SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 „STRANDZUGANG“ DER GEMEINDE OSTSEEBAD DIERHAGEN

BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS, JUNI 2006

Projektbearbeitung:
Dipl.-Ing. Thorsten Hortig

AC Schmidt und Ehlers
Planergruppe Rostock GmbH
Alter Markt 12
18055 Rostock

04. JUL. 2006

Inhalt **Seite**

1. Grundlage und Verfahrensablauf 3

2. Anlass der Planung 3

3. Planerische Rahmenbedingungen 4

4. Planinhalt 5

5. Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft 6

6. Maßnahmen zur Verwirklichung 7

7. Flächen und Kostenangaben 7

8. Eigentumsverhältnisse 7

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

Da durch die 1. Änderung die zulässige Art der baulichen Nutzung des Sondergebiets SO2 geändert und somit Grundzüge der ursprünglichen Planung berührt werden, kommt nicht das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB, sondern das reguläre zweistufige Beteiligungsverfahren zur Anwendung.

2. Anlass der Planung

Das Anlass der Planung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Strandzugang“ besteht in dem städtebaulichen Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, die zulässige Art der baulichen Nutzung um Ferienwohnungen zu ergänzen, ohne die grundsätzliche Zweckbestimmung des Baugebiets zu verändern. Die Notwendigkeit einer Nutzungsergänzung entstand durch die über Jahre hinweg unterbliebenen Investitionen in das Baugebiet SO 2, so wie der rechtskräftige Bebauungsplan es festsetzte. Entscheidend für die Gemeinde Ostseebad Dierhagen ist eine städtebauliche Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Bild eines zunehmend ruinösen Gebäudebestands, wobei an der Gastronomie als überwiegende Nutzung, die einer breiten Öffentlichkeit zur Verfügung steht, festgehalten wird.

Der Inhalt der 1. Änderung gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bedeutet lediglich die Aufnahme der Zulässigkeit von Ferienwohnungen neben den Betriebswohnungen, ohne einen quantitativen Zuwachs dieses gemeinsamen Wohnanteils zu ermöglichen.

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde aufgrund einer Maßgabe der Genehmigungsbehörde die Beschränkung der Zahl der Betriebswohnungen auf 2 gestrichen und kraft Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung durch eine Formulierung ersetzt, die lediglich noch die Unterordnung des Anteils der Betriebswohnungen vorsieht. Mit anderen Worten: Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan darf der Anteil der Betriebswohnungen annähernd 50 % von Grundfläche und Baumasse erreichen.

Durch die 1. Änderung soll es erreicht werden, dass der Wohnanteil neben betriebsbedingten Wohnungen auch für Ferienwohnungen genutzt werden kann, ohne dass der Wohnanteil insgesamt zunimmt. So kann ein Teil der Betriebswohnungen durch Ferienwohnungen substituiert werden, ohne die gastronomische Nutzung einzuschränken.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
Das Siedlungsgebiet der Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern
Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen liegt in einem Gebiet, welches als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen ist.

Erster gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern
Das gesamte Gemeindegebiet liegt in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt für den Küstenbereich.

Landschaftsschutzgebiet Boddenlandschaft
Der größte Teil des Gemeindegebiets liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Boddenlandschaft“. Die Herausnahme des Planungsgebiets aus dem LSG wurde im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans vorgenommen.

Tourismuskonzeption
Die gemeindeübergreifende Tourismuskonzeption, seitens der Gemeinde Ostseebad Dierhagen am 13.07.2005 beschlossen, sieht für den zentralen Strandübergang Dierhagens eine Aufwertung mit Laden- und Infrastrukturgebäuden vor.

Flächennutzungsplan
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Strandzugang“ mit Satzungsbeschluss vom 05.06.2002 entspricht den Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans, die am 07.04.2004. Der Flächennutzungsplan braucht für die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht geändert zu werden, da die Zweckbestimmung des Sondergebiets „Gaststätte“ beibehalten wird.

Bebauungspläne
Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 umfasst den Hauptstrandzugang des Ortsteils Dierhagen-Strand und setzt verschiedene tourismusbezogene Nutzungen fest. Weitere Bebauungspläne in unmittelbarer Nachbarschaft sind derzeit nicht vorhanden.

Angaben zum baulichen Bestand
Etwas abseits des Strandzugangs befindet sich im Bereich des festgesetzten SO2 der Altbau der ehemaligen Gaststätte „Störtebeker“, der durch fehlende Gebäudeunterhaltung über die Jahre in einen immer schlechteren Bauzustand mit undichtem Dach geraten ist.

4. Planinhalt

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 betrifft ausschließlich die textlichen Festsetzungen zum sonstigen Sondergebiet SO2, dessen Zulässigkeitskatalog um Ferienwohnungen ergänzt wird. Dies geschieht in der Form eines sogenannten „Änderungsbefehls“ gemäß Änderungserlass für Bauleitpläne des damaligen Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 10. April 2001. Er entspricht dem unter 2.5 des Erlasses dritten Beispiel von Änderungsbefehlen für eine Neufassung von textlichen Festsetzungen.

Die Zweckbestimmung wird um das Wort „vorwiegend“ ergänzt, da das Sondergebiet nicht mehr nur allein der gastronomischen Versorgung dient. Das städtebauliche Gewicht der Gastronomie bleibt aber vorherrschend, weshalb auf eine Änderung der Gebietsbezeichnung und der grundsätzlichen Zweckbestimmung verzichtet werden kann.

Weiterhin zulässig bleiben Wohnungen für Aufsichts- und Betreiberpersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. „Betriebsleiter“ wurden in Anlehnung an die Formulierung der §§ 7 ff BauNVO neu aufgenommen, ohne relevanten materiellen Änderungsgehalt.

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan bleiben die „Betriebswohnungen“ der gastronomischen Einrichtung zugeordnet und müssen ihr gegenüber, zusammen mit den Ferienwohnungen, in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Die quantitative Deckelung durch die textlich festgesetzte Unterordnung von Grundfläche und Baumasse des Wohnanteils gilt für die Betriebs- und die Ferienwohnungen zusammen, so dass sichergestellt ist, dass die gastronomische Nutzung gegenüber den beiden anderen Nutzungen insgesamt überwiegt.

Obwohl unter dem Begriff der „Schank- und Speisewirtschaften“ der übrigen Baugebiete der Baunutzungsverordnung weder Ferienwohnungen noch Beriebe des Beherbergungsgewerbes subsumiert werden können, ist durch die textlich festgesetzte quantitative Unterordnung des „Wohnanteils“ sichergestellt, dass die Gebietsbezeichnung und vorwiegende Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets „Gaststätte“ als gewahrt gelten kann. Auch im rechtskräftige Bebauungsplan trug das SO 2 nicht die Bezeichnung „Gaststätte und Betriebswohnungen“, obwohl der Anteil der Betriebswohnungen auch bereits annähernd 50 % ausmachen durfte und Betriebswohnungen ebenfalls nicht automatisch unter die Zulässigkeit von „Schank- und Speisewirtschaften“ fallen. Entscheidend für die Wahrung der Zweckbestimmung des Sondergebiets ist das Sicherstellen des Überwiegens der Nutzung, die dem Baugebiet seine Bezeichnung eintrug.

Die überbaubare Grundstücksfläche, das Maß der baulichen Nutzung und die Flächenumgrenzung für Terrassen und Stellplätze im sonstigen Sondergebiet Nr. 2 werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert.

5. Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft

Im Rahmen des Verfahrens des rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die unterschiedlichen naturschutzfachlichen Belange geprüft und die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen bezogen auf den gesamten Geltungsbereich eingeholt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde bilanziert und mit einer Kompensationsquote von 1,02 sogar überkompensiert.

Bei gleichbleibenden Festsetzungen bezüglich zulässiger Grundfläche und maximaler Gebäudehöhe wird durch die vorliegende 1. Änderung lediglich die Gastronomie samt Betriebswohnungen durch die Zulässigkeit der Nutzung Ferienwohnungen ergänzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Im Rahmen der 1. Änderung wird daher nur die Nutzungsergänzung des sonstigen Sondergebiets Nr. 2 betrachtet.

Als potentielle Beeinträchtigung von Natur und Landschaft könnte eine Erhöhung der Frequentierung des umgebenden Dünenwaldes durch Nutzer des Sondergebietes Nr. 2 gelten. Die durch die 1. Änderung neu ermöglichte Verschiebung innerhalb des „Wohnanteils“ von Betriebswohnungen hin zu Ferienwohnungen würde eine Erhöhung der Publikumsfrequenz darstellen. Derzeit können aber die internen Verschiebungen der Nutzeranteile und der Publikumsfrequentierung zahlenmäßig nicht exakt gegenüber gestellt werden.

Der Umstand, dass die 1. Änderung das Maß der baulichen Nutzung gänzlich unverändert lässt, und dass darüber hinaus die ökologische Bilanzierung vom Dezember 2001 für den rechtskräftigen Bebauungsplan 89 Kompensationsflächenäquivalente mehr eingeplant hat als erforderlich, macht eine gesonderte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB für die 1. Änderung entbehrlich.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, bzw. einer Vorpüfung des Einzelfalls, nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Aus den vorgenannten Gründen ist für die 1. Änderung auch kein Versagungsgrund für eine Erlaubnis zur Errichtung baulichen Anlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ zu erkennen.

Die wasserrechtlichen Belange nach § 136 Landeswassergesetz für das Küstenschutzgebiet „Fischland“ dürften durch die 1. Änderung nicht berührt werden, da der „Fachplan Küstenschutz Außenküste Fischland“ in Höhe Dierhagen-Strand eine Vollschutzdüne ausweist, an der keine weiteren Anlagen zum Sturmflutschutz geplant sind, und die Düne durch den geringen inhaltlichen Umfang der 1. Änderung nicht in ihrer Schutzfunktion beeinträchtigt wird.

Die Änderung von Bebauungsplänen bedarf im vorliegenden Fall, aufgrund der Lage des Plangebiets im Küstenschutzgebiet nach § 19 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V), einer Ausnahmegenehmigung nach § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V. Der bei der Genehmigung des rechtskräftigen Bebauungsplans anerkannte Ausnahmetatbestand für „bauliche Anlagen, die der Versorgung von Badegästen und Wassersportlern dienen“ nach § 19 Abs. 3 Nr. 3 LNatG M-V bleibt durch die 1. Änderung bestehen, da der Umfang des zusammengenommenen „Wohnanteils“ aus Betriebs- und Ferienwohnungen, gemessen in Grundfläche und Baumasse, sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan insgesamt nicht verändert, und dieser Nutzungsanteil gegenüber der Gastronomie weiterhin untergeordnet sein muss. Die Realisierungschancen zur Errichtung einer gastronomischen Einrichtung als öffentliche Nutzung und Versorgungseinrichtung für Badegäste und Wassersportler werden durch den Inhalt der 1. Änderung erhöht.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Es sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Eine Umlegung oder eine Grenzregelung sind nicht vorgesehen.

7. Flächen und Kostenangaben

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst nur die Fläche des sonstigen Sondergebiets SO2 mit einer Fläche von ca. 500 m². Lediglich Teile der Flurstücke 2/21 und 2/22 der Flur 1 der Gemarkung Dierhagen sind von der 1. Änderung berührt. Auf eine Planzeichnung zur Satzung wird verzichtet, da die 1. Änderung nur aus einem Änderungsbefehl zum Teil B Text des Bebauungsplans Nr. 1 besteht.

Der Umfang der erforderlichen Planungskosten, die durch das Änderungsverfahren entstehen, beläuft sich nach derzeitigem Kenntnisstand auf insgesamt € 10.691,46 brutto. Diese können über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB den Grundstückseigentümern des Flurstücks 2/21 komplett übertragen werden.

8. Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 2/21 der Flur 1 gehört der Jackwitz & Klemke GbR, das Flurstück 2/22 der Flur 1 gehört der Gemeinde Ostseebad Dierhagen. Beide Flurstücke sind nur in Teilen von der 1. Änderung betroffen.