



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

einschließlich der Erfüllung der mit dem Genehmigungsbescheid vom 21.08.2020 verbundenen Maßgaben und der Auflage des Bescheides über die Bestätigung der Maßgaben vom 16.11.2021

16.11.2021



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Gemeinde Ostseebad Insel Poel

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	2
1 Einleitung	2
1.1 Planungsanlass und Planungsziele	2
1.2 Auseinandersetzung mit der Erforderlichkeit der Planungen unter Berücksichtigung der Flächeninanspruchnahme	4
1.3 Auseinandersetzung mit der Erforderlichkeit neuer Wohnbauflächen	10
1.4 Plangrundlagen, Planverfahren und Raumordnung	13
1.5 Planungsvorgaben und Hinweise	15
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	16
2.1 Änderungsbereich 1:	16
2.2 Änderungsbereich 2:	17
2.3 Änderungsbereich 3:	18
2.4 Änderungsbereich 4:	19
2.5 Änderungsbereich 5:	20
2.6 Änderungsbereich 6:	22
2.7 Änderungsbereich 7:	23
2.8 Änderungsbereich 8:	24
3. Hochwasserschutz	25
4. Immissionsschutz	25
5. Altlastenverdachtsflächen	26
6. Bau- und Bodendenkmale	26
7. Erschließung, Planungskosten	27
Teil 2 - Umweltbericht	28
1. Einleitung	28
1.1 Allgemein	28
1.2 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	28
1.3 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung	29

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	30
2.1 Fachgesetze	30
2.2 Fachplanungen	30
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	35
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung.....	35
3.2 Schutzgut Mensch	35
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	38
3.4 Schutzgut Boden.....	40
3.5 Schutzgut Wasser	41
3.6 Schutzgut Klima/Luft	42
3.7 Schutzgut Fläche	42
3.8 Schutzgut Landschaft/Ortsbild	43
3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	44
3.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	44
3.11 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen	46
4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	54
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	54
4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	54
4.3 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	54
4.4 Eingriffsregelung	54
4.5 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	55
5. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	55
6. Literatur.....	58

Teil 1 - Begründung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeindeentwicklung ist ein dynamischer Prozess und führt zu fortlaufenden Veränderungen, die ihren Niederschlag im Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan finden.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der Fassung der 4. 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 Rahmenbindungen 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.

Da diese neuen bzw. geänderten Planungsziele nicht mit den gegenwärtigen Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, ist eine parallele Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die Genehmigungsfähigkeit der Planungsvorhaben zu erreichen und die Darstellungen im Flächennutzungsplan zu aktualisieren. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden außerdem die grundsätzlichen raumordnerischen Belange sowie die grundsätzlichen Umweltbelange berücksichtigt.

Die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst acht Änderungsbereiche. Die Planungsziele werden nachfolgend kurz erläutert:

In der Ortslage Am Schwarzen Busch befinden sich entlang der Promenade Nutzungen, die derzeit nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Dazu zählen ein Imbiss, eine Minigolfanlage, ein Spielplatz sowie ein öffentliches WC. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich eine Grünfläche mit einem wichtigen Wander- und Radweg dargestellt. Da die vorhandenen Anlagen auch weiterhin an diesem Standort verbleiben sollen und ihnen ebenfalls die Möglichkeit der Erneuerung bzw. von Umbauarbeiten gegeben werden soll, strebt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel eine Ergänzung der vorhandenen Grünflächendarstellung um generalisierte Standorte für Anlagen der Strandversorgung an. Die gleiche Entwicklung strebt die Gemeinde in der Ortslage Gollwitz an, wo im Bereich des Strandzugangs ein in den Sommermonaten betriebener mobiler Imbiss als generalisierter Standort für Anlagen der Strandversorgung ergänzt wird. Die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes definiert lediglich einen Raum, in dem die Anlagen zur Strandversorgung in Am Schwarzen Busch und in Gollwitz zu errichten sind, in dem somit eine Bebauung gemäß § 35 BauGB möglich ist.

Des Weiteren sieht die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung von weiteren touristisch genutzten Flächen vor. Dazu zählt in der Ortslage Am Schwarzen Busch ein Wohnmobilstellplatz. In Timmendorf Strand soll zudem der Campingplatz entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 und entsprechend der tatsächlichen Nutzung nachrichtlich erweitert und ein vorhandenes faktisches Wochenendhausgebiet im Süden der Ortslage um die Nutzung durch Ferienhäuser ergänzt werden. Damit reagiert die Gemeinde auf die aktuelle Nachfrage, um das touristische Angebot sinnvoll zu erweitern und qualitativ zu verbessern. Mit der Ausweisung von neuen Angeboten der touristischen Infrastruktur berücksichtigt die Gemeinde auch das Anliegen, diesen Ausbau so zu gestalten, dass eine Überlastung der vorhandenen Versorgungsanlagen verhindert wird. Die Gemeinde hat sich mit diesem Thema intensiv auseinandergesetzt und weist nur zusätzliche Flächen an Orten aus, an denen die Verträglichkeit gesichert ist.

Im Hauptort Kirchdorf konzentriert sich die Gemeinde auf den Ausbau der Grundversorgung sowie der Wohnbauflächen. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter befindet sich derzeit in einem ausgewiesenen Mischgebiet. Um den Ausbau des Betriebes zu ermöglichen, soll künftig ein Sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel dargestellt werden. Die Gemeinde anerkennt den Umstand, dass Flächen für den großflächigen Einzelhandel nur in den Zentralen Orten ausgewiesen werden sollen. Aufgrund der hohen touristischen Nutzung (insbesondere in den Sommermonaten) und der Insellage der Gemeinde besteht ein erhöhter, als atypisch zu bezeichnender Bedarf an die Einzelhandelsversorgung. Durch die Ausweisung von großflächigem Einzelhandel kann die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs am Standort in Kirchdorf gesichert und erweitert werden. Daran anschließend soll an einem zentralen Standort in der Ortslage altersgerecht ausgebauter Mietwohnraum geschaffen werden.

Wohnbauflächen sollen auch in der Ortslage Weitendorf ausgewiesen werden. Um die Ortslage zu arrondieren, sollen kleinteilige landwirtschaftliche Flächen umgewidmet werden. An diesem Standort ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

In der Ortslage Kaltenhof soll, zur Arrondierung des Ortsrandes, ein Sonstiges Sondergebiet für gleichberechtigtes Dauer- und Ferienwohnen ausgewiesen werden. Das nebeneinander der beiden Nutzungen entspricht der aktuellen Nutzungsdynamik solcher Gebiete. Für die Planung soll eine kleine Teilfläche der, im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten, Grünfläche umgewidmet werden. Die genaue Nutzungsintensität wurde bereits über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Die jeweiligen Geltungsbereiche, Planungsinhalte und Ziele der insgesamt acht Änderungsflächen sind im Kapitel 2 ausführlich aufgeführt und in der Planzeichnung dargestellt.

1.2 Auseinandersetzung mit der Erforderlichkeit der Planungen unter Berücksichtigung der Flächeninanspruchnahme

Ein strategisches Gesamtkonzept zur Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurde in dem Rahmenplan im Jahr 2017 erarbeitet. Die dort dargestellten Ziele und Schwerpunkte der Gemeindeentwicklung gelten weiterhin fort und lassen sich in folgende vier Schwerpunkte einteilen:

- Steigerung der Qualität der touristischen Angebote
- Förderung des Wohnens für Jung und Alt
- Ausbau des kulturellen und sozialen Lebens
- Förderung der Natur- und Kulturlandschaft

Die Gemeinde beabsichtigt nun einen Teil der im Rahmenplan aufgezählten Aspekte in den Flächennutzungsplan einzuarbeiten und so das erarbeitete strategische Gesamtkonzept zur Entwicklung der Gemeinde in eine formelle Planung zu übernehmen. Ohne dieses Vorgehen ist die Verfolgung der Konzeption nicht umsetzbar und der Rahmenplan der Gemeinde lediglich eine unverbindliche Darstellung von Entwicklungsmöglichkeiten. Hierbei ist festzustellen, dass auch der Rahmenplan, wie alle Plandokumente, einer inhaltlichen Dynamik unterliegen und regelmäßig daraufhin zu prüfen sind, ob sie noch die gemeindlichen Entwicklungsziele abbilden.

Hierzu hat die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen die Änderungsbereiche der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gewählt. Die gesamtheitlichen Ziele sowie aktuelle Entwicklungen im dynamischen Entwicklungsprozess der Gemeinde wurden einbezogen. Die Änderungsbereiche dienen zum einen der Umsetzung der "Steigerung der Qualität der touristischen Angebote" und zum anderen der "Förderung des Wohnens für Jung und Alt".

Förderung des Wohnens für Jung und Alt

Die Einwohnerzahlen der Gemeinde folgen seit Jahren einem Abwärtstrend (siehe Tabelle 1). Seit 1990 hat die Gemeinde einen Einwohnerverlust von ca. 10 % zu verzeichnen. Die Gemeinde ist gewillt, diesen Trend aufzuhalten bzw. umzukehren. Für die sinkenden Einwohnerzahlen ist ein Zusammenspiel verschiedener Faktoren verantwortlich. Einer der Faktoren, welcher durch Bauleitplanung beeinflusst werden kann, ist der Mangel an zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen.

Junge Familien, Paare oder Alleinstehende sind zumeist genötigt, das Gemeindegebiet zu verlassen, um Bauland zu erwerben oder Mietwohnraum zu beziehen. Diese Form der Fortzüge ist die Gemeinde im Begriff zu steuern, indem dieser Mangel behoben wird.

Einwohner im Jahr (Stichtag jeweils 31.12. des Jahres)	Einwohner (ausschließlich Hauptwohnsitze)
1990	2.773
1995	2.797
2000	2.889
2005	2.781
2010	2.602
2015	2.522
2019	2.486

Tabelle 1: Einwohnerzahlen – Entwicklung im Zeitraum von 1990 bis 2019 [Einwohnermeldeamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel]

Das Vorhaben der Gemeinde, Bauland und Mietwohnraum zur Verfügung zu stellen, lässt sich anhand der bauleitplanerischen Aktivitäten der vergangenen Jahre erkennen. Von Einzelplanungen zu der Entwicklung des Rahmenplanes mit strategischer Gesamtkonzeption.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne sowie der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde weisen auch heute noch unbebautes Bauland bzw. Wohnbauflächen auf. Die Tatsache, dass Flächen in Bebauungsplänen sowie Flächennutzungsplänen festgesetzt bzw. dargestellt sind, ist nicht gleichzusetzen mit einer tatsächlichen Verfügbarkeit dieser Flächen. Das aktuell in den Bebauungsplänen sowie im Flächennutzungsplan der Gemeinde festgesetzte bzw. dargestellte, nicht bebaute Bauland bzw. die nicht bebauten Wohnbauflächen sind dem Markt nicht zugänglich. Die Flächen befinden sich nicht in Gemeindeeigentum und die privaten Eigentümer stellen die besagten Flächen nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund ist die Gemeinde gehalten, Bauland auszuweisen bzw. zuvor Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufzunehmen, welche anschließend auch tatsächlich zur Bebauung zur Verfügung stehen und dem strategischen Gesamtkonzept nicht widersprechen. *

** Die vorrangige Entwicklung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wird von der Gemeinde umgesetzt, unter der Voraussetzung, dass diese anschließend auch tatsächlich einer Bebauung zur Verfügung stehen. Der aktuell in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 39 "Vorwerk West" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel verdeutlicht die Vorgehensweise der Gemeinde.*

Die Konzeption des Rahmenplanes sieht vor, das Ziel "Förderung des Wohnens für Jung und Alt" in dem Hauptort Kirchdorf oder durch Arrondierung der übrigen Ortslagen umzusetzen. Nach diesem Ansatz hat die Gemeinde die Flächen ausgewählt, die durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes einer Darstellung als Wohnbaufläche (Änderungsbereich 7 und 8) bzw. als Sonstiges Sondergebiet für Gleich-

berechtigtes Dauer- und Ferienwohnen (Änderungsbereich 3) zugeführt werden sollen.

Die besagten Änderungsbereiche befinden sich in dem Hauptort Kirchdorf (Änderungsbereich 7) bzw. sind geeignete Arrondierungsflächen in Weitendorf (Änderungsbereich 8) und in Kaltenhof (Änderungsbereich 3). Die unterschiedliche Bedeutung der Ortslagen (Weitendorf und Kaltenhof) begründet die differenzierte Darstellung der beiden Arrondierungsflächen. Die Arrondierung in Weitendorf, einer vorrangig dem Dauerwohnen dienende Ortslage, wird durch die Darstellung einer Wohnbaufläche bestmöglich entwickelt. Die Arrondierung in Kaltenhof hingegen wird, aufgrund der touristischen Bedeutung der Siedlungsfläche, als Sonstiges Sondergebiet für Gleichberechtigtes Dauer- und Ferienwohnen dargestellt. Diese Fläche verfügt über das Potential, sowohl das Ziel "Förderung des Wohnens für Jung und Alt", als auch das Ziel "Steigerung der Qualität der touristischen Angebote" zu bedienen. Die Gemeinde kann so durch die Inanspruchnahme lediglich einer Fläche zwei Ziele verfolgen und sich, durch die nicht vorhandene Quotierung von Dauer- und Ferienwohnen, den Anforderungen der dynamischen Gemeindeentwicklung anpassen. Hiermit wird insbesondere der vorhandene Charakter der Ortslage weiterentwickelt. Kaltenhof stellt sich heute bereits als Ortsteil dar, in dem Wohnen und Ferienwohnen nebeneinander erscheinen.

Steigerung der Qualität der touristischen Angebote

Die Aufrechterhaltung der aktuellen Übernachtungszahlen sowie der qualitative Ausbau des Angebotes auf der Insel Poel ist für die wirtschaftliche Situation der Gemeinde von wesentlicher Bedeutung.

Wie bereits im Rahmenplan dargestellt, wäre ein Vergleich zwischen der Insel Poel mit anderen Ostseebädern wie Kühlungsborn, Rerik, Boltenhagen, Timmendorf oder Scharbeutz unzutreffend. Mit ihrer Lage, ihren naturräumlichen Besonderheiten und den dörflichen Strukturen verfügt die Insel Poel über Alleinstellungsmerkmale, die aber ohne eine qualitative Entwicklung an Bedeutung verlieren. Die Gemeinde hat die Aufgabe, die Gäste davon zu überzeugen, ihren Urlaub immer wieder auf der Insel zu verbringen. Gäste aller Zielgruppen wollen mit einem guten Angebot versorgt werden.

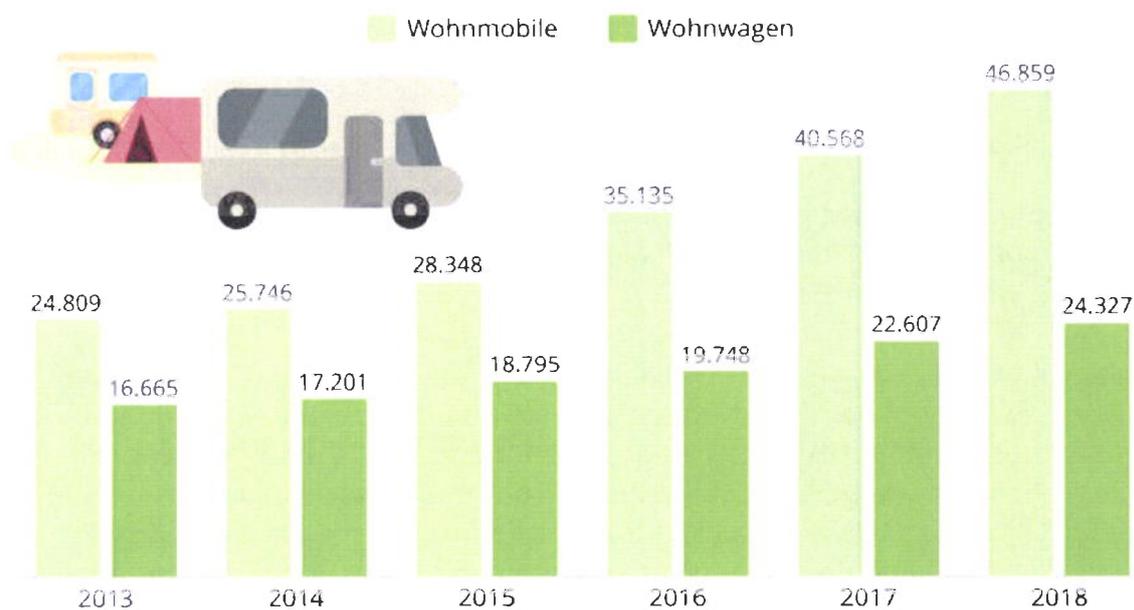
Die Gemeinde will dem strategischen Gesamtkonzept des Rahmenplanes nachkommen und die Voraussetzungen für eine Steigerung der Qualität der touristischen Angebote, in den Badeorten Timmendorf Strand, Am Schwarzen Busch und Gollwitz, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung schaffen. Hierzu ist es notwendig, das vorhandene Angebot zu verbessern und auszubauen, um den differenzierten Wünschen der Gäste nachzukommen und diese erfüllen zu können.

