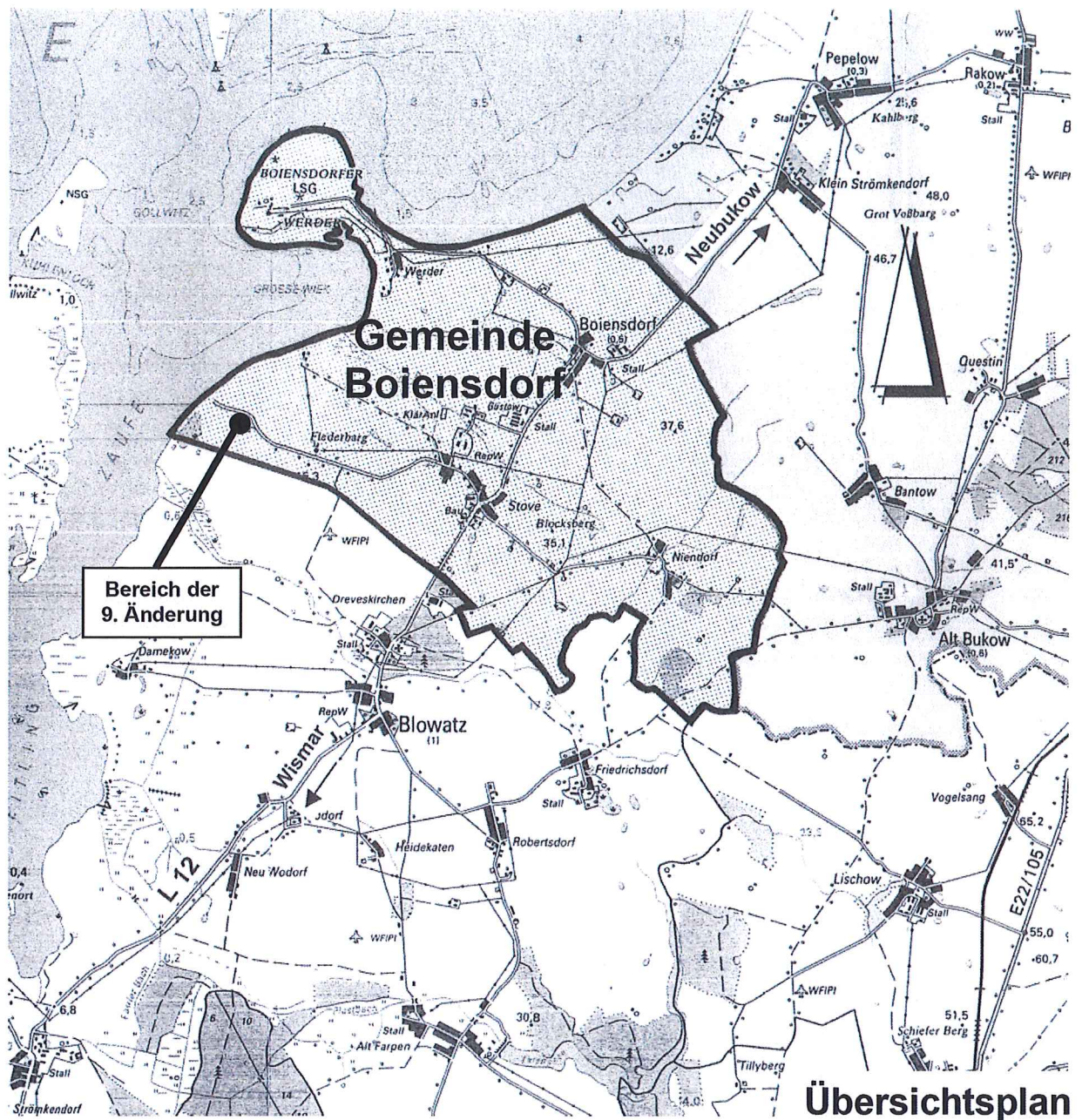




Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boiensdorf

Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boiensdorf:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 (PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) wurde durch das Gesetz vom 4. Mai 2017 geändert. Da das Planverfahren und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vor dem 13.05.2017 förmlich eingeleitet wurden, wird das Planverfahren in Anwendung der Überleitungsvorschriften des § 245c BauGB nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Anlass und Ziel der Planung

Der Änderungsbereich der **9. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boiensdorf befindet sich in der Gemarkung Stove/Boiensdorf, Flur 1, westlich des Ortes Stove. Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden und Osten:	durch eine öffentliche Straße
Im Westen:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche
Im Süden:	durch die vorhandene Ferienanlage Stove

Der Änderungsbereich betrifft das Gelände der ehemaligen Ferienanlage des Fliesenwerkes Boizenburg und der ZBO Dorf Mecklenburg.

