



1. Änderung des Flächennutzungsplans
Begründung nach § 5 Abs. 5 BauGB

Vorentwurf

1. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung nach § 5 Abs. 5 BauGB

Vorentwurf

Auftraggeber:

Gemeinde Ostseebad Dierhagen

Vertreten durch Frau Bürgermeisterin Christiane Müller
Über Amt Darß/Fischland
Chausseestraße 68a
18375 Born a. Darß

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft

Fischerbruch 8
18055 Rostock

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Schlenz
Dipl.-Ing. Peter Wagner

Rostock, den 10.06.2025

	Inhaltsverzeichnis	
1	Erfordernis der 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)	4
2	Planungs- und umweltrechtliche Ausgangssituation	7
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	7
2.2	Naturschutzrechtliche Restriktionen	9
2.3	Forstrechtliche Anforderungen	11
2.4	Bisher wirksamer Flächennutzungsplan	12
2.5	Landschaftsplan	12
2.6	Tourismuskonzept	12
3	Begründung der FNP-Änderungen für die einzelnen Teilbereiche	13
3.1	Änderungsbereich 1: Darstellung bisherige Grünfläche nördlicher Ortsausgang Dändorf als Wohnbaufläche	13
3.2	Änderungsbereich 2: Arrondierung der bereits dargestellten Wohnbaufläche am nordwestlichen Siedlungsrand Dierhagen Dorf	14
3.3	Änderungsbereich 3: Änderung der Darstellung einer Wohnbaufläche in eine Mischbaufläche in Körkwitz Hof	15
3.4	Änderungsbereich 4: Darstellung einer Gewerbefläche für die bisher schon gewerblich genutzte Fläche nordwestlich des Ortsteils Dändorf	16
3.5	Änderungsbereich 5: Darstellung eines Sondergebiets Wohnen und Ferienwohnen auf dem Grundstück nördlich des Sondergebiets „Reiterhof Neuhaus“	17
3.6	Änderungsbereiche 6: Darstellung von zwei Sondergebieten mit Zweckbestimmung „Reitangebot und Pferdehaltung“ (ohne Beherbergung) in Dierhagen-Dorf für den Bereich der bestehenden Anlage zur Pferdehaltung südöstlich des Siedlungsbereichs und für die Fläche südlich Neue Straße (SO 16)	18
3.7	Änderungsbereich 7: Änderung der Zweckbestimmung für bisheriges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO14) in „Fremdenverkehr und Gemeinbedarf“	19
3.8	Änderungsbereich 8: Darstellung einer Teilfläche westlicher Bereich des Campingplatzes (SO 3 im Ursprungsplan) als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“	20
3.9	Änderungsbereich 9: Änderung der Zweckbestimmung des aktuellen Sondergebiets SO 8 „Freizeit und Beherbergung“ (Ruine Sport- und Freizeitzentrum) in „Fremdenverkehr, Sport, Freizeit und Gemeinbedarf“	22
3.10	Änderungsbereich 10: Änderung der Zweckbestimmung für den Bereich des Sommerkinos (SO 19)	24
3.11	Änderungsbereich 11: Fläche für den gemeindlichen Bauhof östlich Parkplatz Ernst-Moritz-Arndt-Straße (SO 18)	24
3.12	Änderungsbereich 12: Fläche für eine Sport- und Veranstaltungshalle und zugehörige Freianlagen westlich Dierhagen Dorf (SO 8)	26
3.13	Änderungsbereich 13: Änderungen der Darstellungen im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 1 „Strandaufgang“	27
3.14	Änderungsbereich 14: Änderung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr“ in ein SO mit Zweckbestimmung „Parkhaus und Winterlager“	30
3.15	Änderungsbereich 15: Darstellung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sport- und Festplatz“ westlich des Friedhofs	31
3.16	Änderungsbereich 16: Änderung der bisherigen Darstellung einer Wohnbaufläche östlich der Straße „Boddenweg“ in eine Grünfläche	32
4	Flächenbilanz	32
5	Umweltprüfung und Umweltbericht	33

1 Erfordernis der 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)

Der seit dem 20. Mai 2020 wirksame, neu aufgestellte Flächennutzungsplan (FNP) ist infolge aktueller Entwicklungen bzw. Anforderungen und damit verbundener Planungen der Gemeinde in Teilbereichen änderungsbedürftig. Entsprechend erfolgte in der Gemeindevertretung am 13.12.2023 der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans.

Zur Abklärung des Änderungsbedarfs und entsprechender Fortschreibung der gemeindlichen Planungsziele wurden, in Vorbereitung des nun eingeleiteten FNP-Änderungsverfahrens, über die Erarbeitung von städtebaulichen Rahmenplänen für den Bereich des B-Plans Nr. 1 „Strandaufgang“ (2019) und den Bereich zwischen Strandaufgang und dem Einkaufszentrum am Ortseingang Dierhagen Dorf (Rahmenplan „westlich der L21“, 2022/23), die bisherige städtebauliche Entwicklung dieser Bereiche überprüft und bewertet. Weiterhin wurden, unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen in Tourismus aber auch im Wohnungsbau und bei den Gemeinbedarfs- und sozialen Einrichtungen, Vorschläge zu deren zukünftiger Entwicklung erarbeitet. Zudem wurden mit diesem Planungsformat für einige Bereiche auch mögliche alternative Entwicklungen aufgezeigt und erörtert. Es erfolgte zudem eine Vorabstimmung mit den von einer Planänderung jeweils maßgeblich berührten Behörden (Planungsamt und Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Vorpommern-Rügen, Landesforstbehörde, StALU Vorpommern).

Im Vorfeld des mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleiteten Verfahrens zur 1. Änderung des FNP erfolgte im Weiteren die Erarbeitung einer Unterlage zur Klärung der grundsätzlichen Machbarkeit der im Ergebnis der Rahmenplanungen stehenden gebotenen Änderungen. Auch dazu erfolgte eine dem förmlichen Bauleitplanverfahren vorausgehende informelle Abstimmung mit den in besonderem Maße von den Änderungen berührten Behörden.

Die Ergebnisse vorstehender Rahmenplanungen, der erarbeiteten Unterlage zur Abklärung der Machbarkeit sowie die dazu geführten Abstimmungen mit Maßgeblichen Behörden bilden die Grundlage für die seitens der Gemeinde angestrebten Änderungen des Flächennutzungsplans. Folgende Änderungen werden angestrebt:

1. Nördlicher Ortsausgang Dändorf, westliche Straßenseite: Entwicklung einer Wohnbaufläche (straßenbegleitend).
2. Fläche nordwestlich der Siedlungsfläche Dändorf; aktuell genutzt als Bootswerkstatt und Bootslager): Entwicklung eines Gewerbegebiets als planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung und Weiterentwicklung der aktuellen Nutzung.
3. Änderung der Darstellung der Siedlungsfläche östlich der L21 in Körkwitz-Hof. In diesem Bereich ist eine Vergrößerung der bestehenden Gewerbehalle geplant sowie eine ergänzende, kleinmaßstäbliche Wohnbebauung: Anstelle der bisherigen Darstellung als Wohnbaufläche erfolgt eine Darstellung als Mischbaufläche.
4. Arrondierung des Siedlungsbereichs im Nordwesten von Dierhagen Dorf: Entwicklung einer ergänzenden Fläche für den Wohnungsbau.
5. Bebaute Flächen nördlich des Sondergebiets (SO) „Reiterhof mit Ferienwohnen“ in Neuhaus: Entwicklung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Wohnen und Ferienwohnen“ zwecks Sicherung und Weiterentwicklung der aktuellen Nutzung.
6. Die Flächen von zwei kleineren bestehenden Anlagen zur Pferdehaltung bzw. für den Reitsport südlich bzw. südöstlich von Dierhagen Dorf: Entwicklung von Sondergebieten mit Zweckbestimmung Reitangebot/Pferdehaltung; die Schaffung von Beherbergungseinrichtungen wird dort ausdrücklich nicht angestrebt.

