

Begründung

zur

Satzung der Gemeinde Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 6, 1. Änderung,

" Hafen Kirchdorf / Niendorf "

Gebilligt durch Beschluß der
Gemeindevertretung am :
Beschlußnummer :
ausgefertigt am :

12.04.1999
29/04/99/GV
05.01.1999



Der Bürgermeister

Wahl

Gliederung

A) Anlaß der Planung

Geltungsbereich

- Lage im Raum 1 : 50.000
- Plan des Geltungsbereichs 1 : 5.000

B) Planungsabsichten- und Ziele

1. Erhöhung der touristischen Attraktivität
2. Schaffung von Arbeitsplätzen
3. Schaffung von Wohnraum
4. Wiederherstellung der kulturhistorischen Strukturen
5. Erhaltung der landschaftstypischen Vegetation und des Landschaftsbildes

C). Begründungen zum Textteil B des B-Plans Nr. 6 - 1. Änderung

1. SO - Ferienhausgebiet

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 1.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

2. SO - Hafen Niendorf

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche
- 2.3 Stellplätze und Garagen
- 2.4 Abwasser
- 2.5 Einfriedungen

3. Grünordnerische Festlegungen

- 3.1 Schutz der Avifauna
- 3.2 Wanderweg zwischen Niendorf und Kirchdorf (Anschlußstelle Kirchsteig)
- 3.3 Ausgleichsmaßnahmen
- 3.4 Abstimmung von Pflegemaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
- 3.5 Friedhof

D) Weitere Festsetzungen

1. Flächen für den Gemeinbedarf
2. Verkehrs- und Wegestruktur
3. Schutz und Entwicklung von Grünflächen, sowie der Natur und Landschaft
4. Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

E) Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

1. Altlastverdachtsflächen
2. Immissionsschutz

Bebauungsplan Nr. 6 - 1. Änderung - Kirchdorf/Niendorf

1. Bebauungsplan Nr. 6 - 1. Änderung - Kirchdorf/Niendorf M 1 : 1000 Blatt Nr. 1
Zeichnungsnummer 9307E06a
2. Bebauungsplan Nr. 6 - 1. Änderung - Kirchdorf/Niendorf M 1 : 1000 Blatt Nr. 2
Zeichnungsnummer 9307E06b

A) Anlaß der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Insel Poel hat am 11.11.1996 beschlossen, die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 - Hafen Kirchdorf - durchzuführen

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Schulz die Änderungen des B-Plans zu erstellen.

Die rechtliche Grundlage ist der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB. I S.2378) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Magnetschwebebahnplanungsgesetzes vom 23.11. 1994 (BGBl. I S. 3486).

Als Planungsgrundlage steht der B-Plan Nr. 6 - Kirchdorf - und die Genehmigung eines Klein- insbesondere Sportboothafens im Bereich Niendorf (Poeler Forellenhof - Herr Hanekamp) zur Verfügung.

Anlaß für die erste Änderung des Bebauungsplans ist:

- ⇒ Grundstücks den jetzigen Erfordernissen anzupassen. Durch den Bau des Klein- und Sportboothafens sind Beherbergungsmöglichkeiten für die Nutzer des Sportboothafens notwendig geworden.
- ⇒ teilweise das Sondergebiet Hafen im Ortsteil Niendorf, östlich der Forelle, im Interesse der Landschaftsgestaltung ersatzlos zu streichen.
- ⇒ den Geltungsbereich des Planungsgebiets im Bereich Kirchdorf nördlich der Landesstraße um ein dort geplantes Baugebiet (B-Plan Nr. 1) zu reduzieren.
- ⇒ für das Sondergebiet Hafen, im Rahmen der textlichen Festsetzung, die Art der Nutzung darzustellen.

B) Planungsabsichten- und Ziele

1. Erhöhung der touristischen Attraktivität

Für den Hafenbereich im Ortsteil Niendorf besteht eine Genehmigung für einen Sportboothafen. Das geplante Ferienhausgebiet, ist überwiegend für die Nutzer des Sportboothafens vorgesehen um die notwendige touristische Attraktivität der Anlage zu fördern.

2. Schaffung von Arbeitsplätzen

Das geplante Ferienhausgebiet schafft zusätzliche Arbeitsplätze. Der Wegfall von Arbeitsplätzen durch die Streichung des Hafenbereichs (Lehmann Werft) wird somit gemindert.

3. Schaffung von Wohnraum

Durch die Änderung wird der Wohnraum nicht beeinträchtigt.

4. Wiederherstellung der kulturhistorischen Strukturen

Die Änderung betrifft nicht die kulturhistorischen Strukturen.

5. Erhaltung der landschaftstypischen Vegetation und des Landschaftsbildes

Durch das Wegfallen der Sondergebiets Hafen (Lehmann Werft) werden die negativen Einwirkungen auf die Vegetation und insbesondere auf das Landschaftsbild erheblich reduziert. Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Umfang und Ausmaß beibehalten.

C) Begründungen zum Textteil B des B-Plans Nr. 6 - 1. Änderung

1. SO - Ferienhausgebiet (Textteil B - I /Pkt 10)

Das Ferienhausgebiet Niendorf ist als ergänzender Bestandteil des Hafengebiets Niendorf zu sehen. Um den Hafen für Sportbootbesitzer attraktiv zu machen und somit auch eine wirtschaftliche Rentabilität zu ermöglichen, ist das Angebot an Ferienhäusern in unmittelbarer Nähe zum SO-Hafen notwendig. Die vorallem den Hafenbenutzern als Unterkunft dienende Beherbergungsstätte befindet sich deshalb innerhalb des 200 m Gewässerschutzstreifens (§ 7 LNatschG M-V). Eine Ausnahmegenehmigung für eine Bebauung wird gleichzeitig mit der Einreichung der o.g. Planänderung eingereicht.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (Textteil B - I/ Pkt. 1,2,5 ; II/Pkt. 1,2)

Die Ferienhäuser im SO-Gebiet Niendorf sind aus Gründen des Landschaftsbildes als Einzelhäuser zu erstellen.

Um die Ferienhäuser besser in das Landschaftsbild einzupassen, ist nur eine 1-geschossige Bauweise zugelassen. Die Traufhöhe von 5 m wurde auf 3,50 m herabgesetzt. Um ein Dachgeschossausbau als Nicht-Vollgeschoß zu ermöglichen wurde gleichzeitig die Dachneigung auf 35 -46 ° festgelegt.

1.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (Textteil B - I/ Pkt. 3)

Für das SO-Ferienhausgebiet ist aufgrund des vorhandenen, hohen Anteils an Versiegelungsflächen die Geschoßflächenzahl der Grundflächenzahl gleichgesetzt worden (0,6).

2. SO - Hafen Niendorf (Textteil B - I / Pkt. 11)

Die einzelnen Anlagen des Hafengebietes sind im Textteil B näher definiert.

Die Fischzucht und -verarbeitung sowie die erwähnte Servicewerkstatt sind bereits Bestandteil der bestehenden Anlage.

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (Textteil B - I/ Pkt. 1,2)

Es ist eine 1-geschossige Bauweise zugelassen, um einheitliche, nicht das Landschaftsbild negativ beeinflussende Baukörper zu gewährleisten.

2.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (Textteil B - I/ Pkt. 3)

Auch für das SO-Hafengebiet Niendorf ist aufgrund des vorhandenen, hohen Anteils an Versiegelungsflächen die Geschoßflächenzahl der Grundflächenzahl gleichgesetzt worden (0,8).

2.3 Stellplätze und Garagen (Textteil B - I/ Pkt. 4)

In den Bereichen SO-Hafen und SO-Ferienhäuser Niendorf werden keine zusätzlichen Stellplätze benötigt da 80 % der vorgenannten, vorhandenen Fläche bereits versiegelt ist und somit ausreichende Parkmöglichkeiten bietet.

2.4 Abwasser

Die im SO-Hafen und SO-Ferienhäuser Niendorf anfallenden Schmutzwässer sind mittels Pumpwerk dem öffentlichen Abwassernetz zu zuführen und dem Klärwerk zu zuleiten.

2.5 Einfriedungen (Textteil B - II/ Pkt. 4)

Um die Wertgegenstände der Bootsanleger und PKW-Besitzer außerhalb der Ortslage Niendorf besser gegen Diebstahl schützen zu können, ist eine Einfriedung des Geländes „SO-Hafen und SO-Ferienhäuser Niendorf“, mit einem zwei Meter hohen Zaun nötig. Um nicht die Blickbeziehungen Richtung Kirchsee zu nehmen, sind hier blickdichte Zäune nicht erlaubt.

3. Grünordnerische Festlegungen

3.1 Schutz der Avifauna (Textteil B - III /Pkt.5)

Das Planungsgebiet liegt im Vogelschutzgebiet von nationaler und internationaler Bedeutung und trägt seit 1993 den Namen " Küstenlandschaft Wismarbucht".

Es unterliegt den folgenden Bestimmungen:

- Feuchtgebiet von nationaler Bedeutung seit 20.9.1984
- Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung seit 1991
- EG-Vogelschutzgebiet Richtlinie des Rates vom 2.4.1979
- Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie vom 21.5.1992 (FFH-Richtlinie)

Die Wismarbucht ist eines der bedeutensten Zugrast- und Überwinterungsgebiete für Wasservögel. Von den 60.000 bis 100.000 zu den Zugzeiten und im Winter gleichzeitig anwesenden Wasservögeln, kommen etwa 5% auf dem Kirchsee und damit im Planungsgebiet vor.

Entsprechend der FFH-Richtlinie kommt im Kirchsee keine prioritäre Vogelart vor.

Das Planungsgebiet wird von den Wasservögeln vor allem als Tagesschlafplatz und Nahrungsgewässer von Oktober bis März genutzt.

Beeinträchtigungen für die Vögel können durch die Planung im Bereich der offenen Wasserfläche und des Uferbereiches entstehen. Störungen sind hauptsächlich durch das SO-Hafengebiet Niendorf und den geplanten Wanderweg entlang des Ufers zu erwarten. Bezüglich des Hafengebietes ist anzunehmen, daß die Störungen vornehmlich zum Saisonende (September/Oktober) entstehen, wenn die Zeit des Zuges beginnt. Die im Textteil B aufgeführten Maßnahmen dienen dazu in diesem Bereich die Störungen für die Vögel so gering wie möglich zu halten.

Die Planung ermöglicht keinen Massentourismus, so daß die Beeinträchtigungen gegenüber den Wasservögeln als gering einzuschätzen sind. Sie steht somit nicht im Widerspruch zu den Vogelschutzrichtlinien.

3.2 Wanderweg zwischen Niendorf und Kirchdorf (Anschlußstelle Kirchsteig)

(Textteil B - II/ Pkt. 5, III /Pkt.5)

Der geplante Wanderweg im o.g. Bereich führt zum Großteil entlang eines bestehenden Schilfgürtels. Aufgrund der Lage entlang des ökologisch wertvollen Bereiches hat jede Art der Versiegelung zu unterbleiben. Der Weg ist mittels Rindenmulch oder Schreddermaterial herzustellen. Um möglichen Beeinträchtigungen der Avifauna vorzubeugen sind auf Seiten des Sees entlang des Weges Weidenstecklinge einzubringen (mögliche Ausgleichsmaßnahme). Es wird vorgeschlagen diese Weiden später als Kopfweiden auszubilden und zu pflegen.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen (Textteil B- III /Pkt.14)

Im Grünordnungsplan (vom 14.02.1994) werden eine Reihe von möglichen Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen, die jedoch keinem bestimmten Eingriff zugeordnet sind, sondern vielmehr den Spielraum einer, je nach Prioritäten orientierten Auswahl einzelner Maßnahmen erlaubt. Folgende Maßnahmen wurden im o.g. GOP vorgeschlagen.

- Teilentsiegelungen im Bereich Hafen-Kirchdorf
- Rekonstruktion der Festungsanlage
Lagerflächen für Baumaterialien und Stellflächen für Fahrzeuge können in Grünland umgewandelt werden. Es können u.a. ca 4 ha weitere Wasserfläche als Wallgraben, meist als neuangelegtes Gewässer mit naturnaher Uferausbildung erstellt werden.
- Marktplatz Kirchdorf
Kleinere Fahrbahnflächen können entsiegelt werden. Der Marktplatz ist mit Winterlinden zu umpflanzen. Flächen für Trittrasenvegetation können hier ermöglicht werden.
- Erstellen der „Aufenthaltsfläche Möwenplatz“
Es können Asphaltflächen entsiegelt und weitere Bäume gepflanzt werden (siehe GOP).
- Ausbildung des Ortseingangs von Kirchdorf
Es sind Eschen, Linden und Kastanien anzupflanzen.
Ein Baumtor kann gem. Detailierung des GOPs erstellt werden.
- Integration und Erweiterung des Abwasserklärwerks
Das Klärwerk kann teilweise mit Bäumen und Sträuchern in Verbindung mit einer Wurzelraumanlage eingefaßt werden. Die Rasenfläche kann in eine Wiesenfläche mit 2 - 3 jähriger Mahd umgewandelt werden.
- Es werden im GOP Konzepte zur Pflege des öffentlichen Grüns vorgeschlagen. Es wird dabei in Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Ruderalflächen, Trocken- und Magerrasen, Säume und Trittrasenvegetation unterschieden. Weiterhin werden Vorschläge zur Extensivierung der Landwirtschaft und Umwandlung von Rasen- in Wiesenflächen gemacht.
Dabei werden zudem mögliche Standorte entsprechender Biotope aufgeführt.
- Aufschüttungsfläche nördlich des Kirchsteigs
Es handelt sich hier um eine durch Auffüllung von Erdmaterial (Hafenerweiterung) und z.T. Bauschutt entstandene Ruderalfläche. Bevor diese Fläche aufgespült wurde, war hier der nördlichste Teil der Kirchsee. Die potentielle Vegetation steht hier im Widerspruch zu dem erwarteten, typischen Landschaftsbild. Aus diesem Grunde wird vorgeschlagen, nach Erreichen der Entwicklungsstufe der Bewaldung (nach ca. 20 Jahren der Sukzession), Maßnahmen zum Erhalt des typischen Landschaftsbildes zu ergreifen (Auslichtung, Vernässung).
- Ferienhäuser des SO-Ferienhäuser Niendorf
Um die Ferienhäuser landschaftsgerecht einzubinden, können Sie mit Weidenstecklingen umgeben werden. Diese sollten bei Erreichung eines entsprechenden Alters als Kopfweiden ausgebildet werden.

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt unter Zuhilfenahme des "Maßstabes zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung" vom Arbeitskreis Landschaftspflege im Landkreistag und vom Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein (Stand 2.3.1992). In dem Verfahren werden Bäume nicht berücksichtigt, weshalb die Methodik "Grünvolumenzahl und Bodenfunktionszahl in der Landschafts- und Bauleitplanung" (Umweltbehörde Hamburg, 1984) hinzugezogen wird. Das Grünvolumen wird anhand des Kronendurchmessers eines einzelnen Baumes ermittelt.

Dabei wird von einem vitalen Baum mit einer kugelförmigen Krone ausgegangen. Das Grünvolumen wird einem Rauminhalt gleichgesetzt, der aus einer flächenhaft ausgebildeten Bezugsgröße ermittelt wurde. Als Bezugsgröße dient eine Kraut- bzw. Grasflur mit einer durchschnittlichen Wuchshöhe von 0,2 m. Die Methodik ist im Grünordnungsplan detailliert erläutert.

3.4 Abstimmung von Pflegemaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Textteil B - III /Pkt.6)

Eine Reihe vorgeschlagener Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen soll in Bereichen erfolgen, die an besonders geschützte Biotope i.S.d. § 2 des 1. NatschG M-V (z.B. Röhrichtbestände, Naßwiesen) angrenzen bzw. solche betreffen. Zur Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen dieser besonders geschützten Biotope sollten die entsprechenden Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwest-Mecklenburg abgestimmt werden, da sie andernfalls einer Ausnahmezulassung gemäß § 2 Abs. 2 des 1. NatschG M-V bedürfen.

(Nachrichtlich übernommen : Stellungnahme des Stauns Schwerin zum B-Plan 6- 1.
Änderung vom 22.01.97)

3.5 Friedhof (Textteil B- III /Pkt.10)

Die, den Friedhof eingrenzenden Linden bilden einen markanten und wichtigen Gesamteindruck und sind zu erhalten, auch wenn durch sie die Kirche in den Hintergrund tritt.

D) Weitere Festsetzungen

1. Flächen für den Gemeinbedarf

Es wurden keine Änderungen vorgenommen.

2. Verkehrs- und Wegestruktur

Der Hauptwanderweg im Bereich der Forelle wird östlich der Wirtschaftsgebäude verlegt und schließt sich dem alten Verlauf an der südöstlichen Grundstücksgrenze der Forelle wieder an.

3. Schutz und Entwicklung von Grünflächen, sowie der Natur und Landschaft

Die erhaltenswerten Wiesen und Weiden nördlich der Forellenzuchtanlage werden um das Gebiet des ersatzlos gestrichenen Hafengebietes östlich der Forellenzuchtanlage erweitert.

4. Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Weiterhin ist eine Fläche für Aufspülungsarbeiten vorgesehen (siehe B-Plan 6 - 1. Änderung).

E) Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Altlastverdachtsflächen

Für das Plangebiet (Ortslage Kirchdorf) sind 2 Altlastverdachtsflächen angezeigt:

- eine Altablagerung, Meßtischblatt 0404-222, RW 44 6337, HW 59 8525
- eine Altablagerung, Meßtischblatt 0404-222, RW 44 6370, HW 59 8558

Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, daß weder der Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen kontaminiert wird. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren.

In diesem Falle ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 10 und § 11 KrW-/AbfG der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer verpflichtet. Eine Unterlassung der Anzeigepflicht für belasteten Bodenaushub kann Schadensersatzansprüche gegen den Träger der Bauleitplanung begründen.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gem. § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

(Nachrichtlich übernommen : Stellungnahme des Stauns Schwerin zum B-Plan 6- 1. Änderung vom 22.01.97)

Immissionsschutz

Die Immissionsrichtwerte für „Außenlärm“ betragen für:

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) tags 55 dB (A) und nachts 45 bzw. 40 dB (A).

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe-, Freizeitlärm sowie von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Die genannten Richtwerte dürfen nicht überschritten werden.

Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

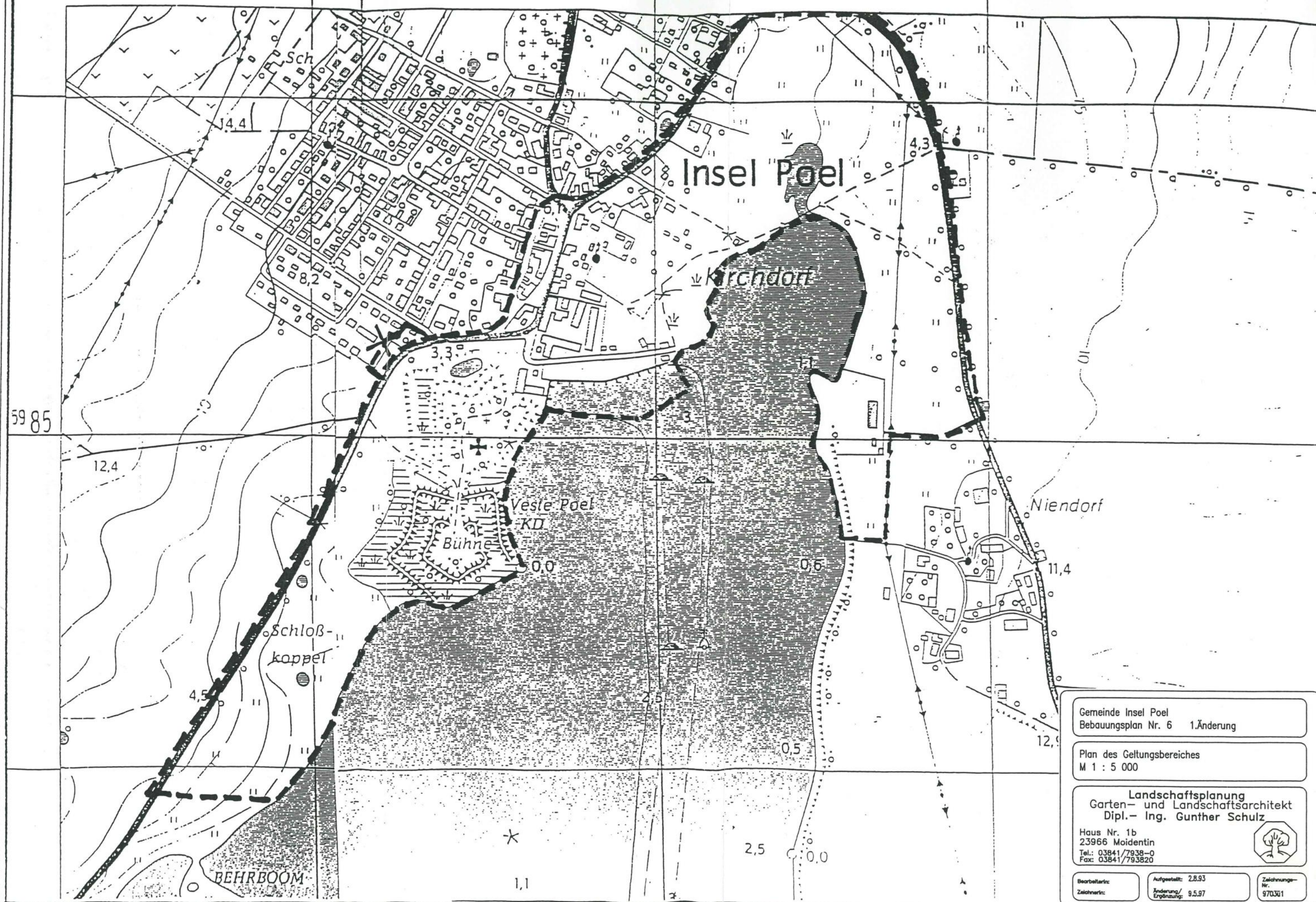
- Sondergebiete „Hafen“ (§ 11 BauNVO)

Für die Sondergebiete „Hafen“ werden die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete gefordert.

- Sondergebiet „Ferienhäuser“ (§ 10 Bau NVO) tags 50 dB (A) und nachts 35 dB (A).

Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

(Nachrichtlich übernommen : Stellungnahme des Stauns Schwerin zum B-Plan 6- 1. Änderung vom 22.01.97)



Gemeinde Insel Poel
Bebauungsplan Nr. 6 1. Änderung

Plan des Geltungsbereiches
M 1 : 5 000

Landschaftsplanung
Garten- und Landschaftsarchitekt
Dipl.- Ing. Gunther Schulz

Haus Nr. 1b
23966 Moidentin
Tel.: 03841/7938-0
Fax: 03841/793820



Bearbeiterin:
Zeichnerin:

Aufgestellt: 2.8.93
Änderung/
Ergänzung: 9.5.97

Zeichnungs-
Nr.
970301