Eine Alternativprüfung hat ergeben, 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.

Die Gemeinde Boiensdorf ist im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Die geplante Nutzung unterstützt somit die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung, wie sie unter Pkt. 3.1.3 (1) und (2) RREP WM formuliert sind. Im Geltungsbereich der Planung befindet sich derzeit eine ehemalige Ferienanlage. Mit Aktivierung dieser Anlage kann die Gemeinde Boiensdorf den weiteren Verfall und somit die Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes vermeiden (vgl. Pkt. 4.1 (2) RREP WM).

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird für diese Fläche der Bebauungsplan B-Plan Nr. 11 „Ferienwohnanlage-Weißes Haus“ mit der Zielstellung aufgestellt, das touristische Potential in der Gemeinde Boiensdorf zu stärken und auszubauen.

Das „Weiße Haus“ bei Stove ist eine ehemalige Ferienanlage mit einem zum Teil dreigeschossigen Gebäude, das seit vielen Jahren nicht mehr genutzt wird. Durch den andauernden Leerstand besteht die Gefahr, dass sich die bauliche Substanz 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, 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 Kinderferienlager als ein Standort des Fremdenverkehrs in der Gemeinde etabliert hat. Der Bereich des ehemaligen Kinderferienlagers südlich des Plangebietes hat sich bereits in den letzten Jahren auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 /93 „Ferienhausanlage Stove“ zu einem kleinen Ferienhausgebiet entwickelt.

Das Plangebiet wird über die vorhandene Straße „Zum Breitling“, die in der Ortslage Stove von der Landesstraße L 12 abzweigt, erschlossen. Die öffentliche Straße endet ca. 150 m vor dem Plangebiet und führt als Privatstraße weiter.

Die öffentliche Nutzung dieser privaten Erschließungsstraße außerhalb des Plangebietes ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Öffentlichkeit, eingetragen als persönlich beschränkte Dienstbarkeit im Grundbuch des Straßenflurstückes, gesichert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Boiensdorf ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung der Fremdenbeherbergung ausgewiesen.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.10.2014 der wirksame Flächennutzungsplan mit der Zielstellung geändert, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ nach § 10 BauNVO auszuweisen. Die Grundsätze und Zielstellungen zur touristischen Entwicklung des Fremdenverkehrs bleiben für dieses Gebiet unverändert.

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boiensdorf werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt. Da das Plangebiet des B-Planes Nr. 11 „Ferienwohnanlage –Weißes Haus“ mit dem der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes identisch ist, kann der für den B-Plan erstellte Umweltbericht und der Fachbeitrag Artenschutz auch für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden.

Eine in der Anlage beigefügte FFH- Verträglichkeitsprüfung widmet sich der Darstellung der mit dem Vorhaben zu erwartenden Wirkungen auf die Erhaltungsziele des betreffenden Vogelschutzgebietes SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ sowie des FFH- Gebietes DE 1934-302 „Wismarbucht“.

Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht betroffen. Die allgemein siedlungsgünstige Lage des Planbereiches jedoch lässt das Auffinden von archäologischen Denkmälern im Zuge von Erdarbeiten ernsthaft erwarten.

Aus diesem Grund ist der Beginn von Erdarbeiten der unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vorab schriftlich anzuzeigen.

Hinweise bei Zufallsfunden

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige bei der Behörde.

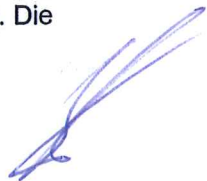
gebilligt durch Beschluss der GV am: 29.06.2017
ausgefertigt am:

25. FEB. 2020

Anlagen

- Umweltbericht
- Fachbeitrag Artenschutz
- Unterlagen zur FFH- Verträglichkeit




Der Bürgermeister