

Gemeinde Ostseebad Göhren

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Regionalplanung

Umweltplanung

Landschaftsarchitektur

Landschaftsökologie


Wasserbau

Immissionsschutz

Hydrogeologie

Projekt-Nr.: 20302-00

Fertigstellung: März 2015

Geschäftsführerin:  Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Projektleiter:  Dipl.-Ing. Karlheinz Wissel
Landschaftsarchitekt

UmweltPlan GmbH Stralsund

info@umweltplan.de
www.umweltplan.de

Sitz Hansestadt Stralsund

Tribseer Damm 2
18437 Stralsund
Tel. +49 38 31/61 08-0
Fax +49 38 31/61 08-49

Niederlassung Güstrow

Speicherstraße 1b
18273 Güstrow
Tel. +49 38 43/46 45-0
Fax +49 38 43/46 45-29

Außenstelle Greitswald

Bahnhofstraße 43
17489 Greitswald
Tel. +49 38 34/231 11-91
Fax +49 38 34/231 11-99

Geschäftsführerin

Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

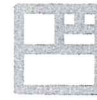
Zertifikate

Qualitätsmanagement
DIN EN 9001:2008
TÜV CERT Nr. 01 100 010689

Familienfreundlichkeit
Audit Erwerbs- und Privatleben

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Ziel der Planaufstellung | 1 |
| 2 | Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange..... | 1 |
| 3 | Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung..... | 2 |
| 4 | Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen | 3 |



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

1 Ziel der Planaufstellung

Mit der vorliegenden Planänderung soll die Nachnutzung eines in Wiederbewaldung befindlichen Geländes einer bereits zurückgebauten Urlauberdorfsiedlung für die Wohnnutzung planerisch vorbereitet werden. In Göhren herrscht vor allem durch die seit 1989 erfolgte Rückumwandlung von Wohnraum in Pensionen und Gasthäuser ein erheblicher Mangel an Wohnraum.

Mit der Planung wird das begrenzte Baulandpotential der Gemeinde erschlossen und durch die Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Eigentumsbildung, die Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Göhren durch Bereitstellung von Wohnraum auch für Beschäftigte vorhandener, geplanter oder sich ansiedelnder Kur- und Klinikbetriebe flankierend unterstützt.

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

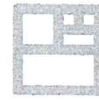
Zur Ermittlung der durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Für die Erfassung der Umweltbelange wurden sämtliche vorliegende umweltrelevanten Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgte eine Kartierung von Biotopen sowie von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien im Gelände.

Außerdem wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, und es wurde die Verträglichkeit mit den Natura 2000-Gebieten „Küstenlandschaft Südostrügen“ (EU-Nr. DE 1648-302) und „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (EU-Nr. DE 1742-402) geprüft.

Schwerpunkt der zu erwartenden Umweltauswirkungen ist der Verlust von Wald- und Grünlandflächen mit Trockenrasenanteilen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:



- Erhalt der Birken entlang der Hövtstraße (geschützte Alleebäume, potentielle Fledermausquartiere, Bruthöhlen für Vogelarten)
- Baufeldfreimachung/Gehölzrodungen außerhalb der Brutsaison von Vögeln (Ausschlusszeitraum 01.03. bis 01.08.)
- Gehölzrodungen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. (gemäß § 39 Abs.5 BNatSchG)
- Erhalt der landschaftlich markanten Buchengruppe auf der Hügelkuppe und Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die Kompensation der Eingriffe wurden die folgenden Maßnahmen im parallel aufgestellten B-Plan Nr. 16 "Siedlung am Hövt" festgesetzt:

- Entwicklung von Extensivgrünland südlich von Pantow (Gemeinde Zirkow)
- Entwicklung von Gehölzflächen westlich von Pantow (Gemeinde Zirkow)
- Entwicklung von Gehölzflächen südlich von Blieschow (Gemeinde Lancken-Granitz)

Die genannten Ausgleichsmaßnahmen umfassen multifunktional auch den forstlichen Ausgleich für die erforderliche Waldumwandlung sowie den Ausgleich für den Verlust des gesetzlich geschützten Trockenrasens innerhalb des Änderungsbereiches.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Außerdem konnte die Verträglichkeit der Planänderung mit den o.g. Natura 2000-Gebieten festgestellt werden.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im Wesentlichen der Umfang der geplanten Wohnbauflächen kritisiert. Es wurde überwiegend eine einzeilige Randbebauung favorisiert. Außerdem bestand in der Öffentlichkeit die Befürchtung, dass mit dem Vorhaben weitere Beherbergungskapazitäten geschaffen werden, eine ökologisch hochwertige Fläche überplant wird und die touristische Attraktivität der Gemeinde Schaden nimmt.

