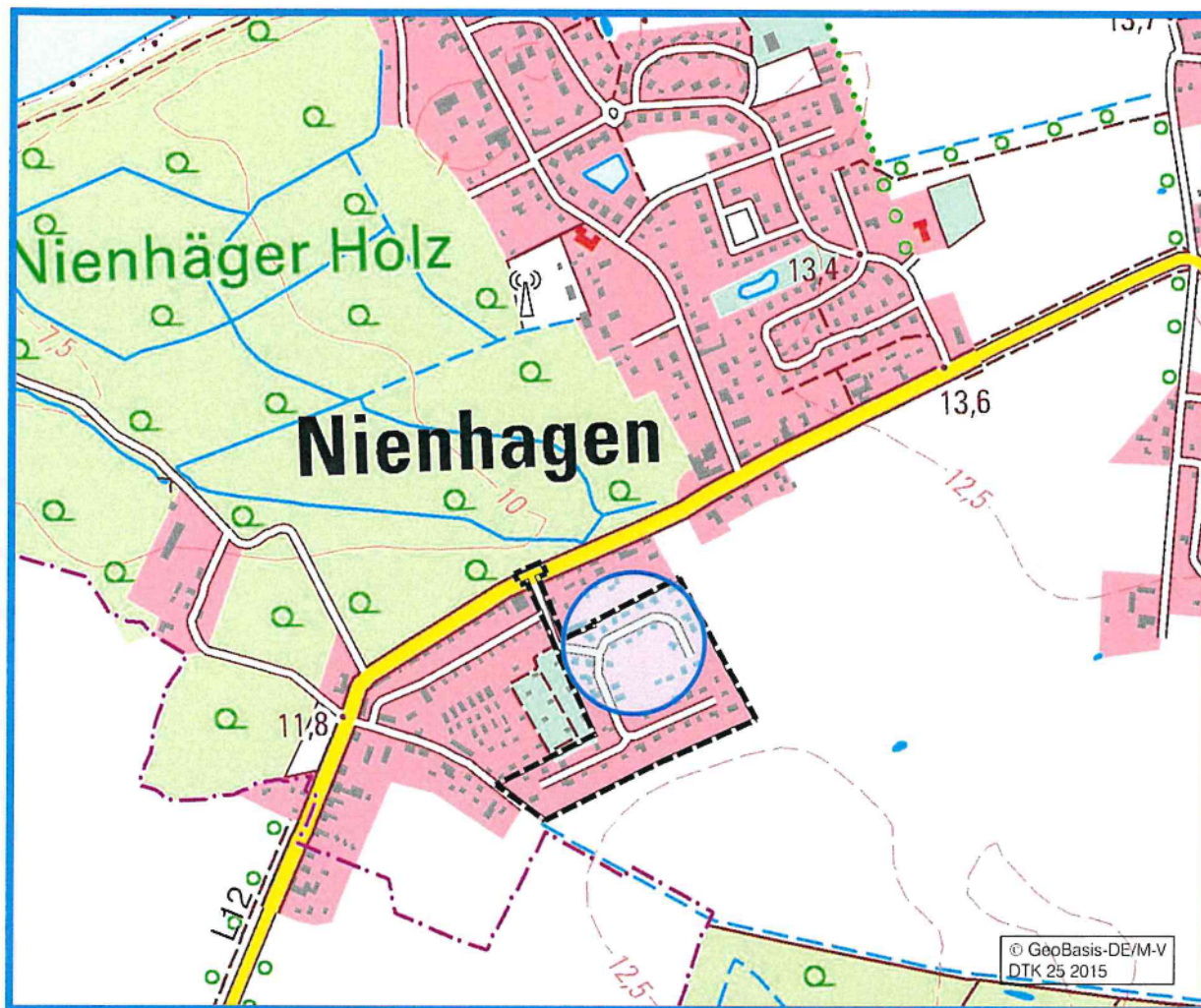




Übersichtsplan

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr.3
für das Wohn- und Ferienhausgebiet „Waldessaum“,
südlich der Doberaner Straße und östlich des Jagdweges

der Gemeinde Ostseebad Nienhagen

Landkreis Rostock

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.06.2017

Kahl
Bürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich der Planänderung	4
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	5
2.1	Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	5
2.2	Verfahrensablauf	7
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	7
3.1	Planungsrechtliche Grundlagen	7
3.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	8
3.3	Angaben zum Bestand	10
3.3.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	10
3.3.2	Nutzung und Bebauung	10
3.3.3	verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	11
3.3.4	Eigentumsverhältnisse	11
4	PLANUNGSINHALTE	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.1.1	allgemein und ausnahmsweise zulassungsfähige Anlagen	11
4.1.2	Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO	12
4.1.3	freie Berufe	14
4.1.4	Garagen und überdachte Stellplätze	14
4.1.5	Nebenanlagen	14
5	GELTENDE FESTSETZUNGEN AUS DEM URSPRUNGSPLAN FÜR DIE BAUGEBIETE	14
	WA 3 BIS WA 7	14
5.1	Maß der baulichen Nutzung	14
5.2	Bauweise	15
5.3	überbaubare Grundstücksflächen	15
5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
5.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
5.6	örtliche Bauvorschriften	16
6	EINGRIFFSREGELUNG gemäß § 1a Abs. 3 BauGB	16
7	IMMISSIONSSCHUTZ	16
8	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	17
8.1	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	17
8.2	Nachbargemeinden	17

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Der Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohn- und Ferienhausgebiet „Waldessaum“ ist seit dem 20.02.2006 rechtskräftig. Er setzt in seinem Geltungsbereich u.a. die Ferienhausgebiete SO 1 bis SO 5 nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Ferienhausgebiete dienen zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 des Bebauungsplans Ferienhäuser und Ferienwohnungen die dazu bestimmt sind, einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Weiterhin sind zulässig Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser.