Der Ausbau der touristischen Angebote zielt nicht vordringlich auf eine quantitative Steigerung, sondern soll lediglich die bereits auf die Insel kommenden Touristen binden.

Auf die Insel Poel kommen jedes Jahr zahlreiche Besucher zum Camping (viele mit Wohnmobilen), was sich an der plötzlichen Steigerung der Anzahl von Gästeübernachtungen ohne Camping im Jahr 2008 (143.475 Gästeübernachtungen) und der, ab 2009 mitgezählten, Anzahl von Gästeübernachtungen einschließlich Camping (211.370 Gästeübernachtungen) erkennen lässt. Die Schaffung eines Angebotes an neuen Wohnmobilstellplätzen wurde aus diesem Grund bereits im Rahmenplan dargestellt. Zudem folgt die Gemeinde so dem deutschlandweiten Trend des stetig wachsenden Wohnmobiltourismus. Die Anzahl der Neuzulassungen von Wohnmobilen hat in Deutschland allein zwischen den Jahren 2017 und 2018 einen Anstieg von ca. 13,5 % erfahren (siehe Abbildung 1). Kann die Gemeinde diesem Trend nicht gerecht werden, ist mit einem Verlust von Gästen zu rechnen.

Caravanning boomt

Anzahl der Neuzulassungen von Wohnmobilen und Wohnwagen in Deutschland



@Statista_com Quelle: Caravanning Industrie Verband

statista

Abbildung 1: Anzahl der Neuzulassungen von Wohnmobilen und Wohnwagen in Deutschland [Statista, <https://de.statista.com/infografik/17081/anzahl-der-neuzulassungen-von-wohnmobilen-und-wohnwagen/>, abgerufen 12.02.2020]

Die Gemeinde verfügt lediglich über 63 Wohnmobilstellplätze, an den Standorten Timmendorf Strand (48 Wohnmobilstellplätze) und Poeler Forellenhof (15 Wohnmobilstellplätze), die zudem nicht den heutigen Standards entsprechen. Die geringe Anzahl an Wohnmobilstellplätzen sorgt zudem für zahlreiche "Wildcamper". Die Störung für Natur und Anwohner, welche vom sogenannten Wildcampen ausgeht, beabsich-

tigt die Gemeinde zu verhindern, indem vorerst in der Ortslage Am Schwarzen Busch zusätzliche Stellplätze geschaffen werden (Änderungsbereich 2). Hierzu zählen auch Angebote der Abwasserentsorgung, da in der Vergangenheit häufig beobachtet wurde, dass Wohnmobilisten ihr Abwasser über Regenwasserabläufe im Straßenbereich entsorgt haben.

Der, in der Ortslage Schwarzen Busch, vorhandene Parkplatz (Änderungsbereich 2) wird bereits, aufgrund von Stellplatzmangel, von Touristen als Wohnmobilstellplatz genutzt. Daher sieht die Gemeinde die Umwidmung des Parkplatzes zu Wohnmobilstellplätzen als sinnvoll an.

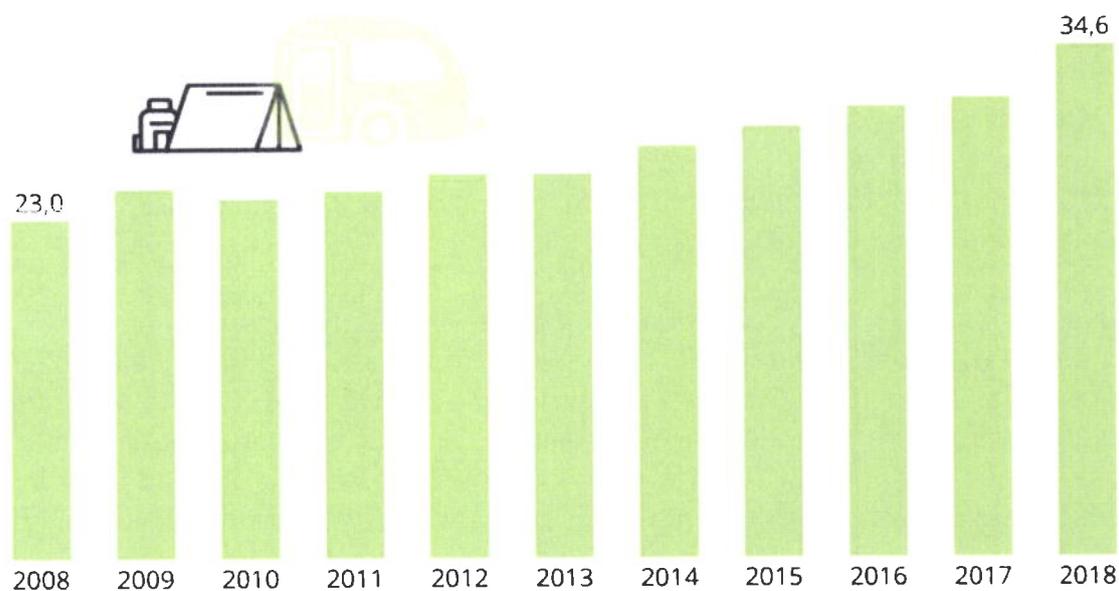
Weitere, zu einem späteren Zeitpunkt folgende, Umgestaltungsmaßnahmen in der Ortslage Timmendorf Strand sehen zusätzliche Wohnmobil- und Pkw-Stellplätze südlich des bestehenden Pkw-Stellplatzes vor. Für die Ausweisung weiterer Wohnmobilstellplätze werden zusätzliche Flächen benötigt. Um die Inanspruchnahme von Flächen so gering wie möglich zu halten, ist es sinnvoll weitere Flächen angrenzend an bestehende auszuweisen. Hierdurch kann die notwendige Infrastruktur für neue und alte Wohnmobilstellplätze zusammengeführt werden. Dieses Vorhaben der Gemeinde ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Neben der Anzahl der Wohnmobilstellplätze ist die Erweiterung der generellen Campingmöglichkeiten notwendig. Campingurlaub wird stetig beliebter. Die Anzahl der Übernachtungen auf deutschen Campingplätzen steigt jährlich. Im Jahr 2018 wurden 34,6 Mio. Übernachtungen verbucht (siehe Abbildung 2). Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) bedeutet dies ein Anstieg von 11,3 % im Vergleich zum Vorjahr (Statistisches Bundesamt, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/08/PD19_323_45412.html, abgerufen 12.02.2020).

Für die qualitative Verbesserung des Campingplatzes in Timmendorf Strand ist es notwendig, zusätzliche Flächen auszuweisen. Auf den vorhandenen Flächen ist der Platz zu gering, um die Errichtung von Infrastruktureinrichtungen umzusetzen. Um die Inanspruchnahme von Flächen so gering wie möglich zu halten, ist es sinnvoll weitere Flächen angrenzend an bestehende auszuweisen (Änderungsbereich 5). Hierdurch kann die notwendige Infrastruktur für neue und alte Wohnmobilstellplätze sowie für das neue und das alte Campinggelände zusammengeführt werden. Die Inanspruchnahme von Flächen für notwendige Infrastruktureinrichtungen kann somit halbiert werden gegenüber der Schaffung eines nicht angrenzenden neuen Campingplatzes.

Urlaub auf dem Campingplatz boomt

Anzahl der Übernachtungen von Gästen auf deutschen Campingplätzen (in Mio.)



@Statista.com

Quelle: Statistisches Bundesamt

statista

Abbildung 2: Anzahl der Übernachtungen von Gästen auf deutschen Campingplätzen
[Statista, <https://de.statista.com/infografik/15180/anzahl-der-campinguebernachtungen/>, abgerufen
12.02.2020]

Neben der, zur Aufrechterhaltung der Insel Poel als touristisches Ziel, notwendigen Ausweisung von Flächen für Wohnmobilstellplätze und Camping ist die Modernisierung von Ferien- und Wochenendhäusern (Änderungsbereich 4) von Bedeutung. Diese entsprechen oft nicht den heutigen Standards und müssen attraktiver gestaltet werden, um den Ansprüchen der Gäste dauerhaft gerecht zu werden.

Die Modernisierung vorhandener Ferien- und Wochenendhäuser ist durch die gezielte Errichtung hochwertiger Freizeitunterkünfte, für die Besucher mit höheren Ansprüchen an die Qualität und Modernität der Unterkünfte, zu ergänzen (Änderungsbereich 3).

Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde, die vorhandene Strandversorgung Am Schwarzen Busch und in Gollwitz zu modernisieren (Änderungsbereiche 1 und 6), um den Gästen und den Tagesgästen den Aufenthalt attraktiv zu gestalten. Eine Änderung der bisherigen Nutzungszeit der Strandversorgung ist nicht Gegenstand der gemeindlichen Ziele. Die vorhandenen Versorgungseinrichtungen sind veraltet. Die technische Ausstattung muss angepasst werden, ebenso wie das optische Bild der Einrichtungen. Das Versorgungsangebot sowie die optische Gestaltung der touristischen Orte wirkt gemeinsam auf die Bindung der Gäste an die Insel Poel.

1.3 Auseinandersetzung mit der Erforderlichkeit neuer Wohnbauflächen

Wie bereits zuvor beschrieben, ist einer der Schwerpunkte der strategischen Gemeindeentwicklung die "Förderung des Wohnens für Jung und Alt". Die Verfolgung dieser Zielsetzung ist für die Entwicklung der Gemeinde, in Bezug auf die seit Jahren sinkenden Einwohnerzahlen, von hoher Bedeutung. Um diesen Trend aufzuhalten bzw. umzukehren ist es notwendig, Bauland zur Verfügung zu stellen. Fortzüge aufgrund von nicht vorhandenem Wohnraum, Grundstücke sowie Mietwohnraum, insbesondere von jungen Familien, Paaren oder Alleinstehenden können so vermindert werden.

Eine weitere Reduzierung der Fortzüge wird durch ein vielfältiges Angebot an Wohnmöglichkeiten erzeugt. Aus diesem Grund ist es das Ziel der Gemeinde, Bauland für die differenzierten Bedürfnisse und Möglichkeiten verfügbar zu haben. Daher ist Bauland in unterschiedlichen Lagen sowie Größen und infolgedessen Preiskategorien auszuweisen.

Ergänzend zu dem Ziel Bauland zur Verfügung zu stellen, wird der Ausbau der gemeindlichen Infrastruktur angestrebt. Hier seien Kindergärten, Hort, Schule und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche genannt.

Die Schaffung von Bauland sowie der Ausbau der gemeindlichen Infrastruktur bewirken die Entwicklung zu einer Gemeinde, mit einem qualitativen Angebot für junge Einwohner. Hierdurch werden zum einen die Fortzüge reduziert und zum anderen einer möglichen Überalterung der Bevölkerung vorgebeugt. Die Gemeinde wirkt somit den sinkenden Einwohnerzahlen entgegen und erfüllt die Aufgabe einer vorausschauenden Baulandvorsorge.

Die Gemeinde hat laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM), neben der Baulandversorgung, unterschiedliche Funktionen zu erfüllen. Die Insel Poel befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes Naturschutz, des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft und zudem im Tourismusschwerpunktraum. Die Gemeinde ist verpflichtet und gewillt, diese verschiedenen Interessen gleichermaßen zu entwickeln. Aus diesem Grund unterliegt jede Flächeninanspruchnahme einem umfassenden Abwägungsprozess der genannten Interessen untereinander. Infolgedessen und im Hinblick auf einen ressourcensparenden Umgang mit dem Schutzgut "Boden" und der Vermeidung von nicht zwingend notwendiger Flächeninanspruchnahme, hat die Gemeinde sich, vor der Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit den vorhandenen Baulandkapazitäten auseinandergesetzt.

Betrachtung der vorhandener Baulandkapazitäten

In der Ortslage Fährdorf Hof befindet sich, für die derzeit nicht bebauten Wohnbauflächen des wirksamen Flächennutzungsplanes i. d. F. der 4. Änderung, der Bebauungsplan Nr. 25 "Fährdorf Hof" in Aufstellung. Der Bebauungsplan Nr. 25 konnte bisher, aufgrund von notwendigen Abstimmungen bezüglich der Löschwasserversorgung, keine Rechtskraft erlangen. Die technische Lösung zur Umsetzung der Löschwasserkonzeption liegt zum jetzigen Zeitpunkt vor. Nach Umsetzung ist die

Versorgung mit Löschwasser im Geltungsbereich gesichert und die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 wird ortsüblich bekannt gemacht. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits verkauft. Die Ortslage Fährdorf Hof verfügt somit nicht über freie Baulandkapazitäten.

Für die Ortslage Niendorf hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel am 13.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Ortslage Niendorf" beschlossen. Hier soll mit dem Bebauungsplan die Sicherung der Wohnfunktion innerhalb der Ortslage gesichert und die Überformung durch Ferienhäuser verhindert werden. Zudem soll zusätzliches Bauland, durch Arrondierung und Nachverdichtung, geschaffen werden. Im Norden der Ortslage ist die Errichtung einer Wohnanlage für Menschen mit Demenzerkrankung geplant. Diese Baulandkapazitäten sind jedoch aktuell noch nicht vorhanden.

In der Ortslage Vorwerk befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 "Vorwerk West" der am 09.03.2020 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel als Satzung beschlossen wurde und die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Sämtliche Bauflächen (4 Grundstücke mit jeweils einer Wohneinheit) sind hier bereits verkauft.

In der Ortslage Vorwerk befindet sich zudem der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 "Wohngebiet Gütshof Vorwerk". Der Eigentümer dieser Fläche bereitet zurzeit ein Änderungsverfahren, mit dem Zweck einer Umwidmung des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes in ein Sondergebiet „Ferienhaus“. Straßenbegleitend wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet, mit ca. fünf Grundstücken, angestrebt. Diese Baulandkapazitäten sind dem aktuellen Markt jedoch derzeit nicht zugänglich und somit nur theoretisch vorhanden.

Gleiches gilt ebenfalls für die noch unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohngebiet am Vorwerker Teich" in der Ortslage Vorwerk. Die zwei freien Grundstücke werden nicht verkauft, da diese für eigene Bauvorhaben in der Eigentümerfamilie vorgesehen sind.

Die Eigenlogik ländlicher Räume und die damit einhergehende Reservierung von Baulandkapazitäten für Bauvorhaben innerhalb der Familie, zeigt sich in einem Großteil der Ortslagen. Betroffen sind die freien Grundstücke in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 30 "Wohnbebauung Weitendorf Ost", Nr. 23 "Fährdorf - Süd und Fährdorf - Ausbau" und Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof". Die insgesamt acht freien Grundstücke werden nicht verkauft und stellen daher keine Baulandkapazitäten dar.

In der Ortslage Wangern, innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29 "Ortslage Wangern", befinden sich ca. fünf dem Markt zugängliche, freie Grundstücke.