7. Das bestehende Sondergebiet im zentralen Tourismusbereich südwestlich der Ahornstraße soll in der Zweckbestimmung zu „Fremdenverkehr“ noch durch „Gemeinbedarf“ ergänzt werden.
8. Teilfläche im westlichen Bereich des Campingplatzes zwischen Dierhagen Strand und Dierhagen Dorf: Entwicklung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“.
9. Fläche mit dem nicht fertig gestellten Gebäudekomplex des Sport- und Freizeitzentrums (B-Plan Nr. 11): Hier ist ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Fremdenverkehr, Sport, Freizeit und Gemeinbedarf“ Zielstellung. Im Falle der technischen Machbarkeit soll der Rohbau des ehemals am Standort vorgesehenen Sport- und Freizeitzentrums in das Nutzungskonzept vorrangig mit einbezogen werden. Dabei kommen für diesen Standort insbesondere nachfolgende Nutzungen in Betracht: Mehrzweckhalle einschließlich Nutzung als Sporthalle, Jugendherberge, Seniorentagesbetreuung, Ärztehaus mit Badearzt und Physiotherapie, Haus des Gastes mit Touristeninformation, Veranstaltungsräumen und kleiner Gastronomie. Bezogen auf die Unterbringung der beiden letztgenannten Nutzungen spricht im Ergebnis der vorausgehenden Rahmenplanung, insbesondere von den städtebaulichen und touristischen Gesichtspunkten her, aber auch einiges für einen Standort Ahornstraße in Dierhagen Strand (Hauptzugangsachse zum Strand). Der Standort Ahornstraße wird entsprechend in die weiteren Planungsüberlegungen, mit einbezogen.
10. Fläche des bestehenden Sommerkinos: Zielsetzung ist dessen Erhalt und Ermöglichung einer angemessenen Weiterentwicklung langfristig auch in einen anderen Angebotsbereich. Entsprechend Darstellung als Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur“.
11. Fläche an den vorhandenen Parkplatz südlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße östlich angrenzend: Zielsetzung ist hier die Unterbringung des Bauhofes. Entsprechend Darstellung der Fläche als SO mit Zweckbestimmung „Bauhof“.
12. Fläche westlich der L21 / südlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße: Entwicklung einer Fläche für touristische und gemeindliche Infrastruktur; entsprechend Darstellung eines SO mit Zweckbestimmung „Fremdenverkehr, Sport, Freizeit und Gemeinbedarf“. Nachfolgende Nutzungen kommen insbesondere in Betracht: Mehrzweckhalle einschließlich Nutzung als Sporthalle, Jugendherberge, Seniorentagesbetreuung, Ärztehaus mit Badearzt und Physiotherapie.

Dieser Standort konkurriert bezüglich der Unterbringung touristischer Infrastruktur mit den Standorten Ahornstraße in Dierhagen Strand (Ärztehaus) sowie insbesondere mit dem Standort B-Plan Nr. 11 (Ruine Sport- und Freizeitzentrum). Entsprechend erfolgt im weiten Verfahren eine Konkretisierung der Planungsziele, sodass die einzelnen Nutzungen jeweils einem Standort zugeordnet werden.
13. Teilweise Änderung der Darstellungen im Bereich Strandaufgang in Dierhagen Strand (B-Plan Nr. 1): Für diesen Bereich bestehen auf Grundlage der erarbeiteten Rahmenplanung verschiedene Entwicklungserfordernisse; die Verlegung des Sanitärgebäudes in Strandnähe, Erweiterung der Gebäude und Freiflächen für die Wasserrettung, Vergrößerung der Laden- und Gastronomieeinrichtungen zwecks Ermöglichung einer Saisonverlängerung/Ganzjahresnutzung und optional eine Ergänzung um weitere entsprechende Infrastruktur.
14. Fläche des Parkplatzes südlich der Ernst-Moritz-Arndt-Str./westlich Schleusen-graben (B-Plan Nr. 8): Entsprechend der aktualisierten Zielstellung, Änderung der Darstellung in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Parkhaus und Winterlager“.

15. Fläche des Fußballplatzes sowie des temporären Mittelaltermarkts: Hier ist eine zeitlich begrenzte Nutzung für vorgenannten Mittelaltermarkt im südlichen Teilbereich sowie für sonstige kulturelle und sportliche Veranstaltungen auf der nördlichen Teilfläche geplant. Entsprechend erfolgt eine Darstellung vorzugsweise als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sport- und Festplatz“.

Die Grenze zur Engeren Schutzzone des LSG „Boddenlandschaft“ verläuft direkt anschließend an vorstehende geplante Darstellungen der Änderungsberiche 9, 11, 14 und 15. Zudem ist aufgrund der Schutzziele des LSG (Kernziel nach § 3 Abs. 3 Schutzgebietsverordnung: „Erhaltung der charakteristischen einmaligen Landschaft; besondere Bedeutung besitzen dabei die großen, nicht zersiedelten Landschaftsräume, die in Verbindung mit der typischen Ortsbebauung in besonderem Maße den Reiz der Region bestimmen. Neue Bebauung muss sich deshalb in vorhandene Ortslagen einpassen bzw. direkt an diese anschließen“) ein sensibler Umgang mit den Belangen Naturschutz und Landschaftsbild erforderlich. Insbesondere eine schwerpunktmäßige bauliche Entwicklung in den Orten selbst bzw. direkt an diese anschließend, das Freihalten größerer Grünzäsuren in Nord-Süd-Richtung sowie eine Abpufferung/Eingrünung von Nutzungen zur Engeren Schutzzone des LSG ist hier geboten.

16. Bisher als Wohnbaufläche dargestellte Fläche im Südosten von Dierhagen Dorf (im Bestand überwiegend naturnahe Grünfläche): Darstellung als Grünfläche mit Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“.

Die einzelnen Änderungsbereiche sind nachfolgend dargestellt und abgegrenzt:

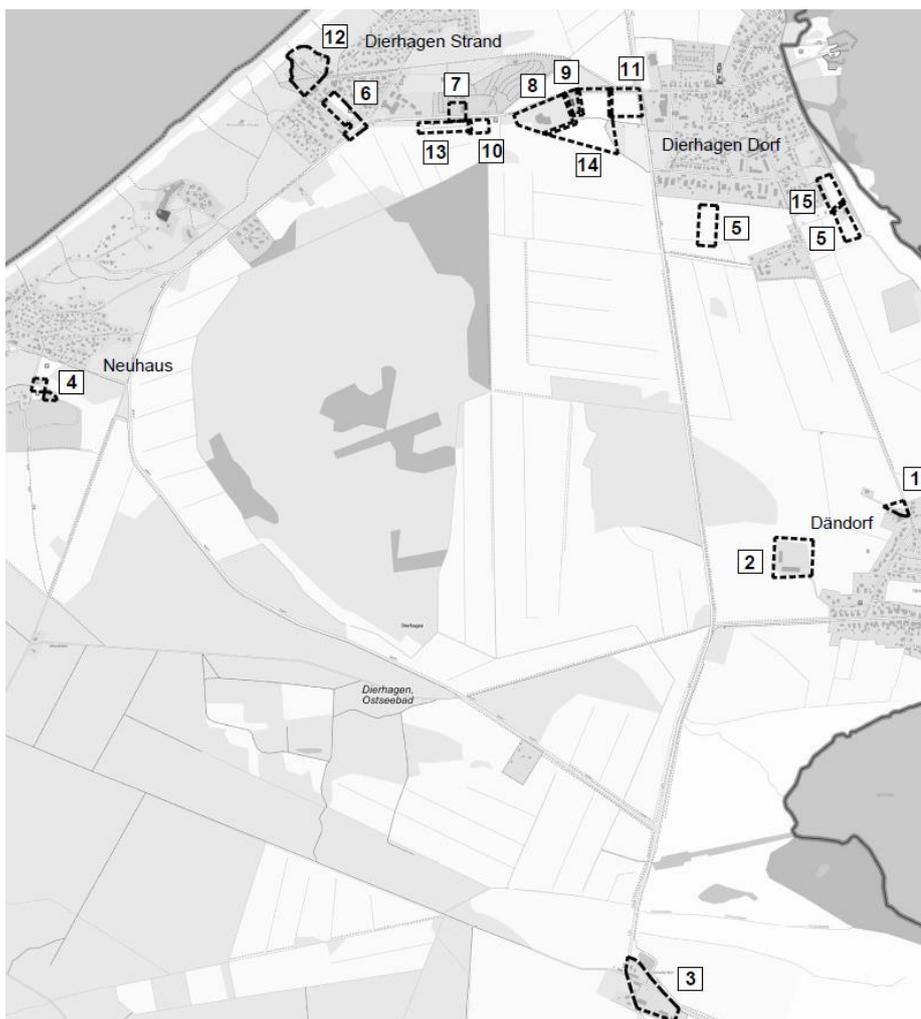


Abbildung 1: Räumliche Verortung der Änderungsbereiche

Mit der 1. Änderung des FNP werden insbesondere folgende Ziele im Rahmen der Gemeindeentwicklung verfolgt:

- Sicherung der zukünftigen Wohnraumversorgung für die Bevölkerung. Hierzu sind mögliche Reserveflächen, sowohl im Bestand als auch direkt an die Siedlungsgebiete anschließend, zu aktivieren und gleichzeitig ist auch einer unkontrollierten Wandlung von Wohnflächen und Wohnimmobilien in Ferienimmobilien und Zweitwohnsitzen entgegenzuwirken.
- Ergänzung der sozialen und Gemeinbedarfsinfrastruktur, insbesondere im Bereich der Seniorenbetreuung sowie der wetterunabhängigen Sport- und Veranstaltungsmöglichkeiten.
- Sicherung bzw. Ergänzung der touristischen Infrastruktur, insbesondere der zur Saisonverlängerung relevanten Einrichtungen.
- Konzentration der sozialen und Gemeinbedarfsinfrastruktur sowie der touristischen Einrichtungen in den zentral gelegenen Ortsteilen Dierhagen Dorf und Strand.
- Gestaltung einer kompakten Siedlungsentwicklung mit Konzentration auf die Nachnutzung von Brachflächen und die gegebenen Verdichtungsmöglichkeiten im bebauten Bereich.
- Erhalt der naturräumlichen Qualitäten auch als wesentliches touristisches Alleinstellungsmerkmal. Neben der typischen Vegetation sind hier insbesondere die Biotopverknüpfungen und die freien Landschaftskorridore und Blickachsen anzuführen.