Mit der Ausweisung des Ferienhausgebietes sollten die im Flächennutzungsplan verankerten langfristigen Planungsziele zur Schaffung von Übernachtungskapazitäten für Feriengäste einschließlich der dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen, umgesetzt werden. Die Errichtung des Ferienhausgebietes „Seepferdchen“ und dessen Akzeptanz bei den Feriengästen zeigte, dass nach wie vor ein starker Bedarf an Beherbergungseinrichtungen im Gemeindegebiet gegeben war.

Bestandteil des Bebauungsplans wurde gleichzeitig eine Fläche für den Wohnungsbau in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern am südlichen Rand des Gebietes. Damit sollte gleichzeitig einer großen Nachfrage nach Wohngrundstücken in attraktiver Lage entsprochen werden.

Entgegen den städtebaulichen Planungszielen zur Schaffung eines Freizeitwohngebietes ist das Plangebiet heute, auch in den festgesetzten Ferienhausgebieten, zu einem überwiegenden Teil durch Dauerwohnnutzung geprägt. Der ursprünglich angenommene Bedarf an Grundstücken für das Freizeitwohnen ist in der prognostizierten Form nicht eingetreten. Demgegenüber wurde der Bedarf an Wohngrundstücken unterbewertet. Die Wohnnutzung im Plangebiet hat sich mittlerweile stark verfestigt. Die entstandenen baulichen Strukturen deuten überwiegend auf eine dauerhafte Wohnnutzung hin. Die Nutzung der Grundstücke zu Ferienwohnzwecken ist demgegenüber stark in den Hintergrund getreten. Im Ferienhausgebiet existiert nur ein einziges Grundstück, welches bestimmungsgemäß ausschließlich für das Freizeitwohnen genutzt wird. Weitere Grundstücke in geringer Zahl werden zu Wohn- und zu Ferienwohnzwecken genutzt und auf mehr als 70 % der Grundstücke wird dauerhaft gewohnt. Die jetzige Situation ist jedoch auf Dauer nicht tragbar, da das Dauerwohnen in den Ferienhausgebieten unzulässig ist (detaillierte Ausführungen hierzu unter Punkt 4.1.2 Fremdkörperfestsetzung).

Langfristig ist nicht zu erwarten, dass sich die städtebauliche Situation hin zu einem Ferienhausgebiet wandelt. Umnutzungsanträge von Wohnhäusern zu Ferienhäusern liegen der Gemeinde nicht vor. Auch gibt es keine Anzeichen dafür, dass solche Umnutzungsanträge gestellt werden. Im Gegenteil ist festzustellen, dass sich die Bewohner dort über die Jahre in ihrer Häuslichkeit eingerichtet haben. Ein dahingehendes Verwaltungshandeln, die Festsetzungen des Bebauungsplans rechtlich durchzusetzen, würde eine Vielzahl von ernsthaften sozialen Problemen mit sich bringen. Die Häuser dienen oftmals dem Wohnsitz ganzer Familien und Alternativen sind in der Regel nicht gegeben. Es würde für viele Bewohner eine extreme soziale Härte bedeuten, den langjährigen eigenen Wohnsitz aufzugeben.

Eine Alternative zur Änderung des Bebauungsplans bestünde nur in seiner Aufhebung bzw. Teilaufhebung. Hier stellt sich jedoch die Frage nach der planungsrechtlichen Situation nach Aufhebung des Bebauungsplans. Zweifelsfrei würde das Plangebiet einem Ortsteil angehören und ist im Zusammenhang bebaut. Vorhaben wären in jedem Falle auf der Grundlage von § 34 BauGB zulässig. Bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Situation für ein konkretes Vorhaben im Gebiet des aufgehobenen Plans würde man aber möglicherweise zu dem Ergebnis kommen, dass die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der BauNVO bezeichneten Baugebiete, wegen der überwiegenden Wohnnutzung etwa einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet, entspricht. Nach § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

Ferienwohnungen könnten dann aber nach der Klarstellung in § 13a BauNVO in der durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geänderten Fassung nur noch als Ausnahme zugelassen werden. Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören in allgemeinen Wohngebieten zu den ausnahmsweise zulassungsfähigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung können Ferienwohnungen in allgemeinen und reinen Wohngebieten auch zu den ausnahmsweise zulassungsfähigen (kleinen) Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3 Nr. 1, § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) gehören.

Durch die Aufhebung einer bisher allgemein zulässigen Nutzung würde sich die Gemeinde möglicherweise Schadenersatzforderungen nach § 42 BauGB aussetzen.

Zwar erfolgt die Nutzung des Ferienhausgebietes wiederrechtlich zu Wohnzwecken, dennoch hat sich die Gemeinde unter Abwägung aller Belange dafür entschieden, den Bebauungsplan zu ändern um rechtliche Zustände herzustellen. Damit soll insbesondere auch der Sozialfrieden im Gebiet und in der Gemeinde gewahrt werden. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein solcher Fall ist hier eingetreten. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll auf die eingetretene Entwicklung mit städtebaulichen Mitteln reagiert werden. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, verbunden mit der Gewährung eines planerischen erweiterten Bestandsschutzes für die bestehenden Ferienwohnungen, wird der eingetretenen Entwicklung angemessen Rechnung getragen. Das Gebiet ist für die dauerhafte Wohnnutzung geeignet. Es befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde und liegt zwischen der nördlich angrenzenden Bebauung der Doberaner Straße und einem durch Bebauungsplan festgesetzten südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet. Die vorhandene Erschließungssituation lässt ein dauerhaftes Wohnen mit den damit verbundenen Anforderungen an die stadttechnische und verkehrliche Infrastruktur zu. Das Gebiet ist keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt.