In dem Hauptort Kirchdorf befindet sich, am westlichen Rand der Ortslage, eine im wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 4. Änderung ausgewiesene Wohnbaufläche, die keine Bebauung aufweist. Die Flurstücke dieser Fläche befinden sich im Besitz verschiedener Eigentümer. Ein bereits vor Jahren eingeleitetes Bebauungsverfahren konnte aufgrund von unüberwindbaren Eigentums-rechtlichen Diffe-

renzen nicht abgeschlossen werden. Die Flächen befinden sich somit im Außenbereich. Eine bauliche Nutzung ist nicht möglich.

Fazit

Die vorangehende Betrachtung der vorhandenen Baulandkapazitäten zeigt, dass lediglich in der Ortslage Wangern freie Kapazitäten, fünf freie Grundstücke, verfügbar sind. Dem hier betrachteten Schwerpunkt der strategischen Gemeindeentwicklung "Förderung des Wohnens für Jung und Alt" kann die Gemeinde, mit den dargelegten vorhandenen Kapazitäten, nicht gerecht werden.

Wie eingangs beschrieben, ist diese Zielsetzung ein bedeutender Faktor im Hinblick auf die gemeindliche Steuerung der sinkenden Einwohnerzahlen, die es aufzuhalten bzw. umzukehren gilt. Fortzüge sollen durch eine angemessene Verfügbarkeit von differenziertem und qualitativen Baulandangebot verhindert werden. Weiter kann die Gemeinde, mit den fünf verfügbaren Grundstücken, nicht der Aufgabe der Daseinsvorsorge einer vorausschauenden Baulandausweisung nachkommen. Folglich ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zwingend notwendig.

Unter dem Anspruch einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der damit einhergehenden Abwägung der verschiedenen Interessen (Naturschutz, Landwirtschaft, Tourismus) sowie dem Grundsatz, vorhandene Siedlungsstrukturen zu verdichten bzw. zu arrondieren, hat die Gemeinde ausführlich geprüft, wo eine Flächeninanspruchnahme zielführend ist.

Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Änderungsbereiche 7 und 8 einer Darstellung als Wohnbaufläche bzw. der Änderungsbereich 3 als Sonstiges Sondergebiet für Dauer- und Ferienwohnen zugeführt werden.

Die besagten Änderungsbereiche befinden sich in dem Hauptort Kirchdorf (Änderungsbereich 7) bzw. sind geeignete Arrondierungsflächen in Weitendorf (Änderungsbereich 8) und in Kaltenhof (Änderungsbereich 3). Die unterschiedliche Bedeutung der Ortslagen (Weitendorf und Kaltenhof) begründet die differenzierte Darstellung der beiden Arrondierungsflächen. Eine landesplanerische Zustimmung liegt der Gemeinde für diese Flächendarstellung vor.

Die Arrondierung bzw. Nachverdichtung einer Baulücke in Weitendorf, einer vorrangig dem Dauerwohnen dienende Ortslage, wird durch die Darstellung einer Wohnbaufläche bestmöglich entwickelt.

Die Arrondierung in Kaltenhof hingegen wird, aufgrund der touristischen Bedeutung der Siedlungsfläche, nach ausführlicher Abwägung als Sonstiges Sondergebiet für Dauer- und Ferienwohnen dargestellt. Diese Fläche verfügt über das Potential, sowohl das Ziel "Förderung des Wohnens für Jung und Alt", als auch das Ziel "Steigerung der Qualität der touristischen Angebote" zu bedienen. Die Gemeinde kann so durch die Inanspruchnahme lediglich einer Fläche zwei Ziele verfolgen und so die Anforderungen der dynamischen Gemeindeentwicklung berücksichtigen. Zudem ver-

fügen die künftigen Grundstücke in der Ortslage Kaltenhof, begründet durch die Lage der Fläche, über eine gehobene Qualität. Somit können die hier entstehenden Baulandkapazitäten anderen Bedürfnissen, im Vergleich zu den vorhandenen sowie neuen Wohnbauflächen der anderen Änderungsbereiche, Rechnung tragen.

Die in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Wohnbauflächen ermöglichen der Gemeinde, die notwendige differenzierte Baulandverfügbarkeit herzustellen und weiteren Fortzügen entgegenzuwirken.

1.4 Plangrundlagen, Planverfahren und Raumordnung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bildet die Grundlage der vorliegenden Planung. Der vorbereitende Bauleitplan wurde am 16. September 2004 vom Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern genehmigt und durch Veröffentlichung am 01. Oktober 2004 wirksam. Der Plan liegt mittlerweile in der 4. Änderung vor.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer Sitzung am 16. Oktober 2017 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit sechs Geltungsbereichen beschlossen. Die Aufstellung wurde am 01. November 2017 ortsüblich im Poeler Inselblatt bekannt gemacht. Am 18. Dezember 2017 hat die Gemeindevertretung einen ergänzenden Aufstellungsbeschluss mit einem weiteren Geltungsbereich beschlossen und am 12. März 2018 wurde der zweite ergänzende Aufstellungsbeschluss ebenfalls mit einem zusätzlichen Geltungsbereich gefasst. Diese wurden am 01. Januar sowie am 01. April 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Planungsrechtliche Grundlagen für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel liegt im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg und damit in der Planungsregion Westmecklenburg. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) aus dem Jahr 2011 weist für die Gemeinde unterschiedliche Funktionen aus:

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel liegt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (Karte 3 RREP WM). Diese "sollen so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen ländlichen Räume geben können" (S. 27). Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist auch im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bestrebt, vorhandene Entwicklungspotenziale zu nutzen und bedarfsgerecht zu erweitern. Dazu gehört überwiegend der nachfragegerechte Ausbau der Tourismusangebote an ausgewählten Standorten, ohne die Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung zu vernachlässigen.

Des Weiteren befindet sich Poel im Tourismusschwerpunktraum. In diesem soll der "Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden [...] Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden" (S.33). Mit der nachrichtlichen Darstellung von neuen Flächen für den Campingplatz und der Ausweisung von Flächen für zusätzliche Wohnmobilstellplätze möchte die Gemeinde Ostseebad Insel Poel den Tourismus nachfragegerecht ausbauen. Im Änderungsbereich 4 soll zudem ein Wochenendhausgebiet an die aktuelle Nachfrage angepasst werden, indem eine Kombination von eigen- und fremdgenutzten Freizeitwohngebäuden geschaffen wird.

Die Insel Poel liegt zudem im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, in dem "der Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten [...] ein besonderes Gewicht beigemessen werden" (S. 38). Durch die vorliegende Planung werden kleinteilige landwirtschaftliche Flächen, die zum Teil bereits durch andere Nutzungen belegt werden und eine Ackerzahl von 51 besitzen, überplant. Die Grenze für die Zulässigkeit einer Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen liegt bei 50. Nach ausführlicher Abwägung der städtebaulichen bzw. touristischen und der landwirtschaftlichen Belange, wird jedoch die städtebauliche Entwicklung in den betroffenen Änderungsbereichen höher bewertet, als der absolute Erhalt aller Ackerflächen. Die Gemeinde bewertet daher die geringfügige Inanspruchnahme von Ackerflächen als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die Ortslage Kirchdorf wird im RREP WM als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Diese sollen "die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der Siedlungsentwicklung beitragen" (S. 47). Den raumordnerischen Zielen wird im Änderungsbereich 7 durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie die Vergrößerung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters entsprochen. Die Ausweisung der Teilfläche des Änderungsbereiches 7 als Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" begründet sich in dem hohen Touristenaufkommen, welches zu einer atypischen Erhöhung des Grundversorgungsbedarfes führt.

Die gesamte Insel Poel, mit Ausnahme der Ortslagen, liegt zudem im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die Vogelinsel Langenwerder im Norden sowie die Halbinsel Rustwerder im Süden werden dem Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege zugeordnet. Im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege "soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden" (S. 69), diese sind entsprechend in der Abwägung mit

anderen Belangen zu berücksichtigen. Eine Betrachtung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Die Funktionen, die der Insel Poel im RREP WM zugewiesen werden, müssen untereinander berücksichtigt und gerecht abgewogen werden.

1.5 Planungsvorgaben und Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Baudenkmale betroffen.

Innerhalb des Änderungsbereiches 8 (Ortslage Weitendorf) ist ein Bodendenkmal betroffen. Das Bodendenkmal "Weitendorf, Fundplatz 59" befindet sich auf dem Flurstück 109/1 der Flur 2, in der Gemarkung Weitendorf.

Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V) in der aktuellen Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

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

In den Geltungsbereichen der Änderung sind derzeit keine Altlasten bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen angetroffen, ist der Grundstückseigentümer zur Anzeige und zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.

Die Insel Poel ist mit Ausnahme der Siedlungsbereiche Teil eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Des Weiteren besteht insbesondere in den Küsten- und Gewässerbereichen Schutzstatus durch ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB ehemals Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet). Aus diesem Grund werden die hier betrachteten Änderungsbereiche und die damit verbundenen Planungsziele auf Auswirkungen bzw. potentielle erhebliche Beeinträchtigungen auf die Natura 2000-Gebiete geprüft. Dazu wurden entsprechende FFH-Vorprüfungen bzw. FFH-Verträglichkeitsprüfungen vorbereitet.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

2.1 Änderungsbereich 1:

Ergänzung einer Grünfläche mit wichtigem Wander- und Radweg um generalisierte Standortbereiche für Anlagen der Strandversorgung

Planungsanlass und Planungsziele:

Die Ortslage Am Schwarzen Busch besteht überwiegend aus Ferienhäusern, Anlagen und Einrichtungen der touristischen Infrastruktur und einer Reihe von Wochenendhäusern. Diese Anlagen sind entlang der Nordwestküste Poels angesiedelt. Als Abgrenzung zum Strand dienen der Küstenschutzwald sowie eine, an diesen Waldbereich angrenzende, parkartig angelegte Grünfläche entlang der Promenade. Diese Grünfläche wird von einem wichtigen Poeler Wander- und Radweg durchzogen und ist in mehrere Abschnitte eingeteilt. In den einzelnen Abschnitten sind unter anderem ein Spielplatz sowie Bänke angeordnet, wodurch eine offene Gestaltung der Flächen deutlich wird. Am westlichen Ende der Grünfläche befindet sich eine Minigolfanlage mit dazugehörigem Imbiss, im Osten befindet sich mit dem "Strandgrill" ein weiterer kleiner Imbiss. Zudem ist eine öffentliche Toilette am Rand der Grünfläche vorhanden. Die gesamte Anlage ist zudem gärtnerisch gestaltet und bildet den attraktiven Mittelpunkt der Ortslage.

Seitens der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wird im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Sicherung der Strandversorgungseinrichtungen angestrebt. Für die Strandbesucher soll auch künftig eine Versorgung mit gastronomischen Angeboten in der Ortslage Am Schwarzen Busch gewährleistet werden, eine WC-Anlage ist darüber hinaus obligatorisch. Alternative Standorte für die Einrichtungen zur Versorgung der Strandbesucher sind nicht vorhanden. In umfangreichen Abstimmungen mit dem Forstamt und der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der präzisen Standorte wurde Einvernehmen erzielt. Der exakte Standort kann im Flächennutzungsplan aus Maßstabsgründen nicht dargestellt werden. Dies ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes auch nicht erforderlich.

Um künftig auch Umgestaltungen bzw. Umbauten (Modernisierungen) der vorhandenen Standorte für Anlagen der Strandversorgung zu ermöglichen, werden diese in generalisierter Form in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Inhalt der Planänderung:

Der Änderungsbereich 1 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5 600 m².

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll keine Änderung an der eigentlichen Grünfläche erfolgen. Diese bleibt in ihrer bisherigen Ausprägung und Nutzung erhalten und soll auch künftig bestehen bleiben. Für die vorhandenen Anlagen der Strandversorgung soll lediglich die Möglichkeit einer zeitgemäßen Modernisierung, im Einvernehmen mit den genannten Behörden, planungsrechtlich gesichert werden, sodass keine Beeinträchtigung der Grünfläche und des Küstenschutzwaldes zu erwarten ist.

In der Planzeichnung werden die Anlagen für die Strandversorgung durch Sternchen gekennzeichnet. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, werden die Standorte generalisiert dargestellt. Die genaue Ausformung sowie Platzierung der Einrichtungen zur Strandversorgung werden in den nachfolgenden Bauanträgen, unter Berücksichtigung aller gesetzlicher Belange (Küstenschutz, Landeswaldgesetz, etc.), bearbeitet.

Die Darstellung von generalisierten Standortbereichen erfolgt gemeinsam mit einer naturschutzfachlichen Auseinandersetzung. In dieser wird dargestellt, dass die Aufstellung von Verkaufscontainern keinen erheblichen, nachhaltigen negativen Einfluss auf die Umgebung hat.

2.2 Änderungsbereich 2:

Umwidmung einer öffentlichen Parkfläche in ein Sondergebiet "Wohnmobilstellplatz"

Planungsanlass und Planungsziele:

Direkt am Ortseingang der Ortslage Am Schwarzen Busch befindet sich ein öffentlicher Parkplatz für Anwohner und Besucher der Insel Poel. Dieser ist in zwei Abschnitte eingeteilt. Der straßenseitige Bereich ist der hauptsächliche Parkplatz, der hintere Bereich dient als Ergänzungsfläche.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in den zurückliegenden Jahren festgestellt, dass sie vermehrt Reiseziel von Individualreisenden wird. Der Anteil der Wohnmobiliten stieg vergleichsweise stark an. Dadurch sowie durch die größer werdenden Wohnmobile an sich, werden künftig weitere Wohnmobilstandorte benötigt. Des Weiteren hat die Gemeinde festgestellt, dass es vermehrt zu ordnungsrechtlichen Verstößen kam, zum Beispiel durch Ablassen von Abwasser in die Straßenkanalisation oder wildem Nachfüllen von Trinkwasser. Deswegen möchte die Gemeinde durch die Ausweisung von Wohnmobilstellplätzen zeitnah auf diese Entwicklung reagieren, um so den Reisenden ein geregeltes Angebot zur Verfügung stellen zu können.

Um ausreichend Wohnmobilstellplätze auf der Insel Poel zu gewährleisten bietet es sich daher an, einen bereits als Parkplatz genutzten Standort an die erweiterte Nutzung durch Wohnmobile anzupassen. Hierfür sollen mithilfe nachfolgender Bebauungspläne die notwendigen Einrichtungen, wie Stromanschlüsse oder eine Reinigungsstation für Campingtoiletten geschaffen werden.

Für die erweiterte Nutzung ist die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO erforderlich.

Inhalt der Planänderung:

Der Änderungsbereich 2 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 9 000 m².

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird für den Änderungsbereich 2 eine Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" ausgewiesen. Im Rahmen der 5. Änderung des

Flächennutzungsplanes wird das Sondergebiet mit der lfd. Nummer 14 mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz" gemäß § 10 BauNVO dargestellt.

2.3 Änderungsbereich 3:

Umwidmung einer Grünfläche "Grün- oder Parkanlage" in ein Sonstiges Sondergebiet "Gleichberechtigtes Dauer- und Ferienwohnen"

Planungsanlass und Planungsziele:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer Sitzung am 15. Oktober 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 mit der Gebietsbezeichnung "Bernsteinweg" beschlossen. Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage Kaltenhof, unmittelbar am Bernsteinweg. Im südlichen Bereich schließt das Plangebiet an die bestehende Ferienhausbebauung der Ortslage an. Auch die östliche Seite des Bernsteinweges ist im Bereich des Plangebietes bereits mit Ferienhäusern bebaut. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 19 ist daher die Arrondierung des Siedlungszusammenhanges. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude unter Berücksichtigung der Ortsrandlage entstehen. Geplant ist eine Kombination von Dauer- und Ferienwohnen. Die Gemeinde verzichtet bewusst auf eine Quotierung der beiden Nutzungsarten und öffnet diese Fläche für ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Dauer- und Ferienwohnungen. Damit wird auf die Nutzungsdynamik abgezielt, die solchen Gebieten innewohnt. Es ist anzunehmen, dass im Zuge der nächsten Jahre vorerst als Ferienhäuser gebaute Gebäude anschließend auch zum Dauerwohnen genutzt werden. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel setzt daher auf qualitative Ergänzungen der vorhandenen Ferienhausstandorte. Einer großflächigen Entwicklung von Ferienhausgebieten im Außenbereich soll entgegengewirkt werden. Stattdessen sollen die vorhandenen Lagen durch qualitativ hochwertige Arrondierungen städtebaulich aufgewertet werden. Diesem Ziel kommt die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 nach. Innerhalb des Änderungsbereiches soll explizit eine Nutzung etabliert werden, deren Charakter in dem nicht quotierten Nebeneinander der genannten Nutzungstypen liegt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche, entsprechend der damaligen Zielsetzung, als Grünfläche dargestellt, die als Grün- oder Parkanlage entwickelt werden sollte. Diese Entwicklung ist bisher nicht eingetreten, sodass die Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Nunmehr ist eine Wohnbebauung geplant, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich erforderlich wird. Die Fläche des Änderungsbereiches bzw. des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 überplant lediglich einen geringen Anteil der gesamten im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche. Eine wie ursprünglich geplante Entwicklung als Grün- oder Parkanlage, im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Gemeindegebietes, ist weiterhin möglich.

Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird in der vorliegenden Planung der Änderungsbereich berücksichtigt.

Inhalt der Planänderung:

Der Änderungsbereich 3 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6 000 m².

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird für den Änderungsbereich 3 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grün- oder Parkanlage" dargestellt. Diese wird derzeit jedoch landwirtschaftlich genutzt.

Da eine Kombination von Dauer- und Ferienwohnen an diesem Standort geplant ist, wird im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Gleichberechtigtes Dauer- und Ferienwohnen" ausgewiesen.

2.4 Änderungsbereich 4:

Umwidmung des Sondergebietes "Wochenendhausgebiet" in ein Sondergebiet "Freizeitwohnen"

Planungsanlass und Planungsziele:

Südlich des Ortseingangs der Ortslage Timmendorf Strand befindet sich ein öffentlicher Parkplatz für Anwohner und Besucher der Insel Poel. Dieser ist in mehrere Abschnitte unterteilt, die jeweils durch Baumreihen und Hecken voneinander abgegrenzt sind. Südlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen befindet sich das derzeit im Flächennutzungsplan als Wochenendhausgebiet ausgewiesene SO 2.

In der Ortslage Timmendorf Strand verfolgt die Gemeinde das Ziel einer gänzlichen Aufwertung der städtebaulichen Situation und einer Weiterentwicklung der touristischen Nutzung einschließlich des Ausbaus der dazu benötigten Infrastruktureinrichtungen.

Das Konzept zur städtebaulichen Entwicklung sieht langfristig vor, die nördlich an den Änderungsbereich 4 angrenzende Stellplatzfläche, aufgrund der repräsentativen Lage, umzuwidmen und der Ortseingangssituation zu einer besseren Wahrnehmbarkeit und Aufwertung zu verhelfen. In Hinblick auf die Umsetzung dieser städtebaulichen Entwicklung ist die Verlagerung der dortigen Stellplätze notwendig, da bereits heute die vorhandenen Stellplätze für Wohnmobile und Pkw in den Sommermonaten ausgelastet sind. Diese städtebauliche Entwicklung wird jedoch erst in nachfolgenden Änderungen des Flächennutzungsplanes bearbeitet.

Direkt angrenzend an den Parkplatz befindet sich derzeit das SO 2 "Wochenendhausgebiet" und westlich angrenzend an dieses eine Wohnbaufläche, die jedoch nicht als solche genutzt wird. Bei der Darstellung der Wohnbaufläche handelt es sich um eine Flächenunschärfe in der Nutzungsdarstellung. Diese Unschärfe wird nun mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes behoben. Die Wohnbaufläche und das SO 2 "Wochenendhausgebiet" sind Bestandteile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 "Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd". Das Sondergebiet besteht seit Jahrzehnten aus mehreren kleinen Wochenend- und Ferienhäusern, die mittlerweile dringend Modernisierungen benötigen. Das Planungsziel des Bebauungsplanes be-

steht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung und zeitgemäßen Erweiterung der bestehenden Gebäude sowie für die Arrondierung einer jetzt noch landwirtschaftlich genutzten Fläche im Süden des Geltungsbereiches mit bis zu sechs bis acht weiteren Ferienhäusern. Der Bebauungsplan wurde nach Auffassung der Gemeinde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Aufnahme in die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes hat daher insbesondere klarstellende Funktionen. Sie korrigiert die bisherige Darstellung und hebt somit auf die tatsächliche Nutzung ab.

Das Wochenendhausgebiet hat sich in den letzten Jahren derart entwickelt, dass ein Großteil der Gebäude als Ferienhäuser genutzt wird. Einige Gebäude wurden saniert und ausgebaut. Andere werden mit der alten Bausubstanz genutzt oder stehen leer. Künftig soll es möglich sein, Gebäude zu errichten, die sowohl der Eigennutzung der Eigentümer, als auch der Vermietung an Gäste dienen. Stets ist jedoch zu beachten, dass es sich dabei um freizeitmäßiges Wohnen handelt. Das Dauerwohnen ist unzulässig. Es besteht daher ein Planungserfordernis, dem die Gemeinde Ostseebad Insel Poel durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd" nachkommt.

Das Entwicklungsgebot wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 beachtet. Die bisherige Darstellung der Fläche als "Wochenendhausgebiet" steht bereits für eine Freizeitwohnnutzung. Somit handelt es sich lediglich um eine Klarstellung der sich entwickelten Nutzungsstruktur.

Inhalt der Planänderung:

Der Änderungsbereich 4 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 46 000 m².

Der Änderungsbereich 4 wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und als SO 2 "Wochenendhausgebiet" gemäß § 10 BauNVO dargestellt.

Im bestehenden, im Flächennutzungsplan dargestellten Wochenendhausgebiet im Westen des Änderungsbereiches sollen künftig Gebäude zum Freizeitwohnen zulässig sein, daher sieht die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Freizeitwohnen" vor. Mit dem Bebauungsplan Nr. 33 werden hierfür die rechtlichen Grundlagen geschaffen. Ebenso werden mit dem Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Modernisierung und Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz geschaffen.

2.5 Änderungsbereich 5:

Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet "Campingplatz"

Planungsanlass und Planungsziele:

Bereits im Oktober 2017 wurde der Bebauungsplan Nr. 31 "Campingplatz Timmendorf" als Satzung durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 01. Januar 2018. Der Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet SO 10

"Campingplatz" gemäß § 10 BauNVO dargestellt, lediglich eine kleine Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft. Da der Flächennutzungsplan lediglich die Grundzüge der Planung darstellt und nicht parzellenscharf ist, übernimmt der Bebauungsplan, als verbindliche Bauleitplanung, die Ausdifferenzierung der Planung und legt angepasst daran die genauen Grenzen der Nutzungen fest. Die landwirtschaftliche Fläche umfasst lediglich ca. 10 % der Gesamtfläche des Campingplatzes und einen noch geringeren Anteil der in Timmendorf Strand vorhandenen touristischen Sondergebiete. Der Bebauungsplan Nr. 31 wurde demnach ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Vollständigkeit halber wurde die Änderungsfläche im Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt und der Bebauungsplan Nr. 31 nach Vorliegen der Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes rückwirkend erneut bekannt gemacht.

Aufgrund der hohen Nachfrage und der damit verbundenen Auslastung des bestehenden Campingplatzes haben die Eigentümer in den letzten ca. 15 Jahren weitere Flächen erworben und in die Nutzung des Platzes integriert. Diese Erweiterung zeigt den zunehmenden Bedarf an Campingflächen und die Bedeutung des Platzes für die touristische Infrastruktur. Zudem ist die Erweiterung des Campingplatzes Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zur Aufwertung und touristischen Weiterentwicklung der Ortslage Timmendorf Strand. Im Bebauungsplan Nr. 31 wurde dafür die "Erweiterungsfläche Campingplatz" mit den Sondergebieten, die der Erholung dienen SO 4 und SO 9 gemäß § 10 BauNVO, festgesetzt.

Inhalt der Planänderung:

Der Änderungsbereich 5 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 25 500 m², davon ca. 21 500 m² Campingplatz (SO 10) und ca. 4 000 m² Grünfläche.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist der Änderungsbereich 5 als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO dargestellt und ist zugleich Bestandteil einer potentiellen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der lfd. Nummer 2 (Timmendorfer Bruch, Bruchwald-Röhrichtkomplex einschließlich des angrenzenden Grünlandes; Bestandsschutz; extensive Beweidung; Sollrenaturierung am Eingang zum Campingplatz). Durch die Verringerung der Maßnahmenfläche 2 des Ursprungsplanes entsteht kein Qualitätsverlust der Fläche selbst.

Gemäß des Bebauungsplanes Nr. 31 bleibt das Soll am Eingang zum Campingplatz als Biotop erhalten und unterliegt weiterhin dem gesetzlichen Biotopschutz. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird deshalb das SO 10 Sondergebiet "Campingplatz" nach § 10 BauNVO ausgewiesen. Alle naturschutzrechtlichen Fragestellungen wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes abschließend behandelt. Diese werden im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes unverändert übernommen.

2.6 Änderungsbereich 6:

Ergänzung einer Grünfläche inklusive Flächen für Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts um generalisierte Standorte für Anlagen der Strandversorgung (saisonale Nutzung -Badesaison)

Planungsanlass und Planungsziele:

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Ortslage Gollwitz und umfasst den vorhandenen Strandzugang. Hier wurde ein Bereich geschaffen, der als eine Art Generationenplatz zum Verweilen einlädt. Neben einem Kinderspielplatz und einem Volleyballplatz am Strand, stehen hier Bänke sowie Tische bereit, die den Strandbesuch abrunden sollen. Bereits seit mehreren Jahren wird an diesem Platz in den Sommermonaten eine Strandversorgung angeboten, die durch einen mobilen Imbisswagen sichergestellt wird. Seitens der Gemeinde Ostseebad Insel Poel soll diese Strandversorgung auch weiterhin gesichert werden. Langfristig ist jedoch eine gestalterische Aufwertung geplant.

Angrenzend an den Strand in Gollwitz liegt das Naturschutzgebiet Vogelinsel Längenwerder. Der Strandzugang in Gollwitz ist eher naturbelassen. Der Strand kann nur durch eine alleearartige Weidenreihe erreicht werden, einen Parkplatz gibt es dort nicht. Durch die vorgelegte Planung ist kein unmittelbarer Eingriff in das Naturschutzgebiet geplant. Durch eine mögliche Aufwertung des Imbisshäuschens soll allerdings eine attraktive Gestaltung der vorhandenen Platzsituation erreicht werden.

In umfangreichen Abstimmungen mit dem Forstamt und der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der präzisen Standorte wurde Einvernehmen erzielt. Der exakte Standort kann im Flächennutzungsplan aus Maßstabsgründen nicht dargestellt werden. Dies ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes auch nicht erforderlich.

Inhalt der Planänderung:

Der Änderungsbereich 6 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2 000 m², davon ca. 1 500 m² Grünfläche und ca. 500 m² Wald.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll keine Änderung an der eigentlichen Grünfläche sowie den ausgewiesenen Flächen für Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts erfolgen. Im Änderungsbereich 6 wird ein Standort für Anlagen der Strandversorgung (saisonale Nutzung -Badesaison) ergänzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieser zu schaffen.

In der Planzeichnung wird die ungefähre Lage der Anlage für die Strandversorgung durch ein Sternchen gekennzeichnet. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, wird der Standort generalisiert dargestellt. Die genaue Ausformung sowie Platzierung der Einrichtung zur Strandversorgung wird mit dem nachfolgenden Bauantrag, unter Berücksichtigung aller gesetzlicher Belange (Küstenschutz, Landeswaldgesetz, etc.), bearbeitet.

2.7 Änderungsbereich 7:

Umwidmung einer Fläche für den Gemeinbedarf "Sport" und einer gemischten Baufläche in Wohnbauflächen, Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sowie Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr"

Planungsanlass und Planungsziele:

Bereits am 19. Oktober 2015 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel in ihrer Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 mit der Gebietsbezeichnung "Wohnanlage Sportplatz Kirchdorf" beschlossen. Die mit der Aufstellung einhergehenden Planungen der Gemeinde entsprechen den aktuellen Zielen für diese Fläche. Lediglich die geplante Ausführung des Bebauungsplanes hat sich geändert. Für die Fläche soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden. Geplant ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von altersgerechtem Wohnraum auf dem ehemaligen Sportplatz in Kirchdorf. Da innerhalb der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ein stetig wachsender Bedarf an altersgerechtem Wohnraum besteht, bietet sich der Hauptort Kirchdorf besonders für die Ansiedlung eines solchen Projektes an. Derzeit wird ein Bebauungskonzept für den Standort neben dem Lebensmitteldiscounter Netto erarbeitet.

Zudem hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel in ihrer Sitzung am 12. März 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 mit der Gebietsbezeichnung "Erweiterung Netto-Markt" beschlossen. Der Netto-Markt an der Wismarschen Straße in Kirchdorf strebt eine Vergrößerung seiner Verkaufsfläche an, da die bisherigen Kapazitäten nicht mehr ausreichen. Aufgrund der hohen touristischen Nutzung (insbesondere in den Sommermonaten) und der Insellage der Gemeinde besteht ein erhöhter, als atypisch zu bezeichnender Bedarf an die Einzelhandelsversorgung. Die geplante Vergrößerung des Netto-Marktes ist somit notwendig für die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung. Gleichzeitig soll das Stellplatzangebot des Netto-Marktes erweitert werden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" nach § 11 BauNVO geplant. Dies ermöglicht den Bau von großflächigem Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche über 800 m². Dieses Planvorhaben wird durch die Erarbeitung eines Schallgutachtens begleitet, sodass die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen stets im Blickfeld der Planung ist. Ebenso wurde bereits ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet, das die Verträglichkeit der geplanten Erweiterung mit dem zweiten Marktstandort bestätigt.

Um das Entwicklungsgebot zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung zu wahren, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dem wird mit der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprochen.

Inhalt der Planänderung:

Der Änderungsbereich 7 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 22 000 m², davon ca. 12 000 m² Wohnbaufläche, ca. 3 000 m² Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) und ca. 7 000 m² für den Einzelhandel (SO 16).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel werden im Änderungsbereich 7 Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Feuerwehr" sowie "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Um die geplanten Nutzungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen, werden künftig Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im Norden, Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Südwesten sowie ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO im Südosten des Änderungsbereiches ausgewiesen.

2.8 Änderungsbereich 8:

Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche

Planungsanlass und Planungsziele:

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel beabsichtigt schon seit längerem die Wohnbauflächenpotentiale innerhalb der Ortslagen zu überprüfen und durch Bauleitpläne planungsrechtlich für eine Bebauung mit Wohnhäusern vorzubereiten. Hier steht die eindeutige Absicht im Vordergrund, der Abwanderung von einheimischen Bürgern entgegenzuwirken und Wohnraum für Einheimische zur Verfügung zu stellen. Damit kommt die Gemeinde den definierten Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes nach.

Bei der Fläche handelt es sich faktisch um eine Baulücke, die teils auch als Stellplatz genutzt wird. Durch die Planung sollen ortsbildverträglich, vorhandene Potentiale der Innenentwicklung und der Nachverdichtung genutzt werden. So können Zugriffe auf Außenbereichsflächen auf ein notwendiges Maß begrenzt und vorhandene Infrastrukturanlagen genutzt werden.

In der Ortslage Weitendorf betrifft dies eine derzeit im Außenbereich befindliche Fläche im Südwesten. Diese wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt, befindet sich aber zwischen der westlichen Wohnbebauung und der Hauptstraße nach Weitendorf-Hof. Künftig ist hier die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Weitendorf West" wegebegleitend für die Schaffung von Dauerwohnen geplant. Auf der Fläche sind maximal fünf Wohneinheiten vorgesehen.

Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dem wird mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprochen.

Inhalt der Planänderung:

Der Änderungsbereich 8 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3 000 m².

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wird der Änderungsbereich 8 als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9

BauNVO dargestellt. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den Bereich eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

3. Hochwasserschutz

Das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee beträgt 3,20 m über NHN, höhere Wasserstände sind aufgrund von Wellenauflauf möglich. Bei einer Höhenlage des Geländes unter 3,20 m NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen.