2 Planungs- und umweltrechtliche Ausgangssituation

Nachfolgend werden die für die Inhalte der 1. Änderung des FNP relevanten Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung, aus übergeordneter Fachplanung sowie diejenigen die aus dem Städtebau-, Umwelt-, Forst- und Straßenrecht abzuleiten sind, zusammenfassend dargestellt.

Dabei werden zunächst die Aussagen zusammengefasst, welche die Änderung des FNP in der Gesamtheit der einzelnen Änderungsbereiche betreffen. Spezifische Aussagen zur Planungs- und umweltrechtlichen Ausgangssituation, bezogen auf die einzelnen Änderungsbereiche, erfolgen dann im nachfolgenden Kapitel 3.

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Nachfolgende Ziele und Grundsätze sind im Landesraumentwicklungsprogramm und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm der Planungsregion Vorpommern im Hinblick auf die Inhalte der 1. Änderung des FNP vorgegeben:

Landesraumentwicklungsprogramm

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) M-V ist am 28.05.2016 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen gehört zum Nahbereich des Zentralen Ortes „Ribnitz-Damgarten“, welcher gemäß Ziffer 3.2 (3) als Mittelzentrum festgelegt ist (**Ziel der Raumordnung (Z)**).

Zudem wird die Gemeinde Ostseebad Dierhagen gemäß Ziffer 4.6 (3) als Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Nach Ziffer 6.4(5) haben dabei in den intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität (**Z**).

Nach Ziffer 6.1(4) sollen zur Förderung der biologischen Vielfalt und der landestypischen Ökosysteme Natura 2000-Gebiete und Biotopverbundflächen im engeren Sinne vernetzt werden. Querende Infrastrukturen sind bei entsprechender Ausgestaltung möglich.

Weitere differenzierte raumentwicklungsrelevante Grundsätze und Ziele sind laut LEP auf Ebene des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes der Planungsregion Vorpommern-Rügen festzulegen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Die Gemeinde Dierhagen liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP), welches seit dem 20.09.2010 wirksam ist. Folgende das LEP ergänzende Ziele und Grundsätze sind im RREP VP aufgeführt:

Ländlicher Raum

Die Gemeinden des Amtsbereichs Fischland-Darß und somit auch die Gemeinde Ostseebad Dierhagen, sind dem ländlichen Raum zugehörig. Nach Ziffer 3.1.1 (1) sind die ländlichen Räume bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1 (2) sollen die vorhandenen Potentiale mobilisiert und genutzt werden. Nach Ziffer 3.1.1(3) gehört Dierhagen aufgrund der Zugehörigkeit zu einem Tourismusschwerpunktraum zu den ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis. Diese Räume sollen weiter gestärkt werden, damit sie als bedeutende Wirtschaftsstandorte ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot für die Bevölkerung bereithalten können.

Tourismusräume

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen gehört, wie die gesamte Halbinsel Fischland-Darß-Zingst, nach Ziffer 3.1.3 (3) RREP VP zu den Tourismusschwerpunkträumen. In diesen Räumen stehen nach Ziffer 3.1.3 (4) die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Darüber hinaus soll das Beherbergungsangebot in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Dabei sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung bilden.

Laut Ziffer 3.1.3(8) soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als Motor für die Tourismusentwicklung zu nutzen. Nach Ziffer 3.1.3(9) sind die Belange der Barrierefreiheit zu beachten. Die Umsetzung interkommunaler Konzepte für den „Barrierefreien Tourismus für alle“ soll unterstützt werden. Nach Ziffer 3.1.3(16) sollen attraktive Angebote für Senioren sowie im Gesundheits- und Wellnesstourismus geschaffen werden. Die guten natürlichen Voraussetzungen sollen im Zusammenwirken mit den Angeboten der Gesundheitswirtschaft für die Entwicklung Vorpommerns als Gesundheitsregion genutzt werden.

Einordnung nach Zentrale Orte System Zentrale Orte / Siedlungsschwerpunkte

Dierhagen sowie den drei weiteren Ostseebädern des Amtsbereichs werden keine zentralörtlichen Funktionen zugewiesen. Dierhagen ist laut Tabelle 5 dem Mittelbereich des Mittelzentrums Ribnitz-Damgarten zugeordnet und auch in dessen Nahbereich eingeordnet.

In den ländlichen Räumen werden nach Ziffer 3.3(1) als Ergänzung zu den zentralen Orten Siedlungsschwerpunkte festgelegt. Das Ostseebad Dierhagen ist einer der nach Ziffer 3.3(3) festgelegten touristischen Siedlungsschwerpunkte (**Z**), welche besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen.

Siedlungsentwicklung

Nach Ziffer 4.1(4) hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (**Z**). Nach Ziffer 4.1(7) soll sich die Siedlungsentwicklung zudem unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen einer ressourcenschonenden ökologischen Bauweise Rechnung zu tragen.

Stadt- und Dorfentwicklung

Nach Ziffer 4.2(1) sollen Städtebau und Architektur die landschaftstypischen Siedlungsformen, das Ortsbild und die regionalen Gegebenheiten berücksichtigen.

Nach Ziffer 4.2(4) soll die Ausweisung von Sonderwohnformen für Altersruheständler wie Seniorenwohnen und Servicewohnanlagen bedarfsgerecht, städtebaulich integriert und in günstiger Zuordnung zu Einrichtungen des ÖPNV und sonstiger Infrastrukturen erfolgen.

Standortanforderungen und –vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung

Gemäß Ziffer 4.3.3(1) sollen größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen in der Regel im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden. In den Tourismusschwerpunkträumen sollen diese zudem laut Ziffer 4.3.3(3) zur Vermeidung weiteren Landschaftsverbrauchs in der Regel auf touristisch vorgenutzten Standorten bzw. bereits versiegelten Flächen errichtet werden.

Freiraumentwicklung

Die Gemeinde ist teilweise als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Laut Ziffer 5.1(4) soll in den Vorbehaltsgebieten der Funktion von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist in der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

Laut Ziffer 5.1.2(5) sollen zur Sicherung der Grundwasserneubildung Flächenversiegelungen möglichst gering gehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die zur Grundwasserabsenkung und Veränderung der Grundwassermenge und -beschaffenheit führen, sollen soweit wie möglich vermieden werden. Laut Ziffer 5.1.2(7) sollen zudem die Oberflächengewässer in den Biotopverbund einbezogen werden und nach Ziffer 5.1.21(8) sind bei allen Planungen Erhaltung und Wiederherstellung des natürlichen Erscheinungsbilds und der ökologischen Funktion der Gewässer zu berücksichtigen.

Weiterhin sollen gemäß Ziffer 5.1.4(3) landschaftstypische Strukturen erhalten, gepflegt und in einem Biotopverbund vernetzt werden. Strukturarme Landschaften sollen unter Berücksichtigung der bestehenden Landnutzung mit Landschaftselementen angereichert werden.

Schließlich sollen gemäß Ziffer 5.2(3) Schutzgebiete, soweit dies der Schutzzweck erlaubt, der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für die naturkundliche Information der Öffentlichkeit genutzt werden.

2.2 Naturschutzrechtliche Restriktionen

Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung können die beachtlichen naturschutzrechtlichen Restriktionen aufgrund der begrenzten Planungsschärfe nur grob betrach-

tet werden. Auf Ebene der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung und der objektbezogenen Planungen werden daher vertiefende Begutachtungen und Planungsaussagen in Abstimmung mit den zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörden und unter Einbeziehung entsprechender Fachgutachter erforderlich.

Landschaftsschutzgebiet Boddenlandschaft

Große Teile der Gemeindefläche und damit auch einige der Änderungsbereiche befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Boddenlandschaft“. Wesentliche Zielsetzung nach § 3 Abs. 3 Schutzgebietsverordnung ist: „Erhalt der charakteristischen und einmaligen Landschaft; besondere Bedeutung besitzen dabei die großen, nicht zersiedelten Landschaftsräume, die in Verbindung mit der typischen Ortsbebauung in besonderem Maße den Reiz der Region bestimmen. Neue Bebauung muss sich deshalb in vorhandene Ortslagen einpassen bzw. direkt an diese anschließen“. Damit ist nicht nur bloßes räumliches Anschließen sondern eine organische Ergänzung der Ortslagen gemeint.