1.2 Geltungsbereich der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flächen der Ferienhausgebiete SO/F 1 bis SO/F 5 des rechtskräftigen Bebauungsplans. Der Änderungsbereich wird begrenzt:

Im Norden:	durch die rückwärtigen Grundstücke entlang der Doberaner Straße
Im Osten:	durch freie Feldflur
Im Süden:	durch die festgesetzten Baugebiete WA 1 und WA 2
Im Westen:	durch eine Kleingartenanlage

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Gemeindevertretung hat am 27.01.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zu ändern.

2.1 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Kriterium: Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Gemeinde und ist nahezu vollständig bebaut. Die Änderung dient der Ausweisung von Wohngrundstücken anstelle bisheriger Ferienhausnutzungen. Da für die Ausweisung von Wohngrundstücken bereits baulich genutzte Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs und keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden, ist das beschleunigte Verfahren zumindest im Hinblick auf den Standort des Plangebietes anwendbar.

Kriterium: zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt bzw. geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 werden im Höchstfalle folgende Grundflächen erreicht:

Baugebiet	Baugebietsgröße (m ²)	GRZ	zul. Grundfläche (m ²)
WA 3	2.804	0,3	841
WA 4	2.110	0,3	633
WA 5	3.240	0,3	972
WA 6	3.220	0,3	966
WA 7	5.958	0,3	1.787
gesamt:			5.199

Die im Höchstfalle zu erreichende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 5.199 m² und unterschreitet den Schwellwert von 20.000 m² deutlich. Die Möglichkeiten der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs.4 Satz 2 und 3 BauNVO bleiben dabei außer Betracht, sind aber für die Gesamtbetrachtung aber auch unerheblich.

Unmittelbar räumlich angrenzend ist der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Ostseebad Nienhagen in Aufstellung. Die Gemeindevertretung hat hierzu einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 5 ha und wird im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung aufgestellt.

Die Grundfläche des Bebauungsplans Nr. 6 ist aufgrund der Anwendung des Regelverfahrens bei der Berechnung der Größe der Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 nicht mitzurechnen. Ca. 600 m östlich des Plangebietes ist der Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohngebiet „An den Weiden“ um eine einzeilige, straßenbegleitende Bebauung ergänzt worden. Auch dieser Bebauungsplan wurde im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung aufgestellt, so dass dessen Grundfläche ebenfalls nicht in Ansatz zu bringen ist. Hinzu kommt, dass er keinen räumlichen Bezug zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 hat. Ebenfalls ohne einen räumlichen Bezug zur vorliegenden Planung ist der Bebauungsplan 2 „Technopark Nienhagen“ im beschleunigten Verfahren geändert worden. Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche bzw. eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 185 m² fest. Die Änderung des Bebauungsplans ist bei der Berechnung der Größe der Grundfläche für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ebenfalls nicht heranzuziehen, würde andererseits aber auch keinen Einfluss auf die Anwendung des § 13a BauGB für die vorliegende Planung haben.

Kriterium: Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum UVPG begründet wird, ist das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar. Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines nach Anlage 1 Landes-UVP-Gesetz M-V UVP-pflichtigen Vorhabens begründet werden soll.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem UVPG oder dem LUVPG M-V eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung erforderlich ist, darf das beschleunigte Verfahren nur angewandt werden, wenn im Ergebnis der Vorprüfung das Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden mehrere allgemeine Wohngebiete anstelle bisheriger Ferienhausgebiete festgesetzt. Für die bestehenden Ferienwohnungsnutzungen erfolgt eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Für Wohngebiete ist weder nach dem UVPG noch nach dem LUVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung vorgesehen. Die im Gebiet vereinzelt vorhandenen Ferienwohnungen sind kein Feriendorf und auch keine große Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung im Sinne von Nr. 18.1 der Anlage 1 UVPG bzw. Nr. 30 der Anlage 1 LUVPG, so dass auch hierfür keine UVP-Pflicht besteht. Im Übrigen sind die Ferienwohnungen auch nach dem bisherigen Planungsrecht zulässig.

Aus Sicht der Umweltverträglichkeit ist daher das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Kriterium: Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Conventer Niederung“ (DE 1837-301) befindet sich ca. 2,5 km südwestlich des Plangebietes in der Gemeinde Börgerende-Rethwisch. Das nächstgelegene EU Vogelschutzgebiet „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ (DE 2137-401) befindet sich ca. 15 km in südöstlicher Richtung vom Plangebiet entfernt.

Aufgrund der sehr großen Abstände des Plangebietes zu den genannten Schutzgebieten kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

2.2 Verfahrensablauf

Die Öffentlichkeit kann sich in der Zeit vom 10.09.2015 bis zum 25.09.2015 im Amt Bad Doberan-Land, Kammerhof 3, 18209 Bad Doberan, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 26.08.2015 bis zum 10.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Gleichzeitig wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Am 06.08.2015 hat die Gemeindevertretung den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2015 bis zum 28.10.2015 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 11.09.2015 bis zum 29.09.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.09.2015 gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVObI. M-V S. 323),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 777)

Planunterlage

Planunterlage für den Bebauungsplan ist ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohn- und Ferienhausgebiet „Waldessaum“ der Gemeinde Ostseebad Nienhagen, rechtskräftig seit dem 20.02.2006 sowie ein Auszug aus den Daten des Liegenschaftskatasters (ALKIS MV), Gemarkung Nienhagen-Dorf, Flur 1 mit Stand vom 24.07.2015.

3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Mit dem *Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern* vom 30.05.2005 wurde seitens der Landesregierung eine querschnittorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes vorgelegt.

Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen liegt nach dem Landesraumentwicklungsprogramm im Stadt-Umland-Raum Rostock. In den Stadt-Umland-Räumen gilt ein besonderes Kooperations- und Abstimmungsgebot für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf andere Gemeinden im Stadt-Umland-Raum, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen. Das Abstimmungsgebot bezieht gleichfalls die Erstellung der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte im Rahmen des Stadtumbaus ein.

2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Nach dem *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg-Rostock* ist in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung die Neuausweisung von Wohnbauflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig. Als Eigenbedarf wird eine Flächenentwicklung definiert, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3% ermöglicht. (Z 4.1 (2) RREP MM/R).

Der Eigenbedarf einer Gemeinde resultiert aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, steigenden Wohnflächenansprüchen, Veränderungen der Haushaltsgröße, Verbesserungen von Wohn- und Arbeitsverhältnissen, Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen sowie städtebaulichen Neuordnungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Im „Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock“¹ wurde die Möglichkeit eröffnet, an bestimmten, geeigneten Standorten eine über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauflächenentwicklung zu ermöglichen. Geeignete Standorte hierfür sind die Orte Rövershagen, Kritzmow und Ostseebad Nienhagen. Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen ist in der Karte zum Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock als Schwerpunkt für das Wohnen dargestellt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird keine über den Eigenbedarf der Gemeinde hinausgehende Ausweisung von Wohnbauflächen vorgenommen. Die Änderung des Bebauungsplans zielt nicht auf Zuzug in die Gemeinde. Die im Gebiet vorhandenen Wohnungen werden bereits durch Nienhäger Bürger bewohnt. Lediglich für die acht im Gebiet noch vorhandenen Ferienwohnungen ist eine Umnutzung zu Wohnungen zulässig. Eine tatsächliche Umnutzung zu Wohnzwecken ist bisher jedoch nicht beantragt und auch nicht absehbar.

¹ Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum Rostock“, November 2011

Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. (Z 4.1(3) RREP MM/R).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 erfolgt eine Umnutzung eines bestehenden und bebauten Gebietes, so dass dem o.g. Ziel der Raumordnung vollständig entsprochen wird.

Weiterhin liegt die Gemeinde in einem *Tourismusschwerpunktraum*. In den Tourismusschwerpunkträumen an der Außenküste, die bereits intensiv touristisch genutzt werden, sollen schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchgeführt werden (G 3.3.3 (2) RREP MM/R).

Das Plangebiet hat entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht nur eine geringe touristische Funktion. Im Vordergrund steht bisher und auch zukünftig die Wohnnutzung. Insofern beeinträchtigt die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht die touristische Funktion der Gemeinde.

Darüber hinaus liegt die Gemeinde Ostseebad Nienhagen in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen auch künftig der Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Ein Flächenentzug durch andere Nutzungen ist soweit als möglich zu vermeiden, zumindest soll bei einem notwendigen Flächenentzug die betriebliche Existenz nicht gefährdet werden (5.4(1) LEP-MV). Landwirtschaftliche Flächen sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im jetzigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Nienhagen ist für den Änderungsbereich ein Ferien- und Freizeitgebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dargestellt.

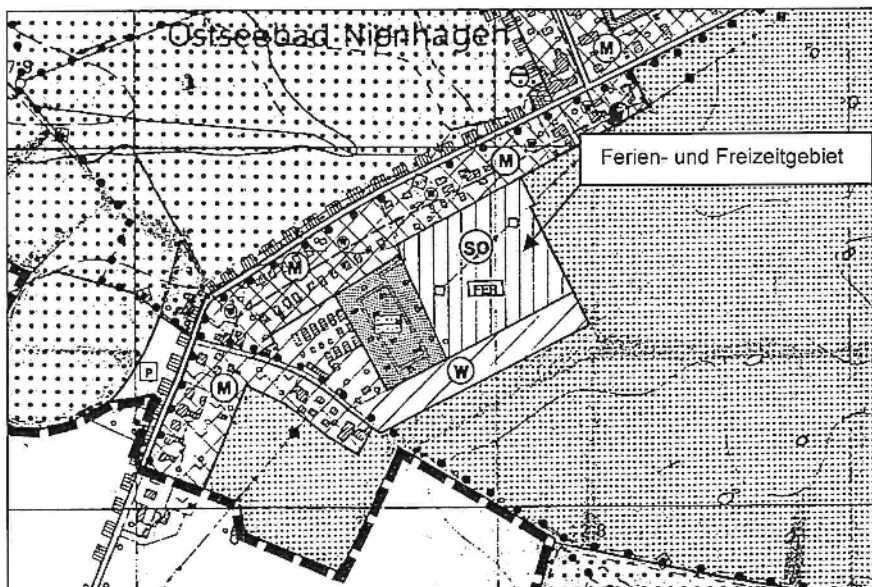


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Nienhagen

Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Gemeinde hat sich entschlossen, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen.

Für die in der nachfolgenden Abbildung 2 bezeichnete Fläche soll im Wege der Berichtigung eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird durch die Berichtigung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 1.1).