Zur Sicherung der geplanten Baumaßnahmen in den Änderungsbereichen 1 bis 6 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 0,50 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 3,70 m über NHN festzusetzen. Räume unterhalb von 3,70 m über NHN 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. Das Risiko eventuell eintretender Schäden durch Hochwasserereignisse muss der jeweilige Bauherr selber tragen.

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 5. Änderung des Flächennutzungsplans entstehen bzgl. der bestehenden und der geplanten Nutzungen überwiegend keine neuen bzw. geänderten immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten. Für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters in Kirchdorf im Änderungsbereich 7 wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Schalltechnische Untersuchung vorgenommen, um ggf. neue oder erweiterte Lärmquellen zu untersuchen. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan Nr. 35 vorgestellt.

In den weiteren sieben Änderungsbereichen werden hauptsächlich vorhandene Nutzungen überplant bzw. ergänzt. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel geht derzeit nicht von einer erheblichen Steigerung der von den Änderungsbereichen ausgehenden Emissionen aus. Dennoch kann es durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen zu Beeinträchtigungen (Lärm,

Staub, Geruch) kommen. Diese sind jedoch in einer Landgemeinde durchaus typisch und treten, saisonal bedingt, nur in Jahresspitzen auf.

Die konkreten Ausprägungen von Belastungssituationen werden im Rahmen der Bebauungsplanverfahren untersucht. Bei Bedarf werden entsprechende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

5. Altlastenverdachtsflächen

In den Flächen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Werden dennoch bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt 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. Bau- und Bodendenkmale

In den Flächen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Baudenkmale bekannt.

Im Änderungsbereich 8 befindet sich ein Bodendenkmal. Das Bodendenkmal "Weitendorf, Fundplatz 59" befindet sich auf dem Flurstück 109/1 der Flur 2, in der Gemarkung Weitendorf.

Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes - DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

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

7. Erschließung, Planungskosten

Die Erschließung aller dargestellten bzw. geänderten Bauflächen sowie deren Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich gesichert. Sie erfolgt entsprechend den o.g. Erläuterungen über die vorhandenen Straßen und Versorgungsleitungen bzw. entsprechend den Angaben in den Bebauungsplänen oder entsprechend 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 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden 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.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemein

Entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) einschließlich aller rechtskräftiger Änderungen ist für alle Flächennutzungsplanänderungen, die nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet werden, ein Umweltbericht anzufertigen.

Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Als gesonderter Teil der Begründung ist der Umweltbericht zusammen mit dem Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung öffentlich auszulegen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung angemessen verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel.

1.2 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die hier betrachtete 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst 8 Änderungsbereiche. Diese sind im städtebaulichen Teil der Begründung detailliert beschrieben und werden nachfolgend in Bezug auf ihre Umweltauswirkungen betrachtet und bewertet. Es handelt sich um die Änderungsbereiche 1 bis 8 mit folgenden Entwicklungszielen:

Änderungsbereich 1: Ergänzung einer Grünfläche mit wichtigem Wander- und Radweg um generalisierte Standorte für Anlagen der Strandversorgung

Änderungsbereich 2: Umwidmung einer öffentlichen Parkfläche in ein Sondergebiet "Wohnmobilstellplatz"

Änderungsbereich 3: Umwidmung einer Grünfläche "Grün- oder Parkanlage" in ein Sonstiges Sondergebiet "Gleichberechtigtes Dauer- und Ferienwohnen"

Änderungsbereich 4: Umwidmung des Sondergebietes "Wochenendhausgebiet" in ein Sondergebiet "Freizeitwohnen"

Änderungsbereich 5: Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet "Campingplatz"

Änderungsbereich 6: Ergänzung einer Grünfläche inklusive Flächen für Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts um generalisierte Standorte für Anlagen der Strandversorgung

Änderungsbereich 7: Umwidmung einer Fläche für den Gemeinbedarf "Sport" und einer gemischten Baufläche in Wohnbauflächen, Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sowie Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr"

Änderungsbereich 8: Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche

1.3 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung

Die einzelnen Aspekte der Umweltprüfungen erfolgen, soweit erforderlich, separat für die jeweiligen Änderungsbereiche. Ein großer Anteil der Änderungsbereiche befindet sich innerhalb der Siedlungsbereiche oder es handelt sich um die Überplanung einer bestehenden Nutzung.

Die Insel Poel ist mit Ausnahme der Siedlungsbereiche Teil eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Des Weiteren besteht insbesondere in den Küsten- und Gewässerbereichen Schutzstatus durch ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB ehemals Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet). Aus diesem Grund werden die hier betrachteten Änderungsbereiche und die damit verbundenen Planungsziele auf Auswirkungen bzw. potentielle erhebliche Beeinträchtigungen auf die Natura 2000-Gebiete geprüft. Dazu wurden entsprechende FFH-Vorprüfungen bzw. FFH-Verträglichkeitsprüfungen erarbeitet.

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen dieser Umweltprüfung auf Flächennutzungsplanebene nur eine überschlägige Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe. Außerdem werden mögliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen beschrieben.

Die konkretisierte Planung und Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt auf der nachgelagerten Planungsebene, z.B. der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) oder anderer Satzungen und Genehmigungsverfahren.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ sowie die Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), ▪ FFH-Richtlinie
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BNatSchG, ▪ NatSchAG M-V
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BBodSchG ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V), ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL), ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BImSchG, ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

2.2 Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden für die Insel Poel folgende Aussagen getroffen:

- Die Insel Poel ist als Tourismusschwerpunktraum dargestellt.
- Die Insel ist großflächig als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen, die Bereiche Langenwerder sowie Rustwerder/Fauler See als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.
- Die Anbindung der Insel erfolgt über das regionale Straßennetz.
- Auf der Insel ist ein regional bedeutsames Radroutennetz verzeichnet.
- Die Insel Poel ist als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.
- Kirchdorf ist als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)/
Landesinformationssystem

Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan weist die Insel Poel als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und gleichrangiger Funktion für die landschaftsgebundene Erholung aus.

Die Insel Poel wird der Landschaftszone 1 "Ostseeküstenland" und der Großlandschaft 10 "Nordwestliches Hügelland" sowie kleinräumig der Landschaftseinheit 102 "Wismarer Land und Insel Poel" zugeordnet.

Die vorherrschende Bodenart sind Lehme/Tieflehme, welche sich teilweise als sickerwasser- oder grundwasserbestimmt und/oder staunass darstellen. Für den Großteil der Insel ist die Schutzwürdigkeit des Bodens mit mittel bis hoch bewertet. Einigen Küstenbereichen und Bereichen im Süden der Insel wird eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Der Grundwasserflurabstand in den einzelnen Änderungsbereichen ist überwiegend mit >10 m verzeichnet.

Die Bewertung der landschaftlichen Freiräume in Bezug auf deren Funktion erfolgt überwiegend mit Stufe 3 (hoch). Hinsichtlich der Bewertung der Freiräume entsprechend ihrer Größe bzw. Unzerschnittenheit sind der Südosten und Nordwesten mit Stufe 1 – gering (<600 ha) und die übrigen Bereiche mit Stufe 2 – mittel (600-1199 ha) bewertet.

Gemäß der Karte 8 des GLRP Westmecklenburg (2008) wird die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes für die Insel Poel mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit bewertet. Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume, entsprechend Karte 9 "Funktionsbewertung" (GLRP WM), besitzt der überwiegende Teil der Insel eine hohe Schutzwürdigkeit.

Der Insel Poel wird in Bezug auf die regionale Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13 GLRP WM) eine herausragende Bedeutung eingeräumt. Einzelne Teilbereiche, wie die östlichen Küstenabschnitte, sind als "Bereiche mit herausragender oder besonderer Bedeutung für landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung des Vorrangs der ökologischen Funktion" verzeichnet.

Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist die Insel Poel als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA DE 1934-401-Wismarbuch und Salzhaff) ausgewiesen. In den Küstenbereichen schließt sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (ehemals FFH-Gebiet) "Wismarbuch" (GGB DE 1934-302) an.

In der Karte I "Analyse der Arten und Lebensräume" (GLRP WM) ist dementsprechend ein Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung dargestellt. Die Landflächen der Insel Poel gehören zum "Biotopverbund im weiteren Sinne" und die Küsten- und angrenzenden Meeresbereiche zum "Biotopverbund im engeren Sinne" entsprechend § 3 BNatSchG sowie "Biotopverbund im engeren Sinne im marinen Bereich" (Karte II).

Die vorgesehenen Planungsziele stehen nicht im Konflikt mit den gemäß Karte III "Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen" dargestellten Maßnahmen.

Die naturschutzfachliche Bedeutung der Insel Poel spiegelt sich in der großflächigen Ausweisung der Natura 2000-Gebiete wider. Gleichzeitig besitzt die landschaftsgebundene Erholung und die damit verbundene touristische Nutzung auf der Insel einen hohen Stellenwert. Die hier betrachteten Planungsziele stehen nicht im Konflikt mit den im GLRP WM dargestellten Maßnahmen und Zielen. Hiervon ausgenommen sind die Natura 2000-Gebiete. Aufgrund des flächendeckenden Schutzstatus der Insel als Europäisches Vogelschutzgebiet und Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung in den Küsten- und Wasserbereichen und des sich daraus ergebenden Konfliktpotentials erfolgen für die einzelnen Änderungsbereiche FFH-Vor- bzw. Hauptprüfungen. Es ist hier der Nachweis zu erbringen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der dargestellten Erhaltungsziele für die FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen..

Natura 2000

Aufgrund des flächendeckenden Schutzstatus der Insel Poel mit Natura 2000-Gebieten ist die Vereinbarkeit von Planungen mit deren Erhaltungszielen darzustellen. Potentielle Konflikte werden vor allem im Zuge einer Erhöhung der touristischen Nutzung in Bereichen mit sensiblen Lebensraumtypen gesehen. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes befasst sich mit der Einrichtung verschiedenartiger touristischer Unterkunfts- und Versorgungsmöglichkeiten sowie der Schaffung von Wohnraum und Nahversorgungseinrichtungen. Mit dem Vorentwurf hat die Gemeinde mit Ausnahme des Änderungsbereiches sieben Verträglichkeitsuntersuchungen erarbeitet. Diese Verträglichkeitsuntersuchungen werden aufgrund der Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde und des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg ergänzt und präzisiert. Auch nach dieser Überarbeitung kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass es bei allen Änderungsbereichen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt. Der Teilbereich des Änderungsbereiches 4, auf welchem die Ausweisung eines Wohnmobilstellplatzes vorgesehen war, wird im Rahmen der hier betrachteten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr weiterverfolgt. Im Rahmen der Satzungsvorbereitung werden die Verträglichkeitsuntersuchungen ergänzt und präzisiert.

Flächennutzungsplan

Die Gemeindeentwicklung ist ein dynamischer Prozess und führt zu fortlaufenden Veränderungen, die ihren Niederschlag im Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan finden.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der Fassung der 4. 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.

Da diese neuen bzw. geänderten Planungsziele nicht mit den gegenwärtigen Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmt, ist eine parallele Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die Genehmigungsfähigkeit des Planungsvorhabens zu erreichen und die Darstellungen im Flächennutzungsplan zu aktualisieren. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden außerdem die grundsätzlichen raumordnerischen Belange sowie die Umweltbelange berücksichtigt.

Die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst acht Änderungsbereiche. Diese sind unter Punkt 1.2 in Kurzform dargestellt. Ausführliche Informationen zu den Planungszielen und -inhalten sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel besitzt einen Landschaftsplan (Stand: Beschluss Dezember 2014).

Die im Landschaftsplan dargestellten Maßnahmen stehen nicht im Konflikt mit dem im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgten Planungszielen.

Geschützte Biotop

Bei der Änderung eines Flächennutzungsplanes sind die Vorschriften des § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG MV) zu berücksichtigen, d.h. dass alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützter Biotop führen können, unzulässig sind. Es ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage-, oder betriebsbedingte Auswirkungen, auch mittelbare, verursacht werden.

Bei Beeinträchtigungen ist zu prüfen, ob diese Eingriffe vermeidbar sind (Vermeidungsverbot gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG). Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgleichbar sind oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist. Hierfür ist ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG MV bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Gemäß Landesinformationssystem (LINFOS) sind für zwei Änderungsbereiche (Fläche 5 und 6) ein gemäß § 20 NatSchAG MV geschütztes Biotop dargestellt.

Die Fläche 5 umfasst den Campingplatz in der Ortslage Timmendorf Strand. Für diesen wurde der Bebauungsplan Nr. 31 aufgestellt (Satzungsbeschluss 16.10.2017). Es werden dort folgende Aussagen zum Thema geschützte Biotop getroffen:

Das im Geltungsbereich liegende Biotop des § 20 NatSchAG M-V wird durch die vorliegende Planung nicht in seinem Bestand beeinträchtigt. Die bauleitplanerische Ordnung des Geltungsbereiches bewirkt keine Veränderungen der aktuellen Flächennutzung. Diese wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel planungsrechtlich gesichert. Das gesetzlich geschützte Biotop wird als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts in die Planung übernommen.

Außerdem ist für Fläche 6 ein geschütztes Biotop in der LINFO-S-Datenbank verzeichnet. Laut Beschreibung handelt es sich um ein Dünenbiotop (NWM00370, Kartierungsjahr 1996). Dieses Biotop ist real nicht vorhanden. Neben vegetationsfreien Bereichen und der bestehenden Strandversorgung stellt sich der Bereich nach Abgleich mit dem Luftbild überwiegend als Gehölzbereich dar. Nach einer Recherche des Biotopbestandes auf älteren Luftbildern sowie dem Alter der vorhandenen Bäume lässt sich die verzeichnete Biotopausweisung nicht nachvollziehen.

Die vorhandenen Heckenstrukturen innerhalb des Änderungsbereiches 8 werden als Abschluss des Siedlungsraumes betrachtet. Der bestehende Pkw-Parkplatz grenzt bereits nördlich an die Hecke an. Somit liegt aus Sicht der Gemeinde für die Hecke kein Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V vor.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen der gemäß § 20 geschützten Biotope verbunden.

Baumschutz

Die Belange des gesetzlichen Baumschutzes werden auch der Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

Im Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ist der Schutzstatus gemäß § 18 Einzelbäume und § 19 Baumreihen und Alleebäume definiert.

Des Weiteren verfügt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel über eine kommunale Baumschutzsatzung.

Gewässerschutzstreifen

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine mögliche Betroffenheit des Gewässerschutzstreifens geprüft. Die Änderungsbereiche 2, 3, 5, 7 und 8 liegen in ausreichender Entfernung zum Küstenbereich und sind demnach nicht betroffen.

Im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren wird geprüft, ob in den Änderungsbereichen 1, 4 und 6 die Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V betroffen sind und beeinträchtigt werden. Sollte eine Betroffenheit vorliegen, wird ein entsprechender Ausnahmeantrag bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Bezüglich der Standorte für die Strandversorgung fanden bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde und Forstbehörde statt. Somit wurden Standorte außerhalb der Schutzgebiete und Waldabstandsflächen gewählt.

Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 3 sind Ausnahmen für die sonst unzulässigen baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerschutzstreifen möglich, wenn es sich um „...notwendige bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Badebetrieb, dem Wassersport ...“ dienen handelt. Dies trifft aus Sicht der Gemeinde auf die hier betrachteten Imbisscontainer in Strandnähe zu.

Waldbelange

Gemäß der Stellungnahme der Forstbehörde zum Vorentwurf keine forstrechtlichen Einwände für die Änderungsbereiche 2,3 und 5 bis 8 vor.

Hinsichtlich Änderungsbereich 1 erfolgen derzeit Abstimmungsgespräche zwischen der Gemeinde, dem Landkreis, dem Forstamt sowie dem zuständigen Ministerium. Es besteht lediglich die Möglichkeit die vorhandenen Anlagen zur Strandversorgung zu modernisieren. Alternative Standorte sind nicht vorhanden, sodass der gesetzliche Waldabstand von 30 Metern nicht eingehalten werden kann.