Abbildung 2: Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ Quelle: Untere Naturschutzbehörde LK Vorpommern-Rügen

Zwischen Dierhagen-Dorf und –Strand, südlich der Ernst-Moritz-Arndt Straße und westlich der L21 reicht zudem die engere Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes nahe an mehrere Änderungsbereiche heran. Laut § 3 Abs. 3 der Verordnung ist die engere Schutzzone von jeglicher Bebauung freizuhalten.

In der Ausgangslage besteht damit lediglich für die Bereiche mit rechtskräftigen Bebauungsplänen eine Möglichkeit zur baulichen Nutzung und Entwicklung in dem im jeweiligen B-Plan vorgesehenen Umfang, bzw. in nach § 34 BauGB zu beurteilenden im Zusammenhang bebauten Ortsteilen entsprechend der dortigen Prägung durch das bauliche Umfeld.

Die Aufstellung von B-Plänen erfordert zwingend die Ausgliederung der überplanten Bereiche aus dem LSG. Im Falle von baulichen Entwicklungen, welche über vorstehenden Rahmen hinausgehen, wird im Rahmen von B-Plan-Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren entsprechend eine Ausgliederung aus dem LSG mit entsprechender Verfahrensführung erforderlich.

Naturschutzgebiete

Die im Gemeindegebiet bestehenden Naturschutzgebiete Dierhäger Moor und großes Ribnitzer Moor werden aufgrund erheblichen Abstands von den Änderungsbereichen von vorliegender Planung nicht tangiert.

Internationale (EU-) Schutzgebiete

Im Südwesten des Gemeindegebietes befindet sich das gemeldete Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), vormals Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiet, mit der EU-Nummer DE 1739-303 „Ribnitzer Großes Moor und Neuhaus-Dierhäger Dünen“ von 316 ha Fläche bis hin zu den Küstenschutzwäldern in Neuhaus und Dierhagen-Strand. Dieses Gebiet umfasst 7 FFH Lebensraumtypen, davon zwei prioritär, und 2 FFH-Arten, nämlich die Große Moosjungfer und den Fischotter, beide nicht prioritär. Ganz im Süden hat Dierhagen mit dem Nordufer des Körkwitzer Baches Anteil an dem FFH-Gebiet Nr. DE 1740-301 „Wald bei Altheide mit Körkwitzer Bach“ mit neun FFH-Lebensraumtypen, von denen zwei prioritär sind, und mit dem Fischotter eine nicht-prioritäre FFH-Art im Gebiet. Der Saaler Bodden und der Ribnitzer See, die die Ostgrenze von Dierhagen bilden, sind Bestandteil des 27.890 ha großen FFH-Gebiets Nr. DE 1542-302 „Recknitz Ästuar und Halbinsel Zingst“ mit 21 FFH-Lebensraumtypen, davon fünf prioritär, und elf nicht-prioritäre FFH-Arten.

Die an das Gemeindegebiet angrenzenden Boddengewässer, samt einiger Uferbereiche landseitig, sind ebenso Bestandteil des neuen vorgeschlagenen Europäischen Vogelschutzgebiets: Besonderes Schutzgebiet (BSG), vormalige Bezeichnung: SPA („Special Protection Area“) Nr. 28, mit der Bezeichnung „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, Westrügensche Bodden und nördlicher Strelasund“, das insgesamt eine Fläche von 119.842 ha umfasst.

Betrachtet man nun die Lage der Änderungsflächen im Rahmen der 1. FNP-Änderung, so beträgt der Abstand des GGB DE 1740-301 zu sämtlichen Änderungsflächen 600 m oder mehr, sodass hier keine Betroffenheit zu erwarten ist. Das GGB DE 1739-303 liegt in geringer Entfernung zum Änderungsbereich 13 (Bereich B-Plan Nr. 1 „Strandaufgang“). Allerdings werden die Nutzungen nicht erheblich ausgeweitet, es erfolgt keine räumliche Entwicklung der baulichen und sonstigen intensiven Flächennutzungen in Richtung des Schutzgebiets und es bestehen Vorbelastungen durch andere Baugebiete, sodass von einer erheblichen Beeinträchtigung nicht auszugehen ist. Im Rahmen einer zukünftigen verbindlichen Bauleitplanung (Verfahren zur Änderung des B-Plan Nr. 1) ist die Verträglichkeit mit dem Schutzgebiet abschließend zu prüfen. Das GGB Nr. DE 1542-302 schließlich liegt ausschließlich in direkter Nachbarschaft zum östlichen Änderungsbereich 6 (geplantes Sondergebiet „Pferdehaltung und Reitsport“). Da bei diesem Änderungsbereich aber keine erhebliche Nutzungsintensivierung geplant ist, wird auch hier von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet ausgegangen. Auch hier ist im Falle einer B-Planaufstellung eine etwaige Beeinträchtigung abschließend abzuklären.

2.3 Forstrechtliche Anforderungen

Im Bereich einer Reihe der o. a. Änderungsflächen, bzw. daran angrenzend, bestehen Waldflächen nach § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V. Gerade in den Übergangsbereichen zum Campingplatz und zu den Siedlungsbereichen von Dierhagen Strand hin bestehen entsprechende Flächen, welche zur klaren Einordnung einer forstfachlichen Begutachtung und Waldfeststellung bedürfen.

Zu diesen ist gemäß § 20 ein Waldabstand von 30 m einzuhalten. Eine Unterschreitung baulicher Anlagen oder eine entsprechende Waldumwandlung können ggf. auf Grundlage der Vorgaben der Waldabstandsverordnung bzw. von § 20 LWaldG M-V im Rahmen dem FNP nachgelagerter verbindlicher Bauleitplanungen zugelassen werden.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung und hier speziell die Änderungsflächen betreffend, kann nur eine grobe Ersteinschätzung erfolgen. Vorrangig von den Forstbelangen betroffen, wird eine Überplanung des Bereichs des westlichen Teils des Campingplatzes an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße sein. Die Feststellung der genauen

Waldgrenzen und ggf. erforderliche Waldumwandlungen und der entsprechende forstrechtliche Ausgleich dafür können erst im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen.

2.4 Bisher wirksamer Flächennutzungsplan

Der Gemeinde liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP), genehmigt im April 2020, vor.

Auf die bisherigen Darstellungen der Änderungsbereiche wird im Rahmen der Begründung zu den einzelnen verfolgten Planänderungen eingegangen (siehe dazu Kapitel 3!).

2.5 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Dierhagen mit Stand vom Juni 2009, redaktionell geändert im Juni 2012, vor.

Ziel eines Landschaftsplanes ist es, die fachlichen Grundlagen zum Schutz und zum Erhalt der Pflanzen- und Tierwelt, des Landschaftsbildes sowie der geschützten Landschaftsbestandteile zu schaffen. Der Landschaftsplan dient weiterhin dazu, naturschutzrechtliche Belange von Flora, Fauna sowie des Boden- und Gewässerschutzes in die gemeindliche Bauleitplanung einzubringen. Aufgrund des großen Betrachtungsraumes, den der Landschaftsplan abdeckt, wurden keine konkreten standortspezifischen Maßnahmen herausgearbeitet. Es wurden lediglich allgemeine übergeordnete Ziele und Maßnahmen formuliert, die im Rahmen der Ortsentwicklung der Gemeinde Dierhagen Beachtung finden sollen.

Für die 1. Änderung des FNP relevante Ziele des Landschaftsplans stellen unter anderem Schutz und Erhalt der gegliederten Siedlungsstruktur mit großflächigen Freilandbereichen, Niederungen, Waldbeständen und Mooren sowie der Schutz und die Pflege von unzerschnittenen Landschaften dar. Darüber hinaus fordert der Landschaftsplan die Minimierung der Flächenversiegelung, welche mit der Minimierung der Beeinträchtigung der Erlebnisqualität der offenen Landschaften einhergeht.

Die Vorgabe eines Schutzes der unzerschnittenen Landschaften erfordert im Hinblick auf die Zielsetzungen der 1. Änderung des FNP insbesondere einen zurückhaltenden Umgang mit einer möglichen Entwicklung von Siedlungsflächen zwischen Dierhagen Dorf und Dierhagen Strand, da hier einer Zerschneidung des Freiraums vorgebeugt werden muss.

