



Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boiensdorf

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 6 (5) BAUGB

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan 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 07.02.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ferienhausbebauung an der Windmühle Stove“ gefasst.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes besteht darin, das touristische Potential des Ortes Stove in der Gemeinde Boiensdorf zu stärken und auszubauen und in diesem Zusammenhang die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ferienhaussiedlung in Ortsrandlage zu schaffen. Die Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet fördert die weitere touristische Entwicklung der Gemeinde an einem Ort, der sich bereits jetzt zu einem touristischen Zentrum der Gemeinde entwickelt hat. In unmittelbarer Nähe zu der im Jahre 1889 erbauten Holländer-Windmühle wurde in historischer Bausubstanz das Dorfmuseum und in der Traditionsbäckerei Mirr ein Mühlencafe eingerichtet. Durch die Lage am Ostseeküsten-Radfernweg wird der Ort touristisch stark frequentiert, was ebenfalls positiv zur Fremdenverkehrsentwicklung in der gesamten Gemeinde beiträgt. Um nicht nur Tagesgäste anzuziehen, ist es erforderlich, vor Ort geeignete Übernachtungs- und Beherbergungskapazitäten vorzuhalten. Die geplante Ferienhaussiedlung schafft hierfür beste Voraussetzungen.

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boiensdorf ist das B-Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wurde auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.10.2013 der wirksame Flächennutzungsplan mit der Zielstellung geändert, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO darzustellen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Da es sich bei der 8. Änderung um das Plangebiet des B-Planes Nr. 10 „Ferienhausbebauung an der Windmühle Stove“ handelt, stimmen die Umweltberichte beider Verfahren überein. 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 liegt am südwestlichen Ortsrand von Stove und schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an.

Die Plangebietsfläche grenzt im Norden an das Grundstück der Bäckerei. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an Wiesenflächen, die durch Wildbeweidung genutzt werden. Im Osten befindet sich die Bebauung entlang der Mühlenstraße, u.a. mit einer Tischlerei. Südlich des Plangebietes befindet sich die Mühle von Stove. Das Plangebiet, wie auch die Ortslage Stove selbst, wird mit einer minimalen Entfernung von 100 m dreiseitig von dem SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ umschlossen. Das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ befindet sich in westlicher Richtung in ca. 1,4 km Entfernung.

Der Standort der geplanten Ferienhausbebauung befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Das Plangebiet selbst und die sie westlich umschließende landwirtschaftliche Nutzfläche, die als Wildgehege genutzt wird, ist von der Gebietsausweisung ausgespart.

Der Vorhabenstandort selbst ist ein Wildgehege, in dem Schwarz-, Rot- und Damwild gehalten und gezüchtet werden. Das Wildgehege Stove besteht seit 1996 und hat eine Größe von ca. 7,5 ha. Innerhalb des eingefriedeten Geheges gibt es ein freistehendes Stallgebäude aus Holz. Die Fläche des Wildtiergeheges ist bis auf einige Nadelbäume und ein Gebüsch am kleinen Stall frei von Gehölzen. Die weite ebene Fläche ist westlich gesäumt durch eine lockere Heckenstruktur. Das geplante Ferienhausgebiet nimmt nur einen Teil des Wildtiergeheges ein. Die südwestliche Fläche des Wildgeheges ist weitestgehend frei von Bewuchs und stellt sich als weitgehend offene Sandfläche mit beginnender Sukzession dar. Nördlich findet sich Birkenjungwuchs auf Sand. Von diesem Bereich wird nur ein geringer Teil für die Anlage eines Feldgehölzes beansprucht. Die Bereiche der geplanten Zufahrt an der Mühlenstraße stellen sich als Zierrasen mit Zierpflanzungen dar. Auf der Fläche befindet sich auch eine große, alte Eiche. Diese bleibt erhalten.

Im Plangebiet selbst sowie unmittelbar daran angrenzend befindet sich kein geschütztes Biotop. Die umliegenden geschützten Biotope bleiben in ihrer Art und in ihrer Lebensraumfunktion erhalten und besitzen ausreichende Abstände zum Plangebiet.

Die neuen Bauflächen lassen Eingriffe in den Biotoptyp PER „Artenarmer Zierrasen“, PHW, BFY und BLY „Siedlungshecke, Feldgehölz und Gebüsch aus vorwiegend nicht heimischen Arten“, sowie PTT „Wildgehege“ erwarten. Die insbesondere durch Versiegelung entstehenden Beeinträchtigungen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die bilanziert und kompensiert werden müssen.