Einige Häuser im Änderungsbereich 4 befinden sich nordöstlich angrenzend zum Küstenwald und demnach innerhalb der Waldabstandslinie. Der 30 m -Waldabstand wird sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan dargestellt. Für diese Häuser greift der Bestandsschutz, ein Abriss, ein Neubau oder eine Modernisierung der im Waldabstand befindlichen Häuser ist unzulässig. Die Gemeinde behandelt den Waldabstand im Bebauungsplanverfahren.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage der im § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

Soweit erforderlich werden die verschiedenen Änderungsbereiche (Flächen 1-8) im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter separat betrachtet.

Da auf der Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch im Vergleich zum Bebauungsplan eine eher überschlägige Betrachtung und Bewertung erfolgt, wird bei einer vergleichbaren Ausgangslage und Planungsinhalten eine zusammenfassende Darstellung durchgeführt.

3.2 Schutzgut Mensch

Änderungsbereich 1:

Basisszenario

Hier sollen eine Aufwertung und Vereinheitlichung der Strandversorgung im Bereich der Strandpromenade in der Ortslage Am Schwarzen Busch erfolgen. Der Schwerpunkt liegt bei der gestalterischen Vereinheitlichung verschiedener Versorgungsangebote.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die gestalterische Aufwertung der Versorgungsangebot erfolgte eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur an der Strandpromenade Am Schwarzen Busch. Für das Schutzgut Mensch sind positive Auswirkungen zu erwarten.

Änderungsbereich 2:

Basisszenario

In der Ortslage Am Schwarzen Busch soll ein Teil des Parkplatzes am Ortseingang als Wohnmobilstellplatz entwickelt werden. Hierbei geht es auch um die Schaffung einer Entsorgungseinrichtung für Wohnmobilsten.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es erfolgt die Verbesserung der touristischen Angebote auf der Insel Poel. Somit sind insgesamt positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Mit Beeinträchtigungen durch Immissionen ist aufgrund der Lage und Ausprägung des Änderungsbereiches nicht zu rechnen.

Änderungsbereich 3:

Basisszenario

Innerhalb des Änderungsbereiches 3 soll die kleinteilige Erweiterung der bestehenden Bebauung als Arrondierung der Ortslage Kaltenhof erfolgen. Es ist eine Mischung aus Dauerwohn- und Ferienwohnnutzung vorgesehen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Beeinträchtigungen durch Immissionen ist aufgrund der Lage und Ausprägung des Änderungsbereiches nicht zu rechnen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Änderungsbereich 4:

Basisszenario

In der Ortslage Timmendorf Strand werden eine Vielzahl von verschiedenen touristischen Unterkunftsmöglichkeiten angeboten. Im Zusammenhang mit der hier betrachteten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es zu einer geringfügigen Erweiterung einer bestehenden Wochenend- und Ferienhaussiedlung.

Auf die Aufweisung von Wohnmobilstellplätzen südlich des vorhandenen Strandparkplatzes wird im Rahmen der hier betrachteten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Verlagerung des Wohnmobilstellplatzes führt zu keinen negativen Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch. Es erfolgt die Verbesserung der touristischen Infrastruktur in der Ortslage Timmendorf Strand. Somit sind insgesamt positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Änderungsbereich 5:

Basisszenario

Der Änderungsbereich 5 umfasst eine Fläche, die als Campingplatz genutzt wird. Für die planungsrechtliche Sicherung der Nutzung besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. In diesem werden zum Schutzgut Mensch folgende Aussagen getroffen:

Der Geltungsbereich besitzt aufgrund der aktuellen Nutzung als Campingplatz eine besondere Bedeutung für die Erholungsfunktion innerhalb der Ortslage Timmendorf Strand. Die Ortslage stellt mit der Hafenspromeade, dem Strandbereich und dem touristischen Angebot einen attraktiven Erholungsort dar.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Realisierung der vorliegenden Planung wird eine Neuordnung und geringfügige Erweiterung des vorhandenen Campingplatzes vorgenommen. Insgesamt wird die Übernachtungskapazität innerhalb der Ortslage Timmendorf Strand und die Attraktivität bzw. die Erholungsqualität des Campingplatzes gesteigert. Es sind positive Wirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ unter Wahrung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse für die Anwohner zu erwarten.

Änderungsbereich 6:

Basisszenario

Im Zusammenhang mit dem Änderungsbereich 6 soll eine Aufwertung der Strandversorgung am Strandaufgang in Gollwitz erfolgen. Eine Imbisswagen befindet sich bereits im Bestand.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die gestalterische Aufwertung der Strandversorgung erfolgt eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur auf der Insel Poel. Für das Schutzgut Mensch sind positive Auswirkungen zu erwarten.

Änderungsbereich 7:

Basisszenario

Der Änderungsbereich 7 befindet sich innerhalb der Ortslage Kirchdorf. In der Umgebung ist eine Mischung aus verschiedenen Nutzungen vorhanden. Dazu zählen eine Kindertagesstätte, ein Supermarkt sowie eine Sporthalle. Ebenso sind im weiteren Umfeld Wohnfunktionen und Kleingärten vorhanden.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind vertiefende Untersuchungen zum Thema Immissionsschutz, insbesondere Lärm durch den angrenzenden Supermarkt durchzuführen. Das Plangebiet diene überwiegend als Sportplatzfläche. Diese Funktionen werden in andere Bereiche der Insel verlagert. Unter Berücksichtigung von ggf. notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen ist von einer Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen.

Änderungsbereich 8:

Basisszenario

Innerhalb des Änderungsbereiches 8 ist die Arrondierung der Ortslage Weitendorf vorgesehen. Dafür werden derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen in den Bebauungszusammenhang einbezogen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund der aktuellen Nutzung besitzt der Änderungsbereich kaum eine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Der Änderungsbereich ist bereits größtenteils von Siedlungsflächen umgeben. Nur in südliche Richtung befinden sich weitere Ackerflächen. Die Ortslage Weitendorf ist durch Wohn- und Ferienwohnbebauung geprägt. Es ist im Zusammenhang mit der Ergänzung der Wohnbebauung nicht mit erheblichen Immissionen zu rechnen.

Gesamtbewertung

Die mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans verbundenen Planungen befassen sich überwiegend mit der Erweiterung der Übernachtungskapazitäten und touristischen Infrastruktureinrichtungen im Segment der Strandversorgung. Des Weiteren kommt es zu Ergänzungen der Wohnfunktion.

Alle hier betrachteten Änderungsflächen befinden sich in Siedlungsbereichen oder im direkten Anschluss daran und weisen kaum Strukturen zur landschaftsgebundenen Erholung auf. Diese sind jedoch in der näheren Umgebung zu finden.

Die Planungen führen zu einer Verbesserung der Wohnfunktion sowie der Angebote für die touristische Infrastruktur und Unterkünfte und sind demzufolge mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die relevanten artenschutzrechtlichen Belange werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausführlich behandelt. Nachfolgend einige überschlägige allgemeine Aussagen:

Aufgrund der Lage der Änderungsbereiche innerhalb von bereits bebauten Siedlungsteilen bzw. in unmittelbarem Anschluss ist generell von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz der Planungen auszugehen. Im Falle der Strandversorgung sind diese Nutzungen schon vorhanden. Es geht hier vielmehr um die Herstellung einer gestalterischen Ordnung.

Es sind störungsunempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Eine ausführliche Untersuchung der Belange des Artenschutzes wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Innerhalb der Änderungsbereiche werden ggf. Festsetzungen zum Erhalt bzw. Wiederherstellung von Habitatfunktionen getroffen. Die aktuelle Habitat- und Biotopqualität der Änderungsbereiche ist aber als gering einzuschätzen. Neu zu schaffende Biotope (im Rahmen notwendiger Ersatzmaßnahmen) werden mindestens den gleichen, wenn nicht sogar eine höhere Biotop- und Habitatqualität aufweisen.

Nachfolgend sind allgemeine Aussagen zu den Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Artengruppen (Potentialabschätzung) zusammengestellt:

Brut- und Rastvögel

Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind die typischen Arten des Siedlungsbereiches (freibrütende Singvögel) zu erwarten. Die potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze. In verlassenen Gebäuden besteht die Möglichkeit von Nistplätzen von Gebäudebrütern.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung von Gehölzen bzw. der Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Verlust von Bruthabitaten zu betrachten und ggf. entsprechende Aus-

gleichsmaßnahmen festzulegen, wenn nicht ausreichende Strukturen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

Rastvögel wurden umfassend im Zusammenhang mit dem Schutzstatus des angrenzenden Europäischen Vogelschutzgebietes im Rahmen von FFH-Vorprüfungen bzw. Hauptprüfungen untersucht.

Im Zuge der Maßgabenerfüllung aus dem Genehmigungsbescheid vom 21.08.2020 wurden für die Änderungsbereiche 5 und 6 SPA- und FFH-Vorprüfungen für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht (DE 1934-302) erstellt. Die Vorprüfungen kommen zu dem Schluss, dass von keinen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgebiete auszugehen ist.

Säugetiere

Im Allgemeinen besteht in verlassenen Gebäudeteilen sowie größeren ausgehöhlten Bäumen die Möglichkeit, dass diese durch Fledermäuse als Quartiere genutzt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind vor Abriss von Gebäuden oder der Fällung von Gehölzen diese auf Fledermausvorkommen zu untersuchen und entsprechende Maßnahmen wie die Schaffung von Ersatzquartieren festzulegen. Innerhalb der hier betrachteten Änderungsbereiche sind jedoch diese fledermausrelevanten Strukturen kaum vorhanden. Gebäudeabrisse sind nur im Änderungsbereich 4 innerhalb der bestehenden Wochenend-/Ferienhaussiedlung möglich. Hier weisen die Gebäude kaum nutzbare Risse und Spalten auf.

Die vorliegenden Planungen sind ansonsten nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf andere besonders geschützte Vertreter die Artengruppe der Säugetiere auszuüben.

Reptilien

Innerhalb der hier betrachteten acht Änderungsbereiche sind keine maßgeblichen Habitatbestandteile für die Artengruppe Reptilien vorhanden. Es handelt sich überwiegend um anthropogen überformte Bereiche mit verfestigten Böden. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Zudem sind durch angrenzende Straßen Zerschneidungsachsen gegeben. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Fische auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Fische eindeutig ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Schmetterlinge auszuüben. Durch fehlende Habi-

tatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Schmetterlinge eindeutig ausgeschlossen werden.

Käfer

Die vorliegenden Planungen sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Käfer auszuüben. Geeignete Habitatstrukturen sind entweder in den Änderungsbereichen nicht vorhanden oder Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Der überwiegende Teil der Änderungsbereiche hat keinen nennenswerten Altbaumbestand bzw. die Fällung von vorhandenen Altbäumen ist im Rahmen der Planung nicht vorgesehen.

Libellen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Libellen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Libellen eindeutig ausgeschlossen werden.

Weichtiere

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Weichtiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Weichtiere eindeutig ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden, da es sich um anthropogen stark vorgeprägten Bereiche handelt.

Biologische Vielfalt

Alle Änderungsbereiche sind anthropogen vorgeprägt. Es handelt sich größtenteils um Flächen innerhalb von Siedlungsräumen. Zum Teil werden landwirtschaftliche Nutzflächen einbezogen. Auch die geplanten Standorte für die Strandversorgung sind bereits im Bestand vorhanden oder stellen einen Teil des Siedlungsbereiches dar. Dementsprechend ist die biologische Vielfalt als eher gering einzustufen. Signifikante Veränderungen sind auch mit Umsetzung der Planungsziele nicht zu erwarten.

3.4 Schutzgut Boden

Basisszenario

Gemäß der LINFOS-Datenbank stehen auf der Insel Poel überwiegend Lehm-Parabraunerde/Pseudogley-Parabraunerde (Braunstaugley); Grundmoränen, meist kalkreich, mit mächtigem, humosem Oberboden, mit mäßigem Stauwassereinfluss an.

Um den Ort Kirchdorf sind Lehm-Tschernosem (Schwarzerde)-Parabraunerde/Pseudogley-Tschernosem, Pseudogley-Parabraunerde auf der Insel Poel; Grundmoränen, meist kalkreich, mit mäßigem Stauwassereinfluss vorhanden.

Im Westen der Insel um die Siedlungslage Timmendorf Strand ist als Bodenart Niedermoor/Erdniedermoor (Erdfen)/Mulmniedermoor (Mulm); Niedermoortorf über Mudden oder mineralischen Sedimenten, mit Grundwassereinfluss, nach Degradierung auch Stauwassereinfluss verzeichnet.

Bewertung

Allgemein ist ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden zwingend erforderlich und rechtlich vorgeschrieben. Die Böden der Änderungsbereiche sind zu sichern und wieder zu verwenden bzw. einer weiteren Bodenverwertung zuzuführen. Die Änderungsbereiche befinden sich überwiegend im bereits besiedelten Bereich und sind daher stark anthropogen vorgeprägt. Die Nachnutzung bzw. Wiedernutzbarmachung von baulich genutzten Flächen spricht für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die zusätzliche Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag kommen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden soweit erforderlich im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf den nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt. Dabei werden die bereits vorhandenen Versiegelungen berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um diese zusätzliche Versiegelung auszugleichen.

Es kommt mit der Umsetzung der Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

3.5 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächengewässer

Innerhalb der Änderungsflächen sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser/Niederschlagswasser

Für die Insel Poel ist überwiegend ein Grundwasserflurabstand von >10 m verzeichnet. Für den Bereich nördlich der Ortslage Am Schwarzen Busch sind >5-10 m dargestellt. Die Grundwasserressourcen sind für den nordöstlichen Teil der Insel Poel als potentiell nutzbares Dargebot mit guter Gewinnbarkeit und Qualität und für den südwestlichen Teil der Insel als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen dargestellt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Eingriffe in Oberflächengewässer vorgenommen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Entwässerungskonzepte für die einzelnen Änderungsbereiche erarbeitet.

Prinzipiell wird durch Versiegelung und Überbauung von Flächen der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser beschleunigt und das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen sollte nach Möglichkeit am Ort versickern, um die Grundwasserneubildung zu begünstigen. Die innerhalb der Änderungsbereiche zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Für die einzelnen Änderungsbereiche werden auf den nachfolgenden Planungsebene soweit notwendig entsprechende Entwässerungskonzepte erarbeitet.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ausgegangen.

3.6 Schutzgut Klima/Luft

Basisszenario

Das Klima der Insel Poel ist atlantisch geprägt. Die Insel liegt im Regenschatten Schleswig-Holsteins und liegt mit 535 mm/a ca. 100 mm unter dem Niederschlag in Schleswig-Holstein. Die hohe Luftfeuchtigkeit von ca. 84 %, der ausgeglichene Temperaturjahresgang bei 8°C bei deutlich weniger Frosttagen (76 pro Jahr) als auf dem benachbarten Festland sind Ausdruck des maritimen Einflusses. Hauptwindrichtungen ist Westen.

Die einzelnen Änderungsbereiche umfassen überwiegend besiedelte Bereiche oder befinden sich im direkten Anschluss daran. Bei den Flächen für die Strandversorgung möchte die Gemeinde einer übermäßigen Ausdehnung entgegenwirken und greift regulierend in Bezug auf Größe und Gestaltung der Versorgungseinrichtungen ein.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Klima sind nur im kleinklimatischen Bereich durch Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Von erheblichen negativen Beeinträchtigungen ist nicht auszugehen.

3.7 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Die Änderungsbereiche umfassen bereits anthropogen vorgeprägte Bereiche. Daher sind bereits Versiegelungen vorhanden. Es ist von folgenden zusätzlichen Versiegelungen auszugehen:

Änderungsbereich 1: Es handelt sich um kleinflächige Versiegelungen für einzelne Strandversorgungseinrichtungen im Bereich der Promenade.

Änderungsbereich 2: Im Bereich des Wohnmobilstellplatzes ist von Teilversiegelungen auszugehen. Der Änderungsbereich stellt aktuell eine Parkplatzfläche dar. Ein geringer Anteil an Versiegelungen ist ggf. durch die Errichtung von Sanitärgebäuden o.ä. gegeben.