2.6 Tourismuskonzept

Laut der im Jahr 2015 fortgeschriebenen Tourismuskonzeption (Regionales touristisches Entwicklungskonzept Darß-Fischland sowie örtliche Vertiefung für das Ostseebad Dierhagen; Fortschreibung Dezember 2015) setzt die Gemeinde auf den thematischen Schwerpunkt Natur erleben, insbesondere unter Nutzung der attraktiven, vielfältigen Naturräume Ostsee, Strand und Düne aber auch Wald, Moor und Boddenküste. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Entwicklung des Sport- und Freizeitangebots. Hier sind insbesondere der Ausbau von Familienangeboten und die Schaffung eines reittouristischen Angebots zu nennen, aber auch der Ausbau des Wassersportangebots. Unabhängig von den einzelnen Angebotsarten wird eine weitere Saisonverlängerung bzw. die Etablierung eines Ganzjahrestourismus angestrebt.



Abb.: Leitbild aus der Fortschreibung des Tourismuskonzeptes 2015

Für die Flächennutzungsplanung und hier speziell für dessen 1. Änderung, sind folgende Maßnahmenvorschläge des fortgeschriebenen Tourismuskonzeptes von Relevanz:

- Orts- und landschaftsbildgerechte Siedlungseingrünung,
- Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbilds (Abriss unansehnlicher obsoleter Bausubstanz, Sicherung bestehender Grünzäsuren, landschaftsplanerische Weiterentwicklung der Landschaftsräume,
- Parkdecks als Ersatz des Parkplatzes Ahornstraße; samt deren landschaftlicher Einbindung,
- Reduzierung der bestehenden Fläche Campingplatz Ernst-Moritz-Arndt-Straße für zusätzliches Beherbergungsangebot in Form von (kleinen) Ferienhäusern / Blockhäusern,
- Errichtung eines Dorfzentrums mit Badearzt,
- Entwicklung / Konzentration eines Laden- und Dienstleistungsangebots im Bereich Ahornstraße (insbes. auf bisherigem Parkplatz),

Vorstehende Maßnahmen werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens der 1. Änderung des FNP auf deren Integrierbarkeit in die konkrete städtebauliche Planung geprüft.

3 Begründung der FNP-Änderungen für die einzelnen Teilbereiche

Nachfolgend werden die von der Gemeinde angestrebten Änderungen am Flächennutzungsplan betreffend der einzelnen Teilbereiche erläutert. Dabei wird jeweils die Ausgangssituation beschrieben und es werden die Gründe dargelegt, die eine Änderung des FNP erforderlich machen. Weiterhin werden die vorgeschlagenen geänderten Darstellungen und deren mögliche Auswirkungen erläutert.

3.1 Änderungsbereich 1: Darstellung bisherige Grünfläche nördlicher Ortsausgang Dändorf als Wohnbaufläche

Bestandssituation

Die ca. 0,15 ha große dreieckige Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist nach Norden, zur Landschaft hin, durch ein durchgängiges Gehölz abgegrenzt. Es besteht östlich der Fläche, auf der gegenüberliegenden Straßenseite und südlich daran angrenzend, Bebauung mit einer Wohnnutzung entsprechend der Darstellung des wirksamen FNP.

Aufgrund der anliegenden Ortsstraße ist die verkehrsmäßige Erschließung gesichert. Die medienseitige Erschließung ist durch Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum ebenfalls gesichert.

Bisherige FNP-Darstellung und planungsrechtliche Einordnung

Im wirksamen FNP ist der Änderungsbereich 1 als Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt.

Die Fläche ist formal, da nicht dem nach § 34 BauGB zu bewertenden Innenbereich zuzuordnen, Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Boddenlandschaft.

Im Rahmen des vorliegenden rechtskräftigen verbindlichen Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnpark Ortsteil Dändorf“ ist die betreffende Fläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ortseingrünung“ festgesetzt.

Begründung der Änderung der Darstellung

Aufgrund der gegebenen Erschließung, Anbindung an die Ortslage sowie landschaftlichen Einbindung ist eine kleinmaßstäbliche bauliche Entwicklung mit einer Wohnnutzung geplant. Entsprechend erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung

Infolge der geringfügigen Größe der zu entwickelnden Fläche sowie der gegebenen Erschließung, Ortsanbindung und landschaftlichen Einbindung, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Für den Fall, dass als Grundlage einer Entwicklung dieser Fläche die Aufstellung eines B-Plans erforderlich wird, ist auch eine Ausgliederung aus dem LSG Boddenland unumgänglich.

3.2 Änderungsbereich 2: Arrondierung der bereits dargestellten Wohnbaufläche am nordwestlichen Siedlungsrand Dierhagen Dorf

Bestandssituation

Die zusätzliche Fläche, mit der der Siedlungsbereich im Nordwesten von Dierhagen Dorf arrondiert werden soll, hat eine Größe von ca. 0,3 ha. Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Grünbestand existiert an der südöstlichen Seite durch Grundstückseinfassungen aus Hecken und einigen mittelgroßen Bäumen.

Der angrenzende Siedlungsbereich ist durch Einzel- und Doppelhäuser bebaut. Diese werden anteilig zu Ferienwohn- wie auch Dauerwohnzwecken genutzt.

Die Erschließung der Arrondierungsfläche, ist wie auch für die v. g. direkt angrenzende Bebauung, über 2 Stichstraßen gegeben. Die medienseitige Erschließung ist durch Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum der Stichstraßen ebenfalls gesichert.

Bisherige FNP-Darstellung und planungsrechtliche Einordnung

Der wirksame FNP stellt die Fläche, entsprechend der bestehenden Nutzung, als Flächen für Landwirtschaft dar. Der südöstlich anschließende, bestehende Siedlungsbereich ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Aufgrund der Zugehörigkeit zum Außenbereich ist der Änderungsbereich 2 zugleich Bestandteil des LSG Boddenlandschaft.

Begründung der Änderung der Darstellung

Wie bereits im wirksamen FNP unter Bezug auf das Gutachten: „Strukturanalyse und Prognose“, Wimes, Dez. 2018, dargelegt, besteht für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren ein Bedarf für insgesamt 50 bis 75 Einfamilienhäuser sowie zusätzlich von 100 bis 125 Wohneinheiten im Mietwohnungsbestand. Für eine ergänzende Woh-

nungsbauentwicklung vorrangig geeignete Ortsteile werden, insbesondere aufgrund der Nähe zu den für das Wohnen relevanten Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kita, Feuerwehr, Läden und Dienstleister im Bereich des Einkaufszentrums), die Ortsteile Dierhagen Dorf und Dändorf eingestuft. Insgesamt wird im wirksamen FNP eine Flächenreserve für 190 zusätzliche WE gesehen. Nun entfällt im Südosten von Dierhagen Dorf eine bisher als Wohnbaufläche dargestellte Bereich im Umfang von ca. 1,3 ha und damit ein sogar größeres Potenzial, als jenes welches durch die zusätzliche Berücksichtigung von Wohnbauflächen in den Änderungsbereichen 1 und 2 hinzukommt. Weiterhin stellt die genannte Größenordnung die untere Grenze des prognostizierten Bedarfs dar; zudem zeigt sich, dass nicht alle Grundstücke im genannten Planungszeitraum zum Zwecke der Wohnbebauung rekrutiert werden können. Insgesamt erfolgt im Rahmen der 1. Änderung des FNP also keine Ausweitung der Wohnungsbauentwicklung.

Mit der zusätzlichen Berücksichtigung einer Fläche für die Wohnungsbauentwicklung im Gemeindeeigentum wird letztgenannter Anforderung Rechnung getragen und die Möglichkeit zur zeitnahen Wohnraumschaffung zumindest in eingeschränktem Umfang verbessert. Auf der Fläche können bei Aufnahme der typischen baulichen Dichte im Umfeld 8-10 zusätzliche WE, je nach Haustyp und Wohnungsgrößen geschaffen werden. Durch die gegenüber der Darstellung eines Baugebiets allgemeiner gehaltene Darstellung einer Wohnbaufläche soll der nötige Entwicklungsspielraum für die verbindliche Bauleitplanung erhalten bleiben. So kann sowohl ein reines Wohngebiet oder bei Bedarf der Einordnung ergänzender mit dem Wohnen verträglicher kleinerer Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen auch ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

3.3 Änderungsbereich 3: Änderung der Darstellung einer Wohnbaufläche in eine Mischbaufläche in Körkwitz Hof

Bestandssituation

Der Änderungsbereich umfasst die südöstliche Teilfläche des Siedlungsbereichs Körkwitz Hof. Hier bestehen aktuell ein Gewerbebetrieb mit Halle und befestigter Anfahrt- und Lagerfläche, ein Wohnhaus sowie größere Flächen mit Gartennutzung. Es besteht umlaufend eine Randeingrünung aus Bäumen und Sträuchern, welche eine Einbindung der baulichen Anlagen in den Landschaftsraum bewirkt.

Im Umfeld bestehen nach Westen und Norden, beidseitig der Landesstraße L21, einige weitere Wohngebäude sowie ansonsten landwirtschaftliche, als Weide genutzte Flächen. Die L21 „Bäderstraße“ grenzt westlich an den Änderungsbereich 2 an, die Kreisstraße K2 „Körkwitzer Weg“ begrenzt den Änderungsbereich nach Nordosten.