Der von der Umsetzung des Planvorhabens ausgehende Eingriff in Natur und Landschaft beläuft sich auf einen Kompensationsbedarf von 9.767 m² FÄQ.

Die Kompensation des Eingriffs 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 gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung sind auf dem Plangebiet Anpflanzungen in Form von Gebüschanpflanzungen unter Verwendung von im Umweltbericht festgelegten Gehölzarten, -qualitäten und -anteilen vorzunehmen.*
- Aus der Maßnahme ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 1805 m².*

Außerhalb des Plangebietes:

- Der restliche Kompensationsbedarf wird durch Aufwertung einer an den Geltungsbereich angrenzenden Teilfläche durch Anlage einer Streuobstwiese gedeckt.*

Mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf des Eingriffs voll gedeckt. Deren Realisierung der Kompensationsmaßnahmen führt zu einer Vollkompensation des Eingriffs. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden sich neue Lebensräume entwickeln.

Die Gemeinde hat sich intensiv auf Anregung der Bürger und des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in der frühzeitigen Beteiligung mit den Auswirkungen des Ferienhausgebietes auf die Ortschaft selbst und die Holländerwindmühle als Baudenkmal im Speziellen beschäftigt.

Betrachtet man den gesamten Panoramablick ausgehend vom Windmühlenberg, so wird sich durch Umsetzung des Vorhabens nur im äußersten nordöstlichen Randbereich eine Veränderung ergeben. Diese Veränderung betrifft jedoch nur einen geringen Teil des gesamten Sichtbereiches vom Mühlenberg.

Auf Grundlage der Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung bezüglich der denkmalpflegerischen Aspekte wurde eine vertiefende Überprüfung der B-Plan- Inhalte vorgenommen. Es wurde eine Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme eingeplant, die vorsieht, diejenigen Flächen im Geltungsbereich, welche unmittelbar an den Mühlenberg grenzen, von einer Bebauung auszusparen und stattdessen ein Pflanzgebot vorzusehen. Damit wird zum einen der Abstand der Ferienhäuser zum Baudenkmal selbst vergrößert, zum anderen sorgt die Anpflanzung eines Feldgehölzes zusätzlich für eine naturnahe Barriere zwischen Mühlenberg und Sondergebiet.

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

Der Standort der geplanten Ferienhausbebauung befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Die Ortslage Stove, wie auch das Plangebiet in westlicher und südlicher Richtung, werden vom SPA Gebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ umschlossen. Das FFH- Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ befindet sich in westlicher Richtung. Kleinste Entfernung ist in nordwestlicher Richtung mit ca. 1,4 km.

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 06.12.2013 bis 07.01.2014) wurden von einer Bürgerin Hinweise und Anregungen geäußert, die abgewogen und nicht berücksichtigt wurden. Dies wurde in der Prüfung der Stellungnahme ausführlich begründet.

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 19.11.2013 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretersitzung am 22.05.2014 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (07.07.2014 – 08.08.2014) gingen keine Stellungnahmen ein.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 12.06.2014 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Gemeindevertretersitzung vom 02.04.2015 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“. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10 möchte die Gemeinde die Aufenthaltsdauer ihrer Gäste durch diese kleine Ferienwohnanlage erhöhen und Übernachtungsmöglichkeiten anbieten. Auch im Hinblick auf die umliegende Windmühle als touristische Sehenswürdigkeit, das Dorfmuseum, die Traditionsbäckerei sowie die direkte Lage am Ostseeküsten-Radfernweg ist dies als Abrundung des touristischen Angebots zu sehen und erhöht die Attraktivität der Ortslage und nicht zuletzt der Gemeinde.

Eine Alternativprüfung ergab, dass unter Zugrundelegung aller planungsrelevanten Kriterien wie z.B. die Lage zum Mittelpunkt des Ortes, der Flächengröße und deren erschließungstechnischen Voraussetzungen keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Boiensdorf, den 28. JUNI 2016




Der Bürgermeister

Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boiensdorf

Grundlagen der Planung:

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boiensdorf:

- *das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen*
- *die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen*
- *die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller Änderungen*

Der Änderungsbereich der **8. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boiensdorf befindet sich in der Gemarkung Stove, Flur 1 in Ortsrandlage, direkt angrenzend an die vorhandenen baulichen Strukturen des Ortes Stove.

