



Übersichtsplan

## Begründung

zur

### 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1

für das Gebiet zwischen Ostsee, Doberaner Straße, Nienhäger Holz  
sowie dem ca. 330 m parallel zur Strandstraße verlaufenden Weg  
bzw. dessen Verlängerung bis zur Ostsee

der Gemeinde Ostseebad Nienhagen

Landkreis Rostock

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: 02.02.2017



*M. Kahl*  
Kahl  
Bürgermeister

---

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich der Planänderung	3
<b>2</b>	<b>AUFSTELLUNGSVERFAHREN</b>	<b>3</b>
2.1	Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB	3
2.2	bisheriger Verfahrensablauf	4
<b>3</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
3.1	Planungsrechtliche Grundlagen	5
<b>4</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>5</b>
4.1	überbaubare Grundstücksflächen	5
<b>5</b>	<b>EINGRIFFSREGELUNG gemäß § 1a Abs. 3 BauGB</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>6</b>

## 1 PLANUNGSANLASS

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Ostseebad Nienhagen setzt im küstennahen Bereich ein sonstiges Sondergebiet „Tourismuszentrum“ fest. Zulässig sind auf einer Fläche von 350 m<sup>2</sup> Service- und Dienstleistungseinrichtungen für den Fremdenverkehr, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie Rettungsdienst- und Hilfseinrichtungen. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche erstreckt sich sowohl auf das Flurstück 6/3 als auch auf das Flurstück 6/4 der Flur 1 Gemarkung Nienhagen-Hof. Ein Baukörper kann daher nur unterer Inanspruchnahme beider Flurstücke sinnvoll errichtet werden. Bei der Vorbereitung der Objektplanung hat sich herausgestellt, dass die Planverwirklichung durch diesen Sachverhalt deutlich erschwert wird. Im Rahmen einer Planänderung sollen die Baugrenzen nun soweit in südliche Richtung verschoben werden, dass ein Baukörper vollständig auf dem Flurstück 6/3 errichtet werden kann. Die nördliche Begrenzung der zulässigen Bebauung verschiebt sich dadurch um ca. 4 m in südliche Richtung und liegt dann hinter der vorhandenen Pergola.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, mit der Planänderung nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird und NATURA 2000 Gebiete nicht beeinträchtigt werden, ist die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt worden.

### 1.2 Geltungsbereich der Planänderung

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 erstreckt sich ausschließlich auf das sonstige Sondergebiet „Tourismuszentrum“ und regelt die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben unverändert bestehen.

## 2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Gemeindevertretung hat am 12.05.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 im vereinfachten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB zu ändern.

### 2.1 Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB

Nach § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

#### Kriterium: Grundzüge der Planung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Sowohl die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche bewirkt lediglich eine Rückverlagerung des zukünftigen Baukörpers um ca. 4 m in Richtung Binnenland. Im Hinblick auf die Belange des Küsten- und Gewässerschutzes ist diese Tatsache eher positiv zu bewerten.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche von 350 m<sup>2</sup> darf auch nach Planänderung nicht überschritten werden. Auch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bleiben unverändert. Das vereinfachte Verfahren kann von daher angewandt werden.

#### Kriterium: Umweltverträglichkeitsprüfung

Das im Bebauungsplan festgesetzte sonstige Sondergebiet „Tourismuszentrum“ dient der Unterbringung von strandnahen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für den Fremdenverkehr. Der festgesetzte Zulässigkeitskatalog bleibt unverändert bestehen. Danach sind im sonstigen Sondergebiet „Tourismuszentrum“ zulässig:

- Service- und Dienstleistungseinrichtungen für den Fremdenverkehr,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Rettungsdienst- und Hilfseinrichtungen

Für die aufgeführten Nutzungsarten besteht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) noch nach dem Landes UVP Gesetz (LUVPG M-V) eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Auch eine Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls besteht nicht.

#### Kriterium: Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Mögliche Auswirkungen auf NATURA 2000 Gebiete sind schon im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans bei Festsetzung des sonstigen Sondergebietes „Tourismuszentrum“ geprüft worden.

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 zu den genannten Schutzgebieten kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

## **2.2 bisheriger Verfahrensablauf**

Die Gemeindevertretung hat am 12.05.2016 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 im vereinfachten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB aufzustellen.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wurde im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 auf Grund der Geringfügigkeit der Planänderung Gebrauch gemacht, zumal im weiteren Verfahren eine öffentliche Auslegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde.

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 14.06.2016 bis zum 14.07.2016 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 30.05.2016 bis zum 29.06.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Landkreis Rostock wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt, Belange wurden nicht geltend gemacht.

Am 02.02.2017 hat die Gemeindevertretung den Satzungsbeschluss über die 5. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

### **3 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

#### **3.1 Planungsrechtliche Grundlagen**

*Grundlagen der 5. Änderung 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

#### *Planunterlage*

Planunterlage für die 5. Änderung des Bebauungsplans ist ein Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung, erstmalig rechtskräftig seit dem 19.03.1998.

### **4 PLANUNGSINHALTE**

#### **4.1 überbaubare Grundstücksflächen**

Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplans ist die Korrektur der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Wie eingangs bereits ausgeführt, erstrecken sich die überbaubaren Grundstücksflächen sowohl auf das Flurstück 6/3 als auch auf das Flurstück 6/4 der Flur 1 Gemarkung Nienhagen-Hof, wodurch ein Baukörper nur unter Inanspruchnahme beider Flurstücke errichtet werden kann. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans sind die Baugrenzen nun soweit in südliche Richtung verschoben worden, dass ein Baukörper vollständig auf dem Flurstück 6/3 errichtet werden kann. Die nördliche Begrenzung der zulässigen Bebauung verschiebt sich dadurch um ca. 4 m in südliche Richtung.

Grundsätzlich dürfen Gebäude und Gebäudeteile die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Im Einzelfall kann nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß 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 (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

---

Die überbaubaren Grundstücksflächen können jedoch nur soweit ausgenutzt werden, wie die Regelungen über Abstandsflächen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) dies zulassen.

Die nördliche Baugrenze ist entlang der Grenze zum Flurstück 6/4 festgesetzt worden. Soweit diese Baugrenze durch das zukünftige Bauvorhaben ausgeschöpft werden soll, muss zur Sicherung der nach § 6 LBauO M-V notwendigen Abstandsflächen eine entsprechende Baulast auf dem Flurstück 6/4 in das Baulastenverzeichnis nach § 83 LBauO M-V eingetragen werden. Ansonsten muss das Bauvorhaben um das Maß der Abstandfläche hinter die Baugrenze zurücktreten.

## **5 EINGRIFFSREGELUNG gemäß § 1a Abs. 3 BauGB**

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 sind Eingriffe im sonstigen Sondergebiet „Tourismuszentrum“ im Rahmen des festgesetzten Nutzungsmaßes bereits zulässig. Durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche unter Beibehaltung der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden überdies keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass die Eingriffsregelung nicht anwendbar ist.

## **6 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden weder von der Öffentlichkeit noch vom Landkreis Rostock, als beteiligte Behörde, Anregungen oder Bedenken vorgebracht.