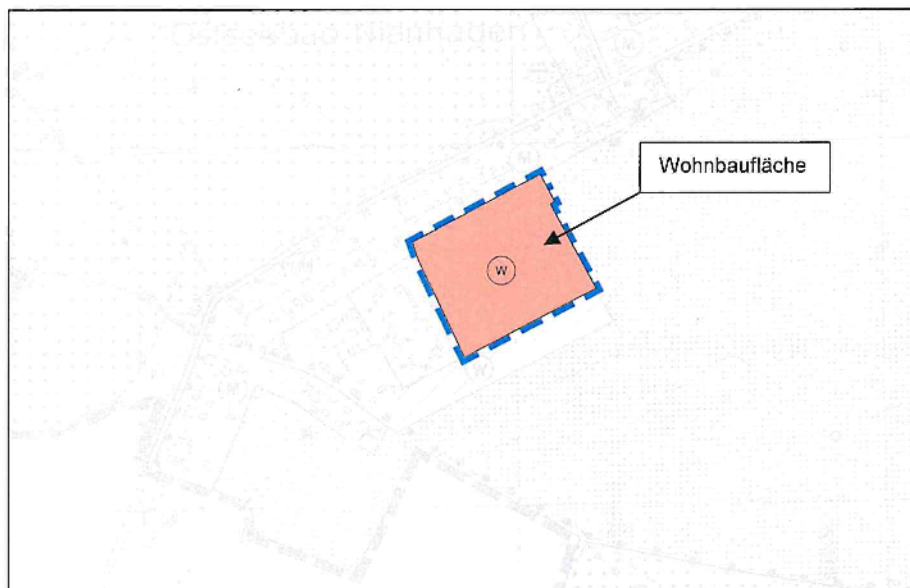


Abb. 2: beabsichtigte Berichtigung des Flächennutzungsplans

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Änderungsgebiet als Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 grenzt unmittelbar südlich an die vorhandene Bebauung der rückwärtigen Grundstücke der Doberaner Straße an. Im Westen befindet sich eine Kleingartenanlage und im Osten freie Feldflur. Im Süden wird das Änderungsgebiet durch die im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 begrenzt. Das im Bebauungsplan festgesetzte Regenrückhaltebecken ist hergestellt worden. Gleiches trifft auf die innere Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ sowie die Verkehrsflächen und die öffentliche Parkfläche im Zufahrtsbereich des Gebietes zu.

3.3.2 Nutzung und Bebauung

Die festgesetzten Ferienhausgebiete SO/F 1 bis 5 sind vollständig bebaut. Entgegen den planerischen Vorstellungen der Gemeinde bei Planaufstellung sowie bei Aufstellung des Flächennutzungsplans, hat sich das Gebiet zum überwiegenden Teil in Richtung eines Wohngebietes und nicht zu einem Ferienhausgebiet entwickelt. Im Gebiet existiert nur ein einziges Ferienhaus welches ausschließlich für einen wechselnden Personenkreis genutzt wird. Ansonsten befinden sich vereinzelt Ferienwohnungen in Gebäuden, die auch zu Wohnzwecken genutzt werden.

Im Regelfall befinden sich in den Gebäuden dann eine Wohnung und eine Ferienwohnung, in einem Ausnahmefall zwei Wohnungen und eine Ferienwohnung. Eine genaue Aufstellung über die Art der baulichen Nutzung ist im Abschnitt 4.1 enthalten.

3.3.3 verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Das Plangebiet ist vollständig verkehrlich und stadttechnisch erschlossen. Mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m sind die Straßen für den Begegnungsverkehr Lkw-Pkw ausgelegt und damit grundsätzlich für die Erschließung eines Wohngebietes geeignet. Die Fahrbahnen haben einseitige bzw. beidseitige Gehwege mit einer Breite von jeweils 1,50 m. Am Ende der Stichstraßen sind Wendeanlagen mit einem Wenderadius von 10 m hergestellt worden. Die Planstraßen sind daher auch für das Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen geeignet.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsanlagen sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Kommunikation) verlegt worden, so dass mit der Planänderung kein zusätzlicher Erschließungsbedarf entsteht.

3.3.4 Eigentumsverhältnisse

Die von der Planänderung betroffenen Grundstücke befinden sich ausschließlich in Privatbesitz.

4 PLANUNGSGEHÄLTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 allgemein und ausnahmsweise zulassungsfähige Anlagen

Im Bebauungsplan sind anstelle der bisherigen Ferienhausgebiete SO/F 1 bis SO/F 5 die allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 7 festgesetzt worden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben reinen Wohngebäuden können im Bedarfsfalle auch kleinere Läden, gastronomische Einrichtungen oder nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Da sich diese Einrichtungen jeweils auf die Versorgung des Gebietes ausrichten müssen, kann es sich hierbei nur um kleine, gebietsbezogene Anlagen handeln.

Mit der Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete werden die Vorschriften der §§ 4 sowie 12 bis 14 BauNVO in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 zur Art der baulichen Nutzung, Bestandteil des Bebauungsplans.

Danach sind in den allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 7 zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Damit sind die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten im Bebauungsplan modifiziert worden.

Entgegen § 4 Abs. 3 BauNVO werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Rechtsgrundlage für die Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan ist § 1 Abs. 6 BauNVO.

Unter Anlagen für Verwaltungen fallen alle Nutzungen im Zusammenhang mit verwaltender Tätigkeit, soweit das Verwalten einem erkennbaren selbständigen Zweck dient. In diesem Sinne rechnen unter den Begriff Gebäude und Einrichtungen der öffentlichen Hand, von Trägern öffentlicher Belange sowie Verwaltungen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen. Bei der Einordnung in ein allgemeines Wohngebiet kommt es darauf an, ob und inwieweit die jeweilige Anlage in einem WA-Gebiet das Wohnen stören, erheblich belästigen oder in sonstiger Weise der Eigenart des Gebietes widersprechen kann.

Gegen die Einordnung in das Plangebiet spricht insbesondere der zu erwartende Kfz-Verkehr, der von der relativ schmalen Erschließungsstraße nicht aufgenommen werden könnte. Außerdem wäre eine Störung der Wohnruhe in der besonderen Ortsrandlage nicht auszuschließen.