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die angrenzenden, öffentlichen Straßen sichergestellt. Die medienseitige Erschließung ist durch Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum ebenfalls gesichert.

Bisherige FNP-Darstellung und planungsrechtliche Einordnung

Im wirksamen FNP ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche ist formal, da nicht dem nach § 34 BauGB zu bewertenden Innenbereich zuzuordnen, Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Boddenlandschaft.

Begründung der Änderung der Darstellung

In diesem Bereich ist eine Vergrößerung der bestehenden Gewerbehalle geplant sowie im nördlichen Teilbereich eine ergänzende, kleinmaßstäbliche Wohnbebauung.

In Anbetracht der beabsichtigten Ausweitung und des absehbaren dauerhaften Bestands der gewerblichen Nutzung erfolgt entsprechend, anstelle der bisherigen Dar-

stellung als Wohnbaufläche, eine Darstellung als Mischbaufläche. Die allgemeinere Darstellung als Baufläche erfolgt in der Überlegung, dass ggf. zukünftig neben der sich aktuell abzeichnenden Entwicklung einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe auch die landwirtschaftliche Nutzung eine Rolle spielen könnte, sodass eine Festlegung auf eine Darstellung als MI den möglichen Entwicklungsspielraum unnötig einschränken würde. Im Sinne des Offenhaltens eines größeren Entwicklungsspielraums erfolgt zudem die Einbeziehung der gesamten Siedlungsfläche östlich der L21 in die Darstellung als Mischbaufläche.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung

Aufgrund der gegebenen Vornutzung aus Wohnen und nicht erheblich störendem Gewerbe, der Begrenztheit der vorgesehenen baulichen Entwicklung sowie der aufgrund der Randeingrünung gegebenen Einbettung in den Landschaftsraum ist mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

3.4 Änderungsbereich 4: Darstellung einer Gewerbefläche für die bisher schon gewerblich genutzte Fläche nordwestlich des Ortsteils Dändorf

Bestandssituation

Die ca. 150 m nordwestlich der Ortslage Dändorf gelegene Fläche ist bisher schon gewerblich genutzt und entsprechend in Teilen mit einer Halle zur Bootreparatur und Lagerung bebaut. Das direkte Umfeld ist landwirtschaftlich genutzt.

Die Zufahrt ist über eine private Zuwegung, welche an das öffentliche Straßennetz anschließt, gesichert. Bei der medienseitigen Erschließung ist der Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung neu herzustellen.

Bisherige FNP-Darstellung und planungsrechtliche Einordnung

Im wirksamen FNP ist der Bereich als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Die Fläche ist, wie sämtliche Bereiche außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, welche nicht nach § 34 zu beurteilen sind, Bestandteil des LSG Boddenlandschaft.

Begründung der Änderung der Darstellung

Die Berücksichtigung der Fläche soll in Anbetracht der bereits bestehenden Nutzung Planungssicherheit geben und eine geordnete Entwicklung der Fläche auch über eine verbindliche Bauleitplanung ermöglichen. Dabei wird im Sinne einer Geringhaltung der Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter die Darstellung räumlich auf die bereits im Bestand genutzte Fläche beschränkt.

Die Fläche wird entsprechend der bestehenden und für die zukünftige Entwicklung angestrebten Nutzung als Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dargestellt.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung

Aufgrund der auf 3 Seiten bestehenden Einfassung in Form bewachsener Erdwälle besteht ungeachtet der leicht erhöhten topographischen Lage im offenen Landschaftsraum eine teilweise gestalterische Einbindung in den Landschaftsraum. Zudem wird sich die zukünftige Bebauung in der Höhe im Rahmen der Bestandsgebäude bewegen. Durch die Intensivierung der Nutzung ist also nur von einer begrenzten Auswirkung auf das Landschaftsbild auszugehen. Diese begrenzte Auswirkung kann mit Vorgaben zur Eingrünung des Gewerbebestands und zur Beschränkung der baulichen Höhen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung begegnet werden.

Begleitend zu einem möglichen B-Planverfahren ist ein Verfahren zur Ausgliederung der Fläche aus dem LSG zu führen.

Der bestehende Abstand zum Siedlungsbereich von Dändorf von ca. 150 m wirkt einer möglichen Immissionsbelastung gegenüber angrenzender Wohnbebauung entgegen. Selbst bei gegebenem Abstand von 150 m zum nächstgelegenen Wohnbebauung sollte bei Aufstellung eines B-Plans dennoch durch ein Schallgutachten nachgewiesen werden, dass hier keine Unverträglichkeiten vorliegen bzw. zu erwarten sind.

Aufgrund der bestehenden Nutzung bzw. Vorbelastung sind erhebliche Auswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter in einer ersten Abschätzung nicht zu erwarten.

3.5 Änderungsbereich 5: Darstellung eines Sondergebiets Wohnen und Ferienwohnen auf dem Grundstück nördlich des Sondergebiets „Reiterhof Neuhaus“

Bestandssituation

Die Änderungsfläche nördlich des Reiterhofs mit Ferienwohnanlage in Dierhagen Neuhaus, östlich an dessen Zuwegung angrenzend, ist mit 2 Wohnhäusern samt Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich bebaut. Die Grundstücke sind nach Norden und Osten hin weitgehend durch Großgrün eingegrünt.

Die nordwestliche Teilfläche des Änderungsbereichs wird von Norden, Osten und Süden her durch Stellplatzflächen eingerahmt, wobei es sich bei der östlich angrenzenden Fläche nur um einen Bedarfsparkplatz mit Nutzung an besonders frequentierten Tagen und ohne nennenswerte Befestigung handelt. Östlich, direkt angrenzend, besteht Wald entsprechend § 2 LWaldG M-V. Angrenzend an die südöstliche Teilfläche grenzt im Norden v. g. Bedarfsparkplatz an, im Osten eine extensive Grünfläche im Süden Bungalows des Reiterhofs und im Westen der weitgehend versiegelte Parkplatz des Reiterhofs. Südwestlich des Änderungsbereichs bestehen die Gastronomie des Reiterhofs, das Privathaus des Hofbetreibers ein Mehrfamilienhaus mit aktuell dauerhafter Wohnnutzung sowie, südlich anschließend, Reitplätze, Reithalle und Wirtschaftsgebäude.

Die verkehrsseitige Erschließung ist in Form der bestehenden, im Schnitt ca. 4 m breiten Straße, welche auch den südlich angrenzenden Reiterhof mit Beherbergungsangebot erschließt, gesichert. Die medienseitige Erschließung ist durch Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum ebenfalls gesichert.

Bisherige FNP-Darstellung und planungsrechtliche Einordnung

Im wirksamen FNP ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Südlich grenzt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 42 „Reiterhof Neuhaus“, welcher ein Sondergebiet, welches nach Zweckbestimmung und Festsetzungen einen Reiterhof mit zugehöriger Beherbergung und Gastronomie ermöglicht, direkt an.

Da das Grundstück nicht Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und auch nicht des angrenzenden B-Plans „Reiterhof Neuhaus“ ist, ist es Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets „Boddenlandschaft“.

Ebenso liegt der westliche Randstreifen der Änderungsfläche in der 30 m breiten Waldabstandszone entsprechend § 20 Landeswaldgesetz M-V; hier sind Gebäude zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nicht zulässig und auch sonstige Nutzungen sind entsprechend Waldabstandsverordnung M-V beschränkt bzw. bedürfen des Einvernehmens mit der Landesforstbehörde.

Begründung der Änderung der Darstellung

Die Eigentümer beabsichtigen, die Grundstücke zu Wohn- und Ferienwohnzwecken zu nutzen. Aufgrund der o. a. diversen Nutzungen im Umfeld ist eine Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den bestehenden gewährleistet.

Entsprechend erfolgt eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Wohnen und Ferienwohnen“.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung

Was die relevanten Schutzgüter betrifft, so ist die Beeinträchtigung des LSG zumindest formal gegeben. Begleitend zu einem möglichen B-Planverfahren ist ein Verfahren zur Ausgliederung der Fläche aus dem LSG zu führen.

Ansonsten sind aufgrund der bestehenden Nutzung und Bebauung im Umfeld keine erheblichen Beeinträchtigungen anzunehmen. Dabei wird im Sinne einer Geringhaltung der Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter die Darstellung räumlich auf die bereits im Bestand baulich genutzte Fläche beschränkt.

Begleitend zu einem möglichen B-Planverfahren ist ein Verfahren zur Ausgliederung der Fläche aus dem LSG zu führen.

Bei vorgesehener Bebauung im Waldabstand ist mit der Forstbehörde die Zulässigkeit abzustimmen bzw. es ist die Zulässigkeit eine Waldumwandlung zu prüfen und zu beantragen.