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch Acker- und Wiesenflächen / Grundstück Bäckerei
Im Westen:	durch Acker- und Wiesenflächen / Grundstück Tischlerei
Im Osten und Süden:	durch die Baugrundstücke entlang der Mühlenstraße

Der Änderungsbereich betrifft eine Teilfläche des Flurstückes 10/10.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird für diese Fläche der Bebauungsplan B-Plan Nr. 10 „Ferienhausbebauung an der Windmühle Stove“ mit folgender Zielstellung aufgestellt:

Planungsziel besteht darin, das touristische Potential des Ortes Stove in der Gemeinde Boiensdorf zu stärken und auszubauen und in diesem Zusammenhang die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ferienhaussiedlung in Ortsrandlage zu schaffen. Die Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet fördert die weitere touristische Entwicklung der Gemeinde an einem Ort, der sich bereits jetzt zu einem touristischen Zentrum der Gemeinde entwickelt hat. In unmittelbarer Nähe zu der im Jahre 1889 erbauten Holländer-Windmühle wurde in historischer Bausubstanz das Dorfmuseum und in der Traditionsbäckerei Mirr ein Mühlencafe eingerichtet. Durch die Lage am Ostseeküsten-Radfernweg wird der Ort touristisch stark frequentiert, was ebenfalls positiv zur Fremdenverkehrsentwicklung in der gesamten Gemeinde beiträgt. Um nicht nur Tagesgäste anzuziehen, ist es erforderlich, vor Ort geeignete Übernachtungs- und Beherbergungskapazitäten vorzuhalten. Die geplante Ferienhaussiedlung schafft hierfür beste Voraussetzungen.

Die Umsetzung des Konzeptes bedingt die Inanspruchnahme von Flächen, die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum touristischen Zentrum des Ortes gehören und sich direkt an die bebaute Ortslage anlehnen. Unter Zugrundelegung weiterer planungsrelevanter Kriterien, wie der Flächengröße und deren erschließungstechnischen Voraussetzungen wurde festgestellt, dass keine Alternativen zum ausgewählten Plangebiet bestehen. Ein weiteres Kriterium der Flächenwahl war, dass die landwirtschaftliche Nutzung als Wildgehege eingeschränkt ist. Das Wildgehege Stove wurde 1996 zur touristischen und landwirtschaftlichen Erweiterung der Region gegründet. Auf ca. 7,5 ha Grünland werden Schwarz-, Rot- und

Damwild gezüchtet. Durch die Umnutzung des Geländes würde sich die bisherige Fläche nur um ca. 1 ha verkleinern.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 sowie von Mindestgrundstücksgrößen und die Errichtung der Gebäude als Einzelhäuser in offener Bauweise im B-Plan-Verfahren wird die überbaubare Grundstücksfläche auf das notwendige Maß beschränkt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Boiensdorf ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.10.2013 der wirksame Flächennutzungsplan mit der Zielstellung geändert, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ nach § 10 BauNVO auszuweisen.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boiensdorf werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt. Da das Plangebiet des B-Planes Nr. 10 „Ferienhausbebauung an der Windmühle Stove“ mit dem der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes identisch ist, kann der für den B-Plan erstellte Umweltbericht und der Fachbeitrag Artenschutz auch für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden.

Hinweise zum Denkmalschutz

Unmittelbar südwestlich des Änderungsbereiches befindet sich die Holländerwindmühle. Die Mühle ist unter Nr. 1522 in die Denkmalliste eingetragen. Bezüglich der denkmalpflegerischen Aspekte wurde im Umweltbericht eine vertiefende Überprüfung der B-Plan-Inhalte vorgenommen. Es wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingeplant. Im Ergebnis der Überprüfung wurde festgestellt, dass die Einheit aus Mühlenberg und Mühle sowie deren Einbindung in die kulturhistorische Landschaft erhalten bleiben. sh. Umweltbericht.

Im äußersten südwestlichen Bereich des Plangebietes ist ein Bodendenkmale bekannt.

Eine Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Bauarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher zwingend einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG M-V.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 02.04.2015

Ausgefertigt am: 28. JUNI 2016



[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister

Anlagen

- Umweltbericht
- Fachbeitrag Artenschutz
- Unterlage zur FFH-Prüfung