Gartenbaubetriebe benötigen für ihren Betrieb üblicherweise eine erhebliche Grundstücksgröße. Die Einordnung einer solchen Fläche im Plangebiet wäre sowohl unwirtschaftlich als auch bezüglich der übrigen Bebauung städtebaulich unerwünscht.

Für Tankstellen und deren besondere Standortbedingungen ist das Plangebiet ungeeignet. Sie würden sich in die geplante kleinteilige Baustruktur nicht einfügen.

4.1.2 Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO

Mit der Änderung der bisherigen Ferienhausgebiete SO/F 1 bis SO/F 5 zu allgemeinen Wohngebieten werden die bisher im Gebiet allgemein zulässigen Ferienhäuser und Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, nur noch ausnahmsweise zulassungsfähig.

Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören in allgemeinen Wohngebieten zu den ausnahmsweise zulassungsfähigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung können Ferienwohnungen in allgemeinen und reinen Wohngebieten auch zu den ausnahmsweise zulassungsfähigen (kleinen) Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3 Nr. 1, § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) gehören.

Entgegen der bisherigen allgemeinen Zulässigkeit der Ferienhäuser in den nach § 10 BauNVO festgesetzten Ferienhausgebieten, ändert sich nach Planänderung die planungsrechtliche Situation hin zu einer nur ausnahmsweisen Zulässigkeit in den allgemeinen Wohngebieten. Eine Regelung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO, wonach alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, ist nicht beabsichtigt. Dadurch würde ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnungen und Ferienwohnungen bzw. Wohnhäusern und Ferienhäusern entstehen, wodurch städtebauliche Spannungen ausgelöst werden könnten.

§ 1 Abs. 10 BauNVO bietet nun das Instrumentarium, um bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen bereits vorhandene bauliche oder sonstige Anlagen in ihrem Bestand über den passiven Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich abzusichern, auch wenn diese mit dem festgesetzten Baugebiet und den danach zulässigen Nutzungen nicht oder nicht vollständig übereinstimmen (erweiterter Bestandschutz).

Über eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) können Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen unter im Bebauungsplan genannten Bedingungen für allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulässig erklärt werden.

Von dieser Möglichkeit soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Gebrauch gemacht werden. Den im Plangebiet bisher zulässigen Ferienwohnungen soll ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO planerisch eingeräumt werden. Damit haben die Eigentümer der Ferienwohnungen u.a. das Recht, die bestehenden Ferienwohnungen zu erweitern oder bei einem Verlust wieder zu errichten. Grundvoraussetzung für die Anwendung von § 1 Abs. 10 BauNVO ist das Vorliegen eines „überwiegend bebauten Gebietes“. Weiterhin muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben.

Der Änderungsbereich ist vollständig bebaut, so dass die erstgenannte Voraussetzung zweifelsfrei erfüllt ist. Die im Bestand vorhandenen Ferienwohnungen/Ferienhäuser sind erfasst worden. Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Bezeichnung des Baugrundstücks entsprechend der Planzeichnung (Teil A)	Bestand an Ferienwohnungen auf dem Baugrundstück	Bestand an Wohnungen auf dem Baugrundstück
a	1	1
b	1	2
c	1	1
d	1	1
e	1	1
f	1	1
g	1	-
h	1	1
gesamt:	8	8

Auf den übrigen, nicht gesondert gekennzeichneten Baugrundstücken, befinden sich ausschließlich Wohnungen. Somit wird nur ein einziges Grundstück von den vorhandenen 31 Baugrundstücken im Plangebiet ausschließlich für Ferienzwecke genutzt. 23 Baugrundstücke werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt und 7 Grundstücke werden zum Wohnen und zum Ferienwohnen genutzt. Daraus folgt ein deutliches Übergewicht der Wohnnutzung im Plangebiet. Die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes wird also in den übrigen Teilen der Baugebiete gewahrt. Für die vorhandenen Ferienwohnungen wird folgende Festsetzung auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen:

Auf den mit der Bezeichnung a bis h (in einer Raute) gekennzeichneten Baugrundstücken ist die Erweiterung, Änderung und Erneuerung der dort vorhandenen Ferienwohnungen allgemein zulässig. Der Umfang der Erweiterung, Änderung und Erneuerung von Ferienwohnungen ist entsprechend dem Bestand auf eine Ferienwohnung je gekennzeichnetem Baugrundstück begrenzt. Nutzungsänderungen sind nur zulässig, wenn das Vorhaben im allgemeinen Wohngebiet zulässig ist oder als Ausnahme zugelassen werden kann.

Damit soll sichergestellt werden, dass den vorhandenen Ferienwohnungen ein planerischer erweiterter Bestandsschutz eingeräumt wird und sich gleichzeitig die Zahl der Ferienwohnungen gegenüber dem Bestand nicht erhöht. Mögliche ordnungsrechtliche Konflikte zwischen Wohnnutzung und Ferienwohnnutzung sollen, soweit sie bereits existieren, zukünftig nicht weiter verschärft werden. Nutzungsänderungen sollen nur im Rahmen der im WA zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ermöglicht werden. Damit sollen mögliche gebietsfremde Nutzungen, die das Wohnen erheblich stören könnten, ausgeschlossen werden.

4.1.3 freie Berufe

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 7 Räume, jedoch keine eigenständigen Gebäude zulässig (§ 13 BauNVO).

4.1.4 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig (§ 12 Abs. 1 BauNVO). Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde.

4.1.5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen, und die seiner Eigenart nicht widersprechen sind in den Baugebieten allgemein zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO). Zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch solche für die Kleintierhaltung.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden.