3.6 Änderungsbereiche 6: Darstellung von zwei Sondergebieten mit Zweckbestimmung „Reitangebot und Pferdehaltung“ (ohne Beherbergung) in Dierhagen-Dorf für den Bereich der bestehenden Anlage zur Pferdehaltung südöstlich des Siedlungsbereichs und für die Fläche südlich Neue Straße (SO 16)

Bestandssituation

Die zur entsprechenden Änderung vorgesehenen Flächen werden aktuell bereits entsprechend genutzt. Neben der Unterbringung von Pferden, insbesondere außerhalb der kalten Monate, erfolgen Reitkurse und –Training auch als touristisches Angebot. Aktuell bestehen auf den beiden Flächen jeweils ein Reitplatz und eine zugehörige Koppel. Die sonstigen baulichen Anlagen beschränken sich auf kleinere Schuppen insbesondere für Futtermittel und technisches Gerät. Direkt angrenzende Graslandflächen werden als Weiden genutzt. Durch teilweise bestehende Eingrünung mit Großgrün wird die Einbindung der Reiteinrichtungen in das Siedlungs- und Landschaftsbild verbessert.

Die erste zur Änderung anstehende Fläche besteht südlich des Ortsteils Dierhagen Dorf, südlich der neuen Straße und der daran angrenzenden Grundstücke mit Gartennutzung im südlichen Bereich. Die zweite Reiteinrichtung befindet sich südöstlich von Dierhagen Dorf ca. 50 m vom Boddenufer entfernt. Die jeweils angrenzenden Flächen sind in Grünlandnutzung zum Teil als Weideflächen. Bestehende Großgehölze unterstützen die Siedlungs- und Landschaftsbildeinbindung der Einrichtungen.

Eine dem heutigen Nutzungszweck angemessene Erschließung ist für die Fläche in Bodennähe über einen befestigten Landwirtschaftsweg von ca. 3,5 m Breite gegeben; die Fläche südlich Neue Straße ist über einen Feldweg, von der L21 kommend und zur Kirchstraße führend, erschlossen.

Bisherige FNP-Darstellung und planungsrechtliche Einordnung

Im wirksamen FNP sind beide Standorte als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund der Lage im Außenbereich sind die Flächen formaler Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets „Boddenlandschaft“. Weitere Schutzgebiete bzw. geschützte Landschaftsteile sind von der angestrebten Änderung nicht betroffen.

Begründung der Änderung der Darstellung

Die bestehende Nutzung zur Pferdehaltung und für ein Reitsportangebot in kleinem Maßstab soll gesichert werden einschließlich einer entsprechenden Entwicklungsmöglichkeit zwecks Anpassung an zukünftig ggf. geänderte Rahmenbedingungen bzw. Anforderungen, ohne dass es zu erheblichen Vergrößerungen bzw. Nutzungsintensivierungen kommen soll. Die Schaffung eines Beherbergungsangebots würde in beiden Fällen die bestehende beschränkte Erschließung überfordern, zudem Zersiedlungstendenzen befördern und ist daher ausdrücklich nicht vorgesehen. Die v. g. Nutzung bzw. Entwicklungsabsicht deckt sich nicht vollends mit einer Landwirtschaft im Sinne des BauGB; damit ist durch die bisherige Darstellung als Fläche für Landwirtschaft nicht mehr zielführend.

In Anbetracht der o. g. Umstände erfolgt daher eine Darstellung als Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO mit Zweckbestimmung „Reitangebot und Pferdehaltung“. Durch die weiter gefasste Zweckbestimmung soll eine flexible Entwicklung ermöglicht werden.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung

Aufgrund der Tatsache, dass die vorgesehene Darstellung der heutigen Nutzung entspricht, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter zu erwarten.

Die Integration der Einrichtung in das Orts- und Landschaftsbild kann auf B-Planebene durch verbindliche geeignete Festsetzungen, wie der Beschränkung der Höhen baulicher Anlagen und von Maßnahmen zur Grundstückseingrünung gesichert werden.

Bei Aufstellung eines B-Plans ist ein Verfahren zur Ausgliederung der Fläche aus dem LSG zu führen.

3.7 Änderungsbereich 7: Änderung der Zweckbestimmung für bisheriges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO14) in „Fremdenverkehr und Gemeinbedarf“

Bestandssituation

Dem Standort Ahornstraße kommt in der axialen Verlängerung des Hauptübergangs eine besondere Bedeutung für die weitere touristische Entwicklung des Ostseebads zu.

Die Fläche südwestlich der Ahornstraße wird bisher in großen Teilen als Parkplatz für die Tagesgäste des Ostseebads genutzt. Lediglich im südöstlichen Randbereich, zur Ernst-Moritz-Arndt-Straße orientiert, besteht eine Fahrstraße und an deren Rand bestehen Wertstoffcontainer. Es besteht im südwestlichen Randbereich ein Bestand an größeren Bäumen; dieser Bereich und die nordwestlich folgende Fläche sind verdichtet mit Bäumen überstellt.

Im direkten Umfeld besteht, abgesehen von dem südöstlich angrenzenden Bereich, eine durchgehende Bebauung, wobei touristische Nutzungen in Form von Ferienwohnungen aber auch von mehreren gastronomischen Betrieben an der Walstraße. Dauerwohnen nimmt im Kernbereich von Dierhagen Strand nur einen untergeordneten Anteil ein.

Die verkehrliche Anbindung ist über die direkt anschließende Ahornstraße sowie auf der südöstlichen Seite zudem über die Ernst-Moritz-Arndt-Straße gegeben. Die medi-

enseitige Erschließung ist durch Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum ebenfalls gesichert.

Bisherige FNP-Darstellung und planungsrechtliche Einordnung

Bisher ist die Fläche als Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO mit Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ dargestellt.

Die Fläche ist an drei Seiten vom Siedlungsbestand und an der Südostseite von der Hauptverkehrsstraße Ernst-Moritz-Arndt-Str. eingefasst und daher dem Siedlungsbe- reich zugehörig. Dennoch erfordert eine Nachnutzung und Neuordnung in Anbetracht der In Sachen Art und Maß der baulichen Nutzung und Baustruktur nicht homogenen Umgebung aber auch aufgrund des Umfangs der Maßnahme (ca. 1,0 ha) die Aufstel- lung eines B-Plans.

Begründung der Änderung der Darstellung

Die Gemeinde plant schon seit einem langen Zeitraum die Nutzungsintensivierung dieses zentralen Bereichs für die weitere Tourismusentwicklung. Daher war im wirk- samen FNP entsprechend schon eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbe- stimmung „Fremdenverkehr“ erfolgt.

Die Erweiterung des Nutzungszwecks um „Gemeinbedarf“ erfolgt nun aus der Über- legung heraus, hier zur Entwicklung vorgesehene touristische Infrastruktur auch mit für die örtliche Gemeinschaft nutzbaren Einrichtungen wie Veranstaltungsräumen, Bürgerbüro oder auch Tagesbetreuung für Senioren verbinden zu können.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung

Die mögliche Kombination von touristischer Infrastruktur mit Einrichtungen und Nut- zungen des Gemeinbedarfs ermöglicht einige Synergien und trägt damit zur Attraktivität der Gemeinde und zur Wirtschaftlichkeit der eigenen touristischen und sozialen Einrichtungen bzw. Aktivitäten gleichermaßen bei.

Eine verstärkte bauliche Nutzung, gerade auch der südöstlichen Teilfläche würde vo- raussichtlich einen Verlust zusätzlicher Bäume mit sich bringen. Diese wären nach den landesrechtlichen Vorgaben zu kompensieren.

Im Gegenzug würde das aber auch eine positiv zu bewertende innerörtliche Verdich- tung bedeuten, welche wiederum zur verringerten Inanspruchnahme von neuen, un- vorbelasteten Flächen im Natur- und Landschaftsraum führt.

Weitere negative umweltrelevante Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.8 Änderungsbereich 8: Darstellung einer Teilfläche westlicher Bereich des Cam- pingplatzes (SO 3 im Ursprungsplan) als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“

Bestandssituation

Der westliche Teilbereich des Campingplatzes in Dierhagen Strand war zu DDR- Zeiten Gelände eines Betriebsferienheims. Aktuell ist dieser Bereich durch Dauercam- ping geprägt. Dieses zeichnet sich durch abgestellte Wohnwagen, ergänzt durch sonstige Behelfsbauten zum Wetterschutz und zur Einhausung der einzelnen Parzel- len aus.

Der zur Änderung vorgesehene Bereich selbst ist aber lediglich durch ein aktuell un- genutztes Bestandsgebäude bebaut, der Rest der Fläche ist Grünfläche, in den Randbereichen besteht teilweise größerer Gehölzbestand.

Durch die Lage direkt an der Verbindungsstraße Dierhagen Strand nach Dierhagen Dorf (Ernst-Moritz-Arndt-Str.) ist die Erschließung dieses Bereichs gegeben. Die medienseitige Erschließung ist durch Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum ebenfalls gesichert.

Bisherige FNP-Darstellung und planungsrechtliche Einordnung

Im wirksamen FNP ist die Fläche als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ dargestellt.

Die Fläche ist formal, da nicht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugehörig, Bestandteil des LSG „Boddenlandschaft“.

Weiterhin grenzen Waldflächen nach § 2 LWaldG an die bisherige Campingfläche an bzw. überlappen sich gar in Teilbereichen mit dem Campingplatz; der vorgeschriebene Waldabstand von 30 m ist durch die bestehende Campingplatznutzung entsprechend nicht durchgängig eingehalten.

Sonstige Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile liegen für die Fläche selbst nicht vor.

Begründung der Änderung der Darstellung

Die bestehende bauliche und Nutzungsstruktur blockiert, bei geringem touristischem und wirtschaftlichem Nutzen, eine höherwertige Nutzung auch für erforderliche ergänzende touristische Angebote. Das Erscheinungsbild mit beliebigen unkoordinierten Behelfsbauten der Dauercamper ist zudem ortsgestalterisch als problematisch einzustufen, gerade an der zentralen Zufahrtsstraße zum touristischen Hotspot Dierhagen Strand.

Es ist eine Entwicklung der Fläche in Richtung Ferienwohnen geplant. Aufgrund der räumlichen Lage, der Tatsache, dass der Fuß- und Radweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite verläuft und der Begrenztheit der Flächengröße soll der Bau von Ferienhäusern, ohne größere Sport-, Freizeit oder gastronomische Infrastruktur realisiert werden. Zunächst war alternativ auch eine Entwicklung zu Wohnzwecken, was auch das betreute Wohnen miteinschließt, überlegt worden. Allerdings ist die Lage, direkt angrenzend an verschiedene touristische Nutzungen, wie Campingplatz, Ferienhausgebiet für eine Wohnbauentwicklung nur bedingt geeignet. Daher wird dieser Ansatz nicht weiter verfolgt.

Es erfolgt die Darstellung eines Ferienhausgebiets entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann dann ein B-Plan mit entsprechender Zielsetzung aufgestellt werden.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung

Durch die angrenzende Lage bestehender Siedlungsbereiche und die gegebene räumliche bzw. vegetative Einfassung bzw. Abgrenzung zur freien Landschaft hin, ist insbesondere das Schutzgut Landschaftsbild wenig betroffen.

Nach erfolgter Vorabstimmung mit der zuständigen Landesforstbehörde sind aber forstrechtliche Belange, insbesondere umliegende Waldflächen und von diesen Einzuhaltende Waldabstände nach § 20 Landeswaldgesetz betroffen.

Zudem ist der Änderungsbereich 8 auch Bestandteil des LSG Boddenlandschaft.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eines B-Plans, welcher als Grundlage für verbindliches Baurecht erforderlich wird, sind daher folgende wesentliche Schritte einzuleiten:

- In Einvernehmen mit der Forstbehörde ist die genaue Waldgrenze festzustellen.

- Sollte die Planung im Rahmen des B-Plans Waldflächen bzw. Waldabstand betreffen, ist mit der Forstbehörde die Machbarkeit des Vorhabens abzustimmen und verbindlich zu regeln. Ggf. ist ein Verfahren zur Waldumwandlung zu beantragen.
- Es ist ein Verfahren zur Ausgliederung des Änderungsbereichs aus dem LSG „Boddenlandschaft“ zu führen.
- Im Rahmen einer B-Planaufstellung sind mögliche Lärmbeeinträchtigungen seitens der angrenzenden Straße aber auch seitens der gegenüberliegend geplanten Nutzungen Parkdeck und Bauhof gutachterlich abzuklären.

3.9 Änderungsbereich 9: Änderung der Zweckbestimmung des aktuellen Sondergebiets SO 8 „Freizeit und Beherbergung“ (Ruine Sport- und Freizeitzentrum) in „Fremdenverkehr, Sport, Freizeit und Gemeinbedarf“

Bestandssituation

Die Fläche für das ehemals geplante Sport- und Freizeitzentrum ist mit einem Rohbau aus dem Jahr 2000, welcher der seinerzeitigen Planung, einer Einrichtung mit Schwimmbad, Sauna, Restaurant und kleiner Sporthalle, auch für sonstige Veranstaltungen folgt, überbaut. Der Freibereich zur Ernst-Moritz-Arndt Str. hin ist durch die seinerzeitige Bautätigkeit aber auch zwischenzeitige Lagernutzungen ebenfalls stark anthropogen vorgeprägt. In Randbereichen des zugehörigen Grundstücks ist es zu Gehölzaufwuchs gekommen.

Östlich grenzt das Grundstück des Sommerkinos unmittelbar an, ebenso ein Funktionsgebäude des östlich folgenden Sport- und Festplatzes. Südlich und westlich bestehen naturnahe Wiesenflächen.

Der Standort wird direkt durch o.g. Straße samt begleitenden Fuß- und Radweg erschlossen. Die medienseitige Erschließung ist durch Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum ebenfalls gesichert.

Bisherige FNP-Darstellung und planungsrechtliche Einordnung

Im wirksamen FNP ist die Fläche als Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO mit Zweckbestimmung „Freizeit und Beherbergung“ dargestellt.

Der auf dieser Fläche bestehende Bebauungsplan Nr. 11 „Sport- und Freizeitzentrum“, welcher zudem mit seinen Festsetzungen (sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlage“) in der südwestlichen Ecke über die Darstellung des Sondergebiets im wirksamen FNP hinausgeht, ist am 04.01.2000 in Kraft getreten und nach wie vor rechtskräftig. Der B-Plan Nr. 11 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des seinerzeit geplanten Vorhabens Sport- und Freizeitzentrum. Am 12.12.2018 wurde ein Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 11 in der Form gefasst, dass am Standort zusätzlich noch eine Unterbringung weiterer touristischer Infrastruktur in Form von Kurverwaltung, Tagungs- und Veranstaltungsräumen, Kurmittelabteilung mit Arztpraxen sowie von Gemeinbedarfseinrichtungen in Form eines Kinder-, Schul-, und Vereinssportzentrums, ein Gebäude für die Sozialarbeit mit Senioren-Tageseinrichtung sowie des gemeindlichen Bauhofs erfolgen soll. Das Änderungsverfahren wird aktuell nicht vorangetrieben, was auch mit der im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung laufenden, grundsätzlichen Klärung der zukünftigen Entwicklung und Verortung von touristischen und Gemeinbedarfseinrichtungen in Zusammenhang steht.

Da im Rahmen der B-Planaufstellung seinerzeit keine Ausgliederung aus dem LSG „Boddenlandschaft“ erfolgte, ist der Geltungsbereich des B-Plans weiterhin formal Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets. Das ordnungsgemäße Zustandekommen

des B-Plans gründet dabei auf einer Erlaubnis nach Schutzgebietsverordnung, deren Anwendung bei B-Plänen seinerzeit als rechtskonform angesehen wurde.

Die engere Schutzzone des LSG (hier die Pufferzone zum NSG „Kleines Dierhäger Moor“) grenzt zudem unmittelbar an das Sondergebiet an.

Begründung der Änderung der Darstellung

Die Zielstellungen aus dem rechtskräftigen B-Plan und dem Aufstellungsbeschluss zu dessen 1. Änderung wurden im Zuge einer Rahmenplanung mit Überlegungen zu möglichen Planungsalternativen überprüft. In der im Ergebnis der Meinungsbildung in den zuständigen Gremien stehenden Vorzugsvariante ist es Ziel der zukünftigen Entwicklung, die noch ergänzend benötigte touristische Infrastruktur sowie Einrichtungen des Gemeinbedarfs zum Teil auch an die ansatzweise bereits bestehende Tourismus- bzw. Versorgungsbereiche in Dierhagen Strand und Dierhagen Dorf anzuschließen und diese entsprechend zu stärken. Der Rahmenplan hatte eine ausschließliche Unterbringung touristischer Infrastruktureinrichtungen und solche für den Gemeinbedarf insbesondere aufgrund dann fehlender Impulse für die Entwicklung eines touristischen Kernbereichs in Dierhagen Strand kritisch bewertet und zu der in vorstehendem Absatz erläuterten Entwicklungsstrategie, einer gezielten Ergänzung bestehender Tourismus- und Versorgungsstrukturen, geraten.

Für die Entwicklung am Standort des ehemaligen Projekts Sport- und Freizeitzentrum bedarf es spätestens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einer Entscheidung, ob Sanierung, Umbau und Erweiterung des bestehenden, im Jahr 2000 errichteten Rohbaus erfolgen oder stattdessen ein Neubau entstehen soll. Ein Neubau hätte die Vorteile, dass man die Kubatur im Sