

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Einfacher Bebauungsplan Nr. 43

„Ortslage Malchow“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 14.03.2022 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 43 mit der Gebietsbezeichnung „Ortslage Malchow“ beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 01.04.2022 im „Poeler Inselblatt“.

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Malchow. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass das Dorfleben und die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in den letzten Jahren einen starken Zuwachs im Bereich des Tourismus erfahren. Deshalb kam es, bedingt durch die steigende Nachfrage nach touristischen Unterkünften, auch zu zahlreichen Umwidmungen von ehemals dem Dauerwohnen dienenden Wohnungen in Ferienwohnungen. Durch die steigende Anzahl an Ferienwohnungen in einer Ortslage kann der Ortscharakter und damit das alltägliche Leben in einem Ort erheblich beeinträchtigt werden. Es kommt insbesondere außerhalb der Hauptsaison zu Leerständen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken. Auch die in dörflichen Strukturen üblichen Nachbarschaftsbeziehungen können bei sinkenden Einwohnerzahlen nicht aufrechterhalten werden. Vielmehr kommt es durch die regelmäßig wechselnden Bewohner in den Ferienwohnungen zu einer Anonymisierung innerhalb der Ortslage. Daher möchte die Gemeinde zukünftige Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen regulieren.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den einfachen Bebauungsplan Nr. 43 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Der Geltungsbereich besitzt eine Flächengröße von rund 9,9 ha und umfasst in der Ortslage Malchow drei Geltungsbereiche (Gb) (Gb 1: 6,0 ha; Gb 2: 1,9 ha und Gb 3: 2,0 ha).

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem einfachen Bebauungsplan Nr. 43 der Gemeinde Malchow erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die vorliegende Planung regelt die Anteile von Wohn- und Ferienwohnutzung innerhalb der Ortslage. Es werden im wesentlichen Flächen des bestehenden Siedlungsraumes überplant.

Mit den hier verfolgten Planungszielen sind keine direkten Eingriffe in den Bestand von gesetzlich geschützten Einzelbäumen oder Baumreihen /Alleen (§§18/19 NatSchAG M-V) sowie Eingriffe von gesetzlich geschützten Biotopen (§ 20 NatSchAG M-V) gegeben.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, angrenzend an den Siedlungsraum, sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten.

Aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Plangebiet sowie der vorhandenen Störwirkungen wird von keinen beachtlichen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung ausgegangen. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan wird die Anzahl der Ferienwohnungen beschränkt und somit ist mit keiner Vergrößerung der Auswirkungen der Strandbereiche zu rechnen. Dementsprechend wird eine vertiefende Erarbeitung einer FFH-Prüfung nicht für notwendig erachtet.

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 43 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden. Mit dem Bebauungsplan geht es im Wesentlichen um die Stärkung der Wohnfunktion durch die Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Es werden keine Baugrenzen festgesetzt, die auf zusätzliche Bebauung schließen lassen. Dementsprechend erfolgt mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Durch die hier angestrebten Planungsziele werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen, da nicht im Speziellen bauliche Veränderungen etc. abzuleiten sind. Die artenschutzrechtlichen Belange sind auf den nachgeordneten Planungsschritten z.B. im Rahmen einer Baugenehmigung zu klären. Dementsprechend entfällt an dieser Stelle eine Abprüfung der relevanten Artengruppen und das Eintreten von Verbotstatbeständen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die hier verfolgten Planungsziele keine gravierenden negativen Auswirkungen auf Natur- und Umwelt zu erwarten sind.

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

Der Vorentwurf der Planung lag im Zeitraum vom 09.03.2023 bis zum 14.04.2023 öffentlich aus. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die folgenden wesentlichen Inhalte wurden in den eingegangenen Stellungnahmen vorgebracht:

- Der § 22 „Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“ BauGB kann im vorliegenden Fall nicht angewendet werden, da keine Fremdenverkehrsfunktion vorhanden ist.
- Es werden Hinweise zur Hochwasserangepassten Bauweise gegeben.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Änderungen an dem einf. Bebauungsplan Nr. 43 vorgenommen:

- Die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Zweitwohnungen wurde angepasst.
- Bereiche, die möglicherweise von Hochwasser betroffen sein könnten wurde gekennzeichnet und Hinweise wurden gegeben.

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 43 wurde im Zeitraum vom 03.01.2024 bis zum 01.03.2024 veröffentlicht. Parallel fand die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die folgenden wesentlichen Inhalte wurden in den eingegangenen Stellungnahmen vorgebracht:

- Es sollte ein Hinweis gegeben werden, dass es sich bei der Umwandlung von einer Hauptwohnung in eine Nebenwohnung um eine Nutzungsänderung handelt.
- Vorschläge zur besseren Verständlichkeit von Festsetzungen wurden vorgebracht.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kam es lediglich zu redaktionellen Anpassungen (z. B. Aufnahme eines Hinweises zur Umwandlung von Haupt- in Nebenwohnungen, Umformulierungen von Festsetzungen zur besseren Verständlichkeit). Inhaltliche Änderungen wurden an der Planung nicht vorgenommen.

Kirchdorf, den 16.01.2025.




Gabriele Richter, Bürgermeisterin