Änderungsbereich 3: Durch die Arrondierung einer bestehenden Ortslage kommt es zu weiteren Versiegelungen durch die Ergänzungen von Wohn- und Ferienhäusern. Es handelt sich dabei um maximal 9 Häuser.

Änderungsbereich 4: Durch die Erweiterung der bestehenden Wochenend- und Ferienhaussiedlung kommt es zu weiteren Versiegelungen. Es handelt sich um ca. 6-8 Häuser.

Änderungsbereich 5: Für die Anpassung des Campingplatzes besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Verbrauch von Fläche wurde dementsprechend schon berücksichtigt.

Änderungsbereich 6: Es handelt sich um die Errichtung einer mobilen oder dauerhaften Strandversorgung. Es ist nur mit geringen zusätzlichen Versiegelungen zu rechnen.

Änderungsbereich 7: Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsraumes. Es kommt zu zusätzlichen Versiegelungen durch Bebauung.

Änderungsbereich 8: Es erfolgt die Arrondierung der Ortslage Weitendorf und somit zu einem geringen zusätzlichen Flächenverbrauch.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Änderungsbereiche befinden sich überwiegend in einem anthropogen vorgeprägten Bereich. Teilweise erfolgt die Nachnutzung von Siedlungsbereichen. Durch die Arrondierung von einzelnen Ortslagen kommt es zu einem zusätzlichem Flächenverbrauch. Diese Abrundungen der Ortslagen ziehen Intensivackerflächen mit ein. Dieser Flächenverbrauch wird als verhältnismäßig gering eingeschätzt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur maximalen Versiegelung getroffen. Diese Versiegelungen werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung betrachtet und entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

3.8 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Basisszenario

Die Insel Poel, mit ca. 36 km² drittgrößte Insel Mecklenburg-Vorpommerns, liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg. Landschaftsräumlich gehört die Insel in das Nordwestliche Hügelland mit der Wismarbucht, genauer in die Landschaftseinheit Wismarbucht mit der Insel Poel.

Die Insel in der Wismarbucht ist Teil der Grundmoränenlandschaft der Pommerschen Hauptendmoräne. Die Insel wird durch die Kirchsee in Ost- und Westteil zerschnitten. Die höchsten Erhebungen sind der Kickelberg mit 27 m und der Ackerrücken nordwestlich von Fährdorf mit 22 m. Die größten Höhenunterschiede finden sich an der Steilküste südlich von Timmendorf mit 12 m.

Das Relief stellt sich überwiegend flachwellig und homogen dar. Die Moränenhochflächen aus Geschiebelehm und -mergel bilden die wertvollen Ackerböden im Innern der Insel. In die Grundmoräne eingebettet sind abflusslose Senken teilweise mit Söhlen. Insgesamt stellen sich die großen Ackerflächen weithin einsehbar, karg und strukturarm dar.

An den Außenküsten wechseln Steilufer mit Flachküstenabschnitten. Die reichsten Gliederungen findet man an der Boddenküste mit charakteristischen Strandhaken und Salzgrasland. Die flachen, von Weidenreihen oder kleinen Gehölzinseln gesäumten Boddenweiden sind Lebensraum einzigartiger Tier- und Pflanzenarten.

Die Einwohner der Insel leben in 14 Dörfern und Einzelgehöften, wobei Kirchdorf, als größter Ort, mit markanter Kirche an der ehemaligen Festungsanlage weithin einen Blickpunkt im Landschaftsraum, auch über die Insel hinaus, darstellt.

Die Änderungsbereiche befinden sich alle im besiedelten Raum bzw. im direkten Anschluss und sind deshalb nicht in die Landschaftsbildbewertung (GLP- Textkarten 7a und 7b) einbezogen. Die umgebenden Landschaftsbereiche sind im Hinblick auf die Bewertung der Funktion der Freiräume mit Stufe 3-hoch verzeichnet. In Bezug auf die Zerschneidung der landschaftlichen Freiräume sind die nordöstlichen und südwestlichen Bereiche der Insel Poel mit Stufe 2-mittel (600-1199 ha) und der Bereich westlich der Ortslage Am Schwarzen Busch und nördlich von Timmendorf mit Stufe 1-gering (< 600 ha) bewertet.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Änderungsbereiche befinden sich innerhalb der bestehenden Siedlungslagen oder im direkten Anschluss daran. Es kommt nur zu sehr geringfügigen Erweiterungen im Zusammenhang mit Arrondierungen der Ortslagen Kaltenhof (Fläche 3) und Weitendorf (Fläche 8). Ebenso erfolgt eine geringfügige Überschreitung der im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsflächen für die Erweiterung der Wohnmobilstellflächen im der Ortslage Timmendorf Strand (Fläche 5).

Erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild werden ausgeschlossen, da es sich nur geringe Erweiterungen innerhalb der bestehenden Siedlungslagen bzw. im direkten Anschluss daran handelt. Im Bereich der Strandversorgung kommt es durch die Einschränkung der Gestaltung der Einrichtungen zu einer Verbesserung des Ortsbildes.

3.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Basisszenario

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb der Änderungsbereiche keine Bau- und Kulturdenkmale oder Bodendenkmale bekannt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Daraus schlussfolgernd entstehen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter.

3.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die einzelnen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter beeinflussen ein vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge. Generell bestehen immer Wechselwirkungen bei Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

Mit der geplanten Bebauung gehen gleichzeitig Veränderungen der Bodeneigenschaften aber auch beispielsweise des Landschaftsbildes und Erholungseignung einher. In ihrer Summe und bei Festlegung entsprechender Ausgleichs- und Ersatz-

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
- Feststellungsbeschluss -

maßnahmen sowie artenschutzrechtlicher Maßnahmen sind auch diese Auswirkungen als gering zu betrachten.

3.11 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Die zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen wird nachfolgend für die einzelnen Änderungsbereiche 1 - 8 tabellarisch dargestellt.

Änderungsbereich 1: Ergänzung einer Grünfläche mit wichtigem Wander- und Radweg um generalisierte Standorte für Anlagen der Strandversorgung

Schutzgüter	Planbedingte Auswirkungen	Bewertung
Boden	Durch die Einrichtung von Strandversorgungseinrichtungen kommt es zu geringen Bodenversiegelungen. Die vorhandenen Bodeneigenschaften bleiben überwiegend erhalten. Es handelt sich um Flächen innerhalb des Siedlungsraumes.	(-)
Wasser	Eine grundsätzliche Änderung der Art der Oberflächenentwässerung ist nicht vorgesehen. Die zusätzliche Versiegelung ist zu berücksichtigen.	(-)
Tiere/Pflanzen Schutzgebiete	Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Verlusten an Biotopbestandteilen. Es handelt sich um Bereiche des Siedlungsraumes. Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen und ggf. Maßnahmen festzulegen. Die Auswirkungen auf die angrenzenden Natura 2000-Gebiete wurden im Rahmen einer FFH-Vorprüfung untersucht. Zusammenfassend wird von nicht erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen. Es geht innerhalb des Änderungsbereiches um die Herstellung einer gestalterischen und städtebaulichen Ordnung der bestehenden Strandversorgung. Eine Erhöhung der Strandbesucher wird dadurch nicht hervorgerufen.	O
Klima/ Luft	Es kommt zu keinen wesentlichen Änderungen des Kleinklimas, aufgrund der generell geringen Bedeutung der Siedlungsbereiche bzw. deren Vorbelastungen. Überschreitungen gesetzlich zulässiger Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten.	O
Mensch	Durch die vorliegende Planung erfolgt eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur und somit eine Verbesserung der Erholungsqualität.	(+)
Fläche	Die zusätzliche Strandversorgung wird in die vorhandene Strandpromenade integriert. Es kommt zu keiner Beanspruchung von Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungsraumes. Es kommt nur zu einem sehr geringen Anteil von Versiegelungen.	(-)
Landschaftsbild	Durch ein einheitliches gestalterisches Konzept der Strandversorgungseinrichtungen kommt es zu einer Verbesserung des Ortsbildes.	(+)
Kulturgüter	Bodendenkmale oder sonstige Sach- und Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.	O

!! - starke Auswirkung

! - mittlere Auswirkung

(-) - geringe Auswirkung

O - keine Auswirkung

(+) - Verbesserung der derzeitigen Situation

Änderungsbereich 2: Umwidmung einer öffentlichen Parkfläche in ein Sondergebiet "Wohnmobilstellplatz"

Schutzgüter	Planbedingte Auswirkungen	Bewertung
Boden	Der Änderungsbereich stellt aktuell einen unbefestigten Parkplatz dar. Im Zuge der Herstellung des Wohnmobilstellplatzes ist von Teilversiegelungen auszugehen sowie einem geringen Anteil an versiegelten Flächen für beispielsweise Sanitärgebäude. Durch die bestehende Nutzung sind bereits anthropogene Veränderung der Bodeneigenschaften vorhanden. Diese ändern sich durch die Überplanung nicht wesentlich.	(-)
Wasser	Eine grundsätzliche Änderung der Art der Oberflächenentwässerung ist nicht vorgesehen. Die zusätzliche Versiegelung ist zu berücksichtigen.	(-)
Tiere/Pflanzen Schutzgebiete	Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Verlusten an Biotopbestandteilen. Es handelt sich um Bereiche des Siedlungsraumes. Aufgrund der bestehenden Nutzung sind kaum Beeinträchtigungen von streng geschützten Arten zu erwarten.	0
Klima/ Luft	Es kommt zu keinen wesentlichen Änderungen des Kleinklimas, aufgrund der generell geringen Bedeutung der Siedlungsbereiche bzw. deren Vorbelastungen. Überschreitungen gesetzlich zulässiger Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten.	0
Mensch	Durch die vorliegende Planung erfolgt eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur und somit eine Verbesserung der Erholungsqualität.	(+)
Fläche	Der Änderungsbereich wird derzeit als Parkplatz genutzt. Somit erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen der freien Landschaft.	0
Landschaftsbild	Es kommt zu keinen gravierenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da der Bereich bereits als Parkplatz genutzt wird. Eine Gliederung der Fläche ist durch vorhandene Baumpflanzungen gegeben und wird auch mit Umsetzung der Planungsziele erhalten.	0
Kulturgüter	Bodendenkmale oder sonstige Sach- und Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.	0

!! - starke Auswirkung ! - mittlere Auswirkung (-) - geringe Auswirkung
O - keine Auswirkung (+) - Verbesserung der derzeitigen Situation

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
- Feststellungsbeschluss -

Änderungsbereich 3: Umwidmung einer Grünfläche "Grün- oder Parkanlage" in ein Sonstiges Sondergebiet "Gleichberechtigtes Dauer- und Ferienwohnen"

Schutzgüter	Planbedingte Auswirkungen	Bewertung
Boden	Zur Arrondierung der bestehenden Bebauung werden derzeit unbebaute Flächen genutzt. Aktuell stellt sich der Bereich überwiegend als Acker und als einem geringen Anteil von Gehölzen dar. Zusätzliche Versiegelungen sind im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Bebauungsplan zu berücksichtigen.	(-)
Wasser	Die Entwässerung soll wie in der bereits bestehenden Ortslage erfolgen.	(-)
Tiere und Pflanzen	Es sind typische Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Verlusten an Biotopbestandteilen. Die zusätzlichen Flächen umfassen im Wesentlichen Ackerflächen mit einer geringen Bedeutung für streng geschützte Arten. Die vorhandenen Bäume sollen erhalten bleiben. Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu untersuchen und ggf. Maßnahmen festzulegen.	(-)
Klima/ Luft	Es kommt zu keinen wesentlichen Änderungen des Kleinklimas. Intensiv genutzte Ackerflächen besitzen eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Kaltluftproduktion. Überschreitungen gesetzlich zulässiger Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten. Die aktuellen Konzeptionen der Bebauung beinhalten einen Erhalt der vorhandenen Bäume.	O
Mensch	Aufgrund der steigenden Nachfrage erfolgt eine Ergänzung der bestehenden Bebauung. Es erfolgt eine Verbesserung der touristischen Unterkünfte und Wohnsituation.	(+)
Fläche	Es erfolgt eine Arrondierung der Ortslage. Es sind maximal 9 zusätzliche Gebäude vorgesehen. Die Flächen sind durch die überwiegende landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt.	(-)
Landschaftsbild	Es handelt sich um die Arrondierung einer vorhandenen Ferienhausanlage. Aus diesem Grund sind nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Grünordnerische Maßnahmen sind auf den nachfolgenden Planungsebenen zu detaillieren.	O
Kulturgüter	Bodendenkmale oder sonstige Sach- und Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.	O

!! - starke Auswirkung

! - mittlere Auswirkung

(-) - geringe Auswirkung

O - keine Auswirkung

(+) - Verbesserung der derzeitigen Situation

Änderungsbereich 4: Umwidmung des Sondergebietes "Wochenendhausgebiet" in ein Sondergebiet "Ferienhausgebiet"

Schutzgüter	Planbedingte Auswirkungen	Bewertung
Boden	Der bestehende Pkw-Stellplatz stellt sich als unversiegelt dar. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für den Wohnmobilstellplatz auch unversiegelt geplant.	(-)
Wasser	Grundsätzlich ist keine Vollversiegelung der Fläche vorgesehen. Daher wird von einer Versickerung vor Ort ausgegangen. Baugrunduntersuchungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.	(-)
Tiere/Pflanzen Schutzgebiete	Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Verlusten an Biotopbestandteilen. Es handelt sich um Parkplatz bzw. Ackerflächen. Im Speziellen sind die Erhaltungsziele des angrenzenden Europäischen Vogelschutzgebietes zu beachten. Hierfür wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung im Zusammenhang mit dem parallel erarbeiteten Bebauungsplan erstellt.	(-)
Klima/ Luft	Es kommt zu keinen wesentlichen Änderungen des Kleinklimas, aufgrund der generell geringen Bedeutung der Siedlungsbereiche bzw. deren Vorbelastungen.	O
Mensch	Der hier betrachtete Änderungsbereich ist Teil einer Neukonzeption der touristischen Struktur der Ortslage Timmendorf Strand. Insgesamt ist eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur und somit eine Verbesserung der Erholungsqualität angestrebt. Die derzeit vorhandene temporäre Nutzung des Änderungsbereiches als Wohnmobilstellplatz zu Stoßzeiten im Sommer soll mit der Aufnahme in den Flächennutzungsplan städtebaulich gesichert und geordnet werden.	(+)
Fläche	Es kommt zu einer geringfügigen Erweiterung der Bebauung um ca. 6-8 Häuser. Diese verfügen bereits über bestehenden Infrastruktureinrichtungen.	(-)
Landschaftsbild	Die Umgebung südlich der Ortslage Timmendorf Strand ist geprägt durch großflächige landwirtschaftliche Flächen. Der bestehende Parkplatz ist mit Heckenpflanzungen von der freien Landschaft abgegrenzt. Die Schaffung neuer Heckenstrukturen ist insbesondere unter Beachtung des Vogelschutzes zu betrachten. Generell sind durch den Wohnmobilstellplatz keine gravierenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.	O
Kulturgüter	Bodendenkmale oder sonstige Sach- und Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.	O

!! - starke Auswirkung
O - keine Auswirkung

! - mittlere Auswirkung
(+) - Verbesserung der derzeitigen Situation

(-) - geringe Auswirkung

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
- Feststellungsbeschluss -

Änderungsbereich 5: Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet "Campingplatz"

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 31 werden nachfolgend zusammengefasst:

Schutzgüter	Planbedingte Auswirkungen	Bewertung
Boden	Mit der Umsetzung der Planungsziele kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen. Diese wurden entsprechend in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.	(-)
Wasser	Die Regenwasserentsorgung erfolgt durch Versickerung und die Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in das vorhandene Grabensystem.	O
Tiere und Pflanzen	Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Aufgrund dieser Untersuchungen wurden Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Brutvögel und Amphibien festgelegt. Des Weiteren waren die Schutzanforderungen der vorhandenen Natura 2000-Schutzgebiete zu prüfen.	(-)
Klima/ Luft	Es kommt zu keinen wesentlichen Änderungen der Klimafunktionen	O
Mensch	Die Erholungsfunktion wird durch die Neuordnung und Erweiterung verbessert.	(+)
Fläche	Es erfolgt eine Erweiterung der Campingplatzfläche. Mit dem Bebauungsplan Nr. 31 erfolgte eine Anpassung der realen bestehenden Nutzung an die planungsrechtliche Situation.	(-)
Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist von landwirtschaftlichen Flächen und Siedlungsbereichen sowie der Ostseeküste geprägt. Durch die Neugliederung des Campingplatzes wird eine Verbesserung des Landschaftsbildes erwartet. Es handelt sich um Flächen innerhalb des bestehenden Campingplatzes.	(+)
Kulturgüter	Bodendenkmale oder sonstige Sach- und Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.	O

!! - starke Auswirkung
O - keine Auswirkung

! - mittlere Auswirkung

(-) - geringe Auswirkung

(+) - Verbesserung der derzeitigen Situation

Änderungsbereich 6: Ergänzung einer Grünfläche inklusive Flächen für Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts um generalisierte Standorte für Anlagen der Strandversorgung

Schutzgüter	Planbedingte Auswirkungen	Bewertung
Boden	Für den Strandabschnitt in Gollwitz besteht bereits eine Strandversorgungseinrichtung. Es geht um eine Aufwertung der vorhandenen Einrichtung. Es sind keine zusätzlichen Versiegelungen vorgesehen. Die vorhandenen Bodeneigenschaften bleiben erhalten.	O
Wasser	Eine grundsätzliche Änderung der Art der Oberflächenentwässerung ist nicht vorgesehen.	O
Tiere/Pflanzen Schutzgebiete	Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Verlusten an Biotopbestandteilen. Es handelt sich um einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen und ggf. Maßnahmen festzulegen. Die Auswirkungen auf die angrenzenden Natura 2000-Gebiete wurden im Rahmen einer FFH-Vorprüfung untersucht. Zusammenfassend wird von nicht erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen. Es geht innerhalb des Änderungsbereiches um die Aufwertung der bestehenden Strandversorgung. Eine Erhöhung der Strandbesucher wird dadurch nicht hervorgerufen.	O
Klima/ Luft	Durch die Überplanung der bestehenden Strandversorgung kommt es zu keinen wesentlichen Änderungen des Kleinklimas, aufgrund der generell geringen Bedeutung der Siedlungsbereiche bzw. deren Vorbelastungen.	O
Mensch	Durch die vorliegende Planung erfolgt eine Aufwertung der touristischen Infrastruktur und somit eine Verbesserung der Erholungsqualität.	(+)
Fläche	Es handelt sich um die Errichtung einer mobilen oder dauerhaften Strandversorgung. Es ist nur mit geringen zusätzlichen Versiegelungen zu rechnen.	(-)
Landschaftsbild	Durch die Neugestaltung der Strandversorgungseinrichtungen kommt es zu einer Verbesserung des Ortsbildes.	(+)
Kulturgüter	Bodendenkmale oder sonstige Sach- und Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.	O

!! - starke Auswirkung
 O - keine Auswirkung

! - mittlere Auswirkung
 (+) - Verbesserung der derzeitigen Situation

(-) - geringe Auswirkung

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
- Feststellungsbeschluss -

Änderungsbereich 7: Umwidmung einer Fläche für den Gemeinbedarf "Sport" und einer gemischten Baufläche in Wohnbauflächen, Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sowie Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr"

Schutzgüter	Planbedingte Auswirkungen	Bewertung
Boden	Zusätzliche Versiegelungen entstehen durch die Errichtung von Wohngebäuden und der Erweiterung des Lebensmittelmarktes. Es werden Flächen überplant, die dem Siedlungsbereich zuzuordnen sind. Dementsprechend sind die Böden schon anthropogen überformt.	(-)
Wasser	Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungspläne ist ein detailliertes Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Generell besteht die Möglichkeit des Anschlusses an die vorhandene technische Erschließung.	O
Tiere und Pflanzen	Es sind typische Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Verlusten an Biotopbestandteilen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsraumes, so dass nur unempfindliche Arten zu erwarten sind.	(-)
Klima/ Luft	Es kommt zu keinen wesentlichen Änderungen des Kleinklimas. Es werden Siedlungsflächen überplant.	O
Mensch	Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Immissionen durch die angrenzende Nahversorgungseinrichtung zu untersuchen.	(-)
Fläche	Es erfolgt die Nachnutzung von Flächen innerhalb des Siedlungsraumes.	(+)
Landschaftsbild	Es handelt sich um eine Verdichtung der Bebauung innerhalb der Ortslage. Zur Wahrung bzw. Schaffung eines attraktiven Stadtbildes werden im Rahmen des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Gestaltung getroffen. Durch die bauliche Ergänzung innerhalb der Ortslage Kirchdorf sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.	O
Kulturgüter	Bodendenkmale oder sonstige Sach- und Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.	O

!! - starke Auswirkung

! - mittlere Auswirkung

(-) - geringe Auswirkung

O - keine Auswirkung

(+) - Verbesserung der derzeitigen Situation

Änderungsbereich 8: Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche

Schutzgüter	Planbedingte Auswirkungen	Bewertung
Boden	Zur Arrondierung einer bestehenden Wohnanlage werden derzeit unbebaute Flächen genutzt. Aktuell stellt sich der Bereich überwiegend als Acker und als einem geringen Anteil von Gehölzen dar. Zusätzliche Versiegelungen sind im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Bebauungsplan zu berücksichtigen.	(-)
Wasser	Die Entwässerung soll wie in der bereits bestehenden Wohnbebauung erfolgen.	(-)
Tiere und Pflanzen	Es sind typische Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Verlusten an Biotopbestandteilen. Die zusätzlichen Flächen umfassen im Wesentlichen Ackerflächen mit einer geringen Bedeutung für streng geschützte Arten. Die vorhandenen Bäume sollen erhalten bleiben. Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu untersuchen und ggf. Maßnahmen festzulegen.	(-)
Klima/ Luft	Es kommt zu keinen wesentlichen Änderungen des Kleinklimas. Intensiv genutzte Ackerflächen besitzen eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Kaltluftproduktion.	O
Mensch	Durch die Ergänzung der Wohnbebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf Immissionen oder die Erholungsfunktion zu erwarten.	O
Fläche	Es erfolgt eine Arrondierung der Ortslage Weitendorf. Es werden Flächen einbezogen, die sich zwischen bestehender Bebauung und Gartenflächen, d.h. zwischen Siedlungsbereichen befinden. Eine Zerschneidung der Landschaft wird somit vermieden. Es handelt sich um eine Fläche für rund 4 Wohnhäuser.	(-)
Landschaftsbild	Die Flächen für die Ergänzung der Bebauung schließen sich direkt an den bestehenden Siedlungsraum an bzw. befinden sich zwischen vorhandener Bebauung und Gartenbereichen. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.	O
Kulturgüter	Bodendenkmale oder sonstige Sach- und Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.	O

!! - starke Auswirkung

! - mittlere Auswirkung

(-) - geringe Auswirkung

O - keine Auswirkung

(+) - Verbesserung der derzeitigen Situation

4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Vorrangig sind bei der Prognose des Entwicklungszustandes der zusätzliche Flächenverbrauch und damit verbundene Flächenversiegelungen zu nennen. Generell sind die hier betrachteten Änderungsbereiche bereits stark anthropogen vorbelastet. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden, soweit notwendig, entsprechende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen durchgeführt. Zusammenfassend wird jedoch nicht von verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass die derzeitige Situation in den einzelnen Änderungsbereichen bei einer Nichtdurchführung der Planung bestehen bleibt. Ziel der Planungen ist die Verbesserung der Wohnfunktion auf der Insel Poel und der touristischen Infrastruktur und Beherbergung.

4.3 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Mit der hier vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes setzt sich die Gemeinde mit der weiteren Entwicklung auf der Insel Poel auseinander. Dabei geht es insbesondere um verschiedene touristische Angebote wie Strandversorgung und Übernachtungsmöglichkeiten. Des Weiteren sind Erweiterungen der Wohnfunktionen vorgesehen.

Die Gemeinde möchte auch weiterhin eine Strandversorgung (Änderungsbereiche 1 und 6) anbieten. Gleichzeitig soll dies unter Wahrung einer städtebaulichen Ordnung erfolgen. Es werden gastronomische Angebote geschaffen bzw. im Bestand gesichert, die sich an bereits touristisch ausgebauten Stränden befinden.

Des Weiteren erfolgen Arrondierung bestehender Ortslagen und Wohn- und Ferienhäuser in den Ortslagen Kaltenhof (Änderungsbereich 3), Timmendorf Strand (Änderungsbereich 4) und Weitendorf (Änderungsbereich 8). Die Erweiterungsflächen befinden sich an bestehenden Erschließungsstraßen.

Die geplanten Wohnmobilstellplätze werden bestehende Pkw-Stellplätze (Änderungsbereich 2) bzw. Flächen angrenzend an einen Parkplatz (Änderungsbereich 4) genutzt. Die benannten Änderungsbereiche befinden sich in der Nähe von ausgebauten, intensiv genutzten Strandabschnitten.

Es werden Flächen überplant die eng mit vorhandenen Nutzungen verknüpft sind. Auf eine weitere Alternativenprüfung wird verzichtet.

4.4 Eingriffsregelung

Die Berechnungen und Bilanzierungsabsichten in den einzelnen Bebauungsplanverfahren erfolgen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine

einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen. Eine gesetzliche Verbindlichkeit zur Anwendung besteht gegenüber Dritter (hier der Gemeinde) jedoch nicht.

4.5 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Hinsichtlich der Darstellung von Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird im Detail auf die Umweltberichte zu den Bebauungsplänen verwiesen. Insgesamt sollen Versiegelungen geringgehalten werden. Ausgleichsmaßnahmen in Form von Grünflächen sind möglichst im Änderungsbereich selbst oder im räumlichen Zusammenhang auszuführen. Es ist Anliegen der Gemeinde bestehende Grünstrukturen in die Planung einzubeziehen. Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt ebenso im Rahmen der einzelnen Bebauungspläne.

Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Schutz der Natura 2000-Gebiete werden ggf. in den entsprechenden FFH-/SPA-Untersuchungen dargestellt. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes können keine verbindlichen Festsetzungen in Bezug auf Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches festgelegt werden. Verbindliche Maßnahmen beispielsweise zur Besucherinformation und -lenkung oder Schutzpflanzungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert und entsprechende Festsetzungen getroffen. Für die rechtlich verbindliche Umsetzung sind Satzungen der Gemeinde erforderlich, vorausgesetzt es handelt sich um gemeindliche Flächen.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat sich die Gemeinde intensiv mit der Entwicklung, insbesondere im touristischen Bereich auseinandergesetzt. Hier geht es zum einen um die gastronomische Versorgung der Strandbereiche und verschiedene Arten der Übernachtungsmöglichkeiten wie beispielsweise Ferienhäuser oder Wohnmobilstellplätze. Zum anderen ist die Erweiterung der Wohnfunktion und der Ausbau von Einrichtungen des Einzelhandels Gegenstand der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst acht verschiedene Teilflächen in unterschiedlichen Bereichen der Insel. Es wurde geprüft, ob mit den Planungszielen der 5. Änderung mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Eine Zusammenfassung der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
- Feststellungsbeschluss -

Schutzgut	Auswirkungen	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. Minderung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Boden	Verhältnismäßig geringe Anteile an zusätzlichen Versiegelungen Überwiegend Nutzung von Siedlungsflächen	Erhalt und Erweiterung vorhandener Grünstrukturen/Schaffung von Grünflächen Überwiegend geringe GRZ in Bauflächen
Wasser	Keine Oberflächengewässer vorhanden Grundwasserflurabstand überwiegend >10m	Möglichst geringe GRZ, Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort
Fläche	Geringer Anteil an zusätzlichen Versiegelungen Überwiegend Nutzung von Siedlungsflächen	Keine Nutzung von hochwertigen Biotopflächen
Klima / Luft	Nur kleinklimatisch	Erhaltung von Gehölzstrukturen, Schaffung dauerhafter Grünflächen
Tiere und Pflanzen	Überwiegend Überplanung von bereits anthropogen vorbelasteten Bereichen	Weitgehender Erhalt vorhandener Grünstrukturen Schaffung neuer Grünstrukturen Umsetzung Maßnahmen zum Artenschutz (Detaillierung B-Planebene)
Landschaftsbild	Veränderung durch bauliche Einrichtungen durch Wohn- und Ferienhäuser Gestalterische Ordnung von bestehenden Nutzungen	Nutzung vorbelasteter Flächen, Arrondierung der Ortslage unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes Gliederung durch Grünstrukturen/ Schaffung eines „weichen“ Überganges zur freien Landschaft
Mensch	Erweiterung der touristischen Anlagen (Unterkünfte/Infrastruktur) Schaffung von Wohnraum Gestalterische Ordnung von bestehenden Nutzungen	Verbesserung der Wohn- und Erholungsnutzung
Kultur-/ Sachgüter	Nicht betroffen	Keine Maßnahmen

Aus der Tabelle lässt sich generell ableiten, dass von verhältnismäßig geringen Beeinträchtigungen ausgegangen wird. Auswirkungen entstehen hauptsächlich durch zusätzliche Versiegelungen und damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen. Die zusätzliche Versiegelung wird auf den nachfolgenden Planungsebenen ausführlich behandelt. Teilweise handelt es sich um Bestandsüberplanungen. Aufgrund der Lage der Änderungsbereiche

überwiegend innerhalb der Siedlungslagen oder im direkten räumlichen Zusammenhang kommt es im Wesentlichen zu keinem Verlust wertvoller Biotop- und Habitatstrukturen. Planungsansatz ist auch der Erhalt bestehender Grünstrukturen. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Strukturen in den Änderungsbereichen selbst oder umgebungsnah ausgeglichen werden können. Die Gemeinde strebt an Ausgleichsflächen auf der Insel selbst zu schaffen. Hierbei sollen angedachte Maßnahmen des Landschaftsplanes oder der Managementpläne geprüft werden.

Aufgrund der flächendeckenden Ausweisung, mit Ausnahme der Siedlungsbereiche, des Europäischen Vogelschutzgebietes und des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (ehemals FFH-Gebiet) im Küsten- und Gewässerbereich erfolgen hier umfangreiche FFH-Vorprüfungen bzw. Hauptprüfungen für die einzelnen Teilflächen der hier betrachteten Flächennutzungsplanänderung. Aus Sicht der Gemeinde ist eine Verträglichkeit der Planungsabsichten mit den Erhaltungszielen der Natura 2000- Gebiete gegeben. Die FFH- und SPA-Vorprüfungen kommen zu dem Ergebnis, dass durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel keine Beeinträchtigungen für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) entstehen.

Bei der Überplanung der Siedlungsbereiche bzw. Bestandüberplanungen wird das Konfliktpotenzial in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange als gering eingeschätzt. Die ggf. notwendigen vertiefenden Untersuchungen werden im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene beispielsweise der Aufstellung eines Bebauungsplanes durchgeführt. Im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine überschlägige Potentialabschätzung.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen der gemäß § 20 geschützten Biotope verbunden.

6. Literatur

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Abl. EG Nr. L 206, S.7.

FFH-Richtlinie (1997): Richtlinie 97/62/EWG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. ABl. EG Nr. L 305 S. 42-64.

LUNG (1998/2008): Anleitung für Biotopkartierung im Gelände. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur

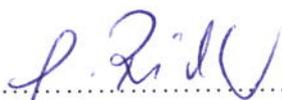
LUNG (2010): Anleitung für die Kartierung von FFH-Lebensraumtypen und Biotoptypen

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern (2006): Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 Wismarbucht, Schwerin 2006.

EU-Vogelschutzrichtlinie Anhang I, Richtlinie 79/409 EWG und 91/244 EWG.

Standard-Datenbögen der Natura 2000-Gebiete
SPA-Gebiet "Küstenlandschaft Wismarbucht" und FFH-Gebiet "Wismarbucht".

Kirchdorf, den 24.11.2021


.....
Gabriele Richter, Bürgermeisterin