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 7 ist die BauNVO in der durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geänderten Fassung anzuwenden. Das bedeutet, dass baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden auch dann als Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO gelten, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

5 GELTENDE FESTSETZUNGEN AUS DEM URSPRUNGSPLAN FÜR DIE BAUGEBIETE WA 3 BIS WA 7

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für alle Baugebiete ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt worden. Diese gilt unverändert auch für die allgemeinen Wohngebiete.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§19 Abs. 2 BauNVO).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die oben bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Von dieser Regelung sind keine abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden, so dass diese hier anzuwenden ist.

Zahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan ist für die ursprünglichen Baugebiete SO/F 1 bis SO/F 5 ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt worden. Diese Maßfestsetzung gilt nunmehr auch für die geänderten Baugebiete WA 3 bis WA 7. Die Festsetzung im Ursprungsplan erfolgte in Anpassung an die bestehende Umgebungsbebauung.

Nach § 87 LBauO M-V gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Das Dachgeschoss darf zu Aufenthaltsräumen ausgebaut werden, wenn dadurch kein Vollgeschoss entsteht.

Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene

Die Firsthöhe ist im Bebauungsplan mit 9,0 m festgesetzt worden. Damit sollen regionaltypische Dachneigungen von mehr als 40° sowie rohrgedeckte Häuser ermöglicht werden. Bezugspunkt für die Festsetzung der Firsthöhe ist die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückerschließung dienenden Verkehrsfläche.

5.2 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt worden. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Regelungen über Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung sind einzuhalten. In Verbindung mit der Festsetzung einer offenen Bauweise sind gleichzeitig Hausgruppen ausgeschlossen worden. Damit sollte eine kompakte Bebauung verhindert werden, da das Plangebiet an das locker bebaute Gebiet der Ortslage Nienhagen angrenzt und gleichzeitig die neue Ortsrandbebauung von Nienhagen bildet.

5.3 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden, die auch für die neuen Baugebiete WA 3 bis WA 7 gelten. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen sind den jeweiligen Grundstückseigentümern weitreichende Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt worden. Die überbaubaren Grundstücksflächen können jedoch nur soweit ausgenutzt werden, wie die Regelungen über Abstandsflächen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern dies zulassen.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 sind Stellplätze im Plangebiet in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster). Damit werden die negativen Auswirkungen der Befestigung auf den Boden- und Wasserhaushalt, insbesondere durch die Unterbrechung des Luftaustausches und der Wasserzufuhr, vermindert.

5.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nach den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 des Bebauungsplans sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen den Baugebieten WA 2 und SO 5 (jetzt WA 2 und WA 7) sowie am östlichen Rand des Plangebietes geschlossene Vegetationsstrukturen aus mehrreihigen Hecken aus heimischen standortgerechten Sträuchern zu pflanzen.

5.6 örtliche Bauvorschriften

In den Bebauungsplan wurden zur Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB) folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf der Basis des § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen:

Grundstückseinfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig (textliche Festsetzung Nr. 7.1).

6 EINGRIFFSREGELUNG gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung unter Beibehaltung der Maßfestsetzungen werden überdies keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass die Eingriffsregelung nicht anwendbar ist.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 2006 ist eine überschlägige Immissionsprognose des im Plangebiet zu erwartenden Beurteilungspegels, ausgehend vom Verkehrslärm der Doberaner Straße, erstellt worden. Als Immissionsort wurde dabei die nördliche Grenze des Plangebietes in einem Abstand von 100 m zur Doberaner Straße betrachtet.

Bei einer damaligen Verkehrsmenge von:

DTV Kfz- Verkehr : 9.778 Kfz/24 h

DTV Schwerverkehr: 211 Kfz/24 h

an der Zählstelle 0029 auf der L12 zwischen Nienhagen und Elmenhorst und unter Berücksichtigung einer 15%igen Verkehrszunahme mit:

DTV Kfz-Verkehr Prognose: 11.245 Kfz

DTV Schwerverkehr Prognose: 243 Kfz

wurden an der Plangebietsgrenze die nachfolgenden Beurteilungspegel, ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der dazwischenliegenden Bebauung, ermittelt:

$L_{r, \text{tags}} = 52 \text{ dB(A)}$

$L_{r, \text{nachts}} = 43 \text{ dB(A)}$

In der Verkehrsmengenkarte 2010 wurden an der Zählstelle 0029 folgende Verkehrsmengen ausgewiesen:

DTV Kfz- Verkehr : 6.858 Kfz/24 h

DTV Schwerverkehr: 186 Kfz/24 h

Der als Grundlage für die Berechnung prognostizierte Verkehr ist bis heute bei weitem nicht erreicht worden und liegt noch deutlich unterhalb des Berechnungsansatzes aus dem Jahre 2006.

Nach Beiblatt 1 der DIN 18005 gelten für allgemeine Wohngebiete folgende schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm, die möglichst nicht überschritten werden sollten:

tags: 55 dB(A)

nachts: 45 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden demzufolge im Plangebiet eingehalten. Im Übrigen ist das Plangebiet keinen weiteren Immissionen ausgesetzt. Gewerbliche Nutzungen, die das Plangebiet beeinträchtigen könnten, sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Auch nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind keine gewerblichen Nutzungen in der näheren Umgebung zukünftig vorgesehen.

8 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

8.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

8.2 Nachbargemeinden

Gemeinde Börgerende-Rethwisch

Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch hat darauf hingewiesen, dass die Kosten für den zusätzlichen Ausbau der Vorflutanlagen von der Gemeinde Ostseebad Nienhagen zu tragen sind.

Im Rahmen der Planänderung wird die bisherige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, die für die Menge des anfallenden Regenwassers maßgebend ist, beibehalten. Damit fallen durch die Planänderung keine zusätzlichen Regenwassermengen an. Ein Ausbau von Vorflutanlagen ist, bedingt durch die Planänderung, nicht erforderlich.

Hansestadt Rostock

Die Hansestadt Rostock hat darauf hingewiesen, dass die Planung die Belange der Stadt als Oberzentrum und Regiopole beeinträchtigen würde. Als zentraler Ort würde die Hansestadt eine überörtliche Bündelfunktion übernehmen und sei als Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung vorrangig zu sichern und auszubauen. In den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung sei die Neuausweisung von Wohnbauflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig.

Mit der geplanten Umnutzung würden gezielt potenzielle Einwohner der Hansestadt Rostock angesprochen. Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen wird aufgefordert, von der Planung Abstand zu nehmen.

Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen hat sich mit den vorgebrachten Belangen intensiv auseinandergesetzt. Hierzu wird auch auf die Begründung Abschnitt 1.1 – Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge - verwiesen.

Festzustellen ist, dass sich das Baugebiet nicht bestimmungsgemäß entwickelt hat. Entgegen der ursprünglichen Planung dient das Gebiet heute nicht der Erholung und dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen, sondern überwiegend dem Dauerwohnen. Im festgesetzten Ferienhausgebiet existiert nur ein einziges Grundstück, welches bestimmungsgemäß ausschließlich für das Freizeitwohnen genutzt wird. Weitere Grundstücke in geringer Zahl werden zu Wohn- und zu Ferienwohnzwecken genutzt und auf mehr als 70 % der Grundstücke wird dauerhaft gewohnt. Das Plangebiet ist vollständig bebaut.

Bei der ursprünglichen Planaufstellung hat die Gemeinde im Bebauungsplan ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Dauerwohnen im Plangebiet unzulässig ist. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 wurde diesbezüglich um einen klarstellenden Satz ergänzt. Außerdem sind Betriebswohnungen einer eventuellen Betreiberfirma des Ferienhausgebietes ausgeschlossen worden. Auch die Aufstellung einer Satzung nach § 22 BauGB (Fremdenverkehrssatzung) ist seinerzeit geprüft worden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Entwicklungstendenzen, eine Verschlechterung der Situation tatsächlich möglich ist. Das ist insbesondere dann anzunehmen, wenn in der Gemeinde bereits eine Tendenz zur Schaffung von Zweitwohnungen feststellbar ist, was bei einem Anteil von 20% Zweitwohnungen in der Regel der Fall ist. Eine solche Tendenz war seinerzeit noch nicht feststellbar.

Langfristig ist nicht zu erwarten, dass sich die städtebauliche Situation hin zu einem Ferienhausgebiet wandelt. Umnutzungsanträge von Wohnhäusern zu Ferienhäusern liegen der Gemeinde nicht vor. Auch gibt es keine Anzeichen dafür, dass solche Umnutzungsanträge in absehbarer Zeit gestellt werden.

Im Gegenteil dazu ist festzustellen, dass sich die Bewohner dort über die Jahre in ihrer Häuslichkeit eingerichtet haben. Ein dahingehendes Verwaltungshandeln, die Festsetzungen des Bebauungsplans rechtlich durchzusetzen, würde eine Vielzahl von ernsthaften sozialen Problemen mit sich bringen. Die Häuser dienen oftmals dem Wohnsitz ganzer Familien und Alternativen sind in der Regel nicht gegeben. Es würde für viele Bewohner eine extreme soziale Härte bedeuten, den langjährigen eigenen Wohnsitz aufzugeben. Zwar erfolgt die Nutzung des Ferienhausgebietes wiederrechtlich zu Wohnzwecken, dennoch hat sich die Gemeinde unter Abwägung aller Belange dafür entschieden, den Bebauungsplan zu ändern um rechtliche Zustände herzustellen. Damit soll insbesondere auch der Sozialfrieden im Gebiet und in der Gemeinde gewahrt werden. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein solcher Fall ist hier eingetreten. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll auf die eingetretene Entwicklung mit städtebaulichen Mitteln reagiert werden. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, verbunden mit der Gewährung eines planerischen erweiterten Bestandsschutzes für die bestehenden Ferienwohnungen, wird der eingetretenen Entwicklung angemessen Rechnung getragen.

Nach Auffassung der Gemeinde werden die Belange der Hansestadt Rostock durch die Planänderung nicht beeinträchtigt. Mit der Planung werden nicht gezielt potenzielle Einwohner der Hansestadt Rostock angesprochen. Die Planung dient der Beseitigung einer städtebaulich unerwünschten und rechtswidrigen Situation. Das Plangebiet ist vollständig bebaut und steht für Neuansiedlungen nicht zur Verfügung. Die dortigen Bewohner sind seit Jahren Bürger der Gemeinde Ostseebad Nienhagen.

Allenfalls bietet es bei einem Eigentümerwechsel oder bei Umnutzung von derzeitigen 8 Ferienwohnungen die Möglichkeit der Ansiedlung von Bürgern, die nicht ihren Wohnsitz im Ostseebad Nienhagen haben. Das wären Einzelfälle, die die Funktion der Hansestadt Rostock als Oberzentrum und Regiopole nicht gefährden können. Eine tatsächliche Umnutzung der noch vorhandenen Ferienwohnungen zu Wohnzwecken ist bisher nicht beantragt und auch nicht erkennbar.

In Abwägung der Belange der Hansestadt Rostock nach Wahrung der Funktion als Oberzentrum mit den Belangen der Gemeinde Ostseebad Nienhagen nach Sicherung des Sozialfriedens und Herstellung rechtskonformer planungsrechtlicher Zustände und unter Berücksichtigung der erkennbaren Belange der Bewohner des Gebietes, deren Wohnsitzaufgabe bei Beibehaltung der jetzigen Rechtslage erforderlich, aus sozialen Gründen aber nicht angemessen oder vertretbar wäre, wird an der vorliegenden Planänderung festgehalten.