Aufgrund des bestehenden Bedarfs an Wohnbauland, den die Raumordnungsbehörde im Verfahren bestätigt hat, hat die Gemeinde jedoch beschlossen, den dargestellten Umfang an Wohnbauflächen nicht zu reduzieren.



Für eine Rücknahme von Wohnbauflächen ergaben sich weiterhin auch keine zwingenden naturschutzfachlichen Gründe. Die Gemeinde hat den ökologischen Wert der Fläche im Verfahren nochmals durch eine Nachkartierung der Artengruppen Tagfalter, Widderchen, Heuschrecken, Spinnen und Landmollusken tiefergehend untersuchen lassen. Aufgrund der baulichen Vorbelastung der Fläche, ihrer langjährigen Nutzung als Urlauberdorf und der relativ isolierten Lage umgeben von Straßen und Wohnbauflächen konnten jedoch keine besonderen wertgebenden Arten nachgewiesen werden, die eine Rücknahme von Wohnbauflächen hätten rechtfertigen lassen.

Außerdem wird der Bereich aktuell nicht für Erholungszwecke genutzt, so dass er für den Tourismus keine vorrangige Bedeutung hat. Die für den Tourismus wichtigen Bereiche, wie z.B. der Nord- und der Südstrand, das Waldgebiet am Nordperd oder Gebiete mit weitreichenden Blickbeziehungen über die Ostsee oder über die Halbinsel Mönchgut bleiben von der Planung unberührt. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität des Gebietes wurden im parallel aufgestellten B-Plan Nr. 16 zudem örtliche Bauvorschriften, u.a. zu den Wandfarben und den Dacheindeckungen, getroffen, die die Einbindung der geplanten Bebauung in das touristisch wertvolle Ortsbild gewährleisten sollen.

Im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden dennoch Änderungen vorgenommen, die allerdings nur den Bebauungsplan Nr. 16 "Siedlung am Hövt" betreffen, der aus dem Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden soll. Diese Änderungen betreffen eine Verschiebung von Baufenstern hangabwärts zur Einhaltung des Waldabstands, eine Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen sowie eine Festsetzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Baufeld.

Aufgrund der Befürchtung der Einwohner des Ostseebades Göhren, dass im Änderungsbereich weitere Beherbergungskapazitäten und keine Wohnbauflächen entstehen, hat die Gemeinde im parallel aufgestellten B-Plan Nr. 16 die in Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens im Sinne von Hotels und Pensionen explizit als nicht zulässig festgesetzt. Außerdem wurden kleinere Betriebe des Beherbergungswesens im Sinne von Ferienwohnungen und Ferienzimmern als nicht zulässig festgesetzt.

Damit wurden wesentliche Einwände der Einwohner im parallelen Planaufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 16 berücksichtigt.

4 Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen

Das Gemeindegebiet des Ostseebades Göhren befindet sich in einem sensiblen und ökologisch sehr hochwertigen Landschaftsraum, so dass die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde insgesamt sehr stark eingeschränkt sind. Zahlreiche internationale und nationale Schutzgebiete dokumentieren die hohe ökologische Wertigkeit




des Landschaftsraumes. Die Lage des Gemeindegebietes auf der Halbinsel Mönchgut bedingt eine zusätzliche Einschränkung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Vor diesem Hintergrund betrachtet bietet der Änderungsbereich im Hinblick auf die begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauland im Gemeindegebiet die folgenden Standortvorteile:

- baulich vorbelasteter Standort (Standort des ehemaligen Urlauberdorfes I)
- Standort mit überwiegender Sekundär-Vegetation (kein alter Waldstandort, Vegetation durchsetzt mit fremdländischen Ziergehölzen der ehemaligen Urlauberdorfanlage)
- FFH-Verträglichkeit einer Wohnbebauung an diesem Standort (keine erheblichen Auswirkungen auf die Zielarten und Lebensraumtypen der angrenzenden europäischen Schutzgebiete)
- Standort ohne aktuelle Erholungsnutzung
- Standort umschlossen von Straßen und überwiegend auch von vorhandenen Wohnbauflächen
- kein Verbau von weitreichenden Blickbeziehungen über die Halbinsel Mönchgut bzw. über die Ostsee durch eine Wohnbebauung an diesem Standort

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit vergleichbaren Standortvorteilen für eine Wohnbauflächenentwicklung bestehen im Gemeindegebiet nicht. Daher hat die Gemeinde beschlossen, das Gelände der ehemaligen Urlauberdorfsiedlung nördlich der Hövtstraße vollständig als Wohnbaufläche zu entwickeln. Lediglich der landschaftlich markante Buchenbestand auf der Hügelkuppe wird von der geplanten Wohnbauflächenentwicklung ausgenommen.



Schubert
Ltr. Bauamt
Amt Mönchgut - Granitz
Boabe/Röhren, 20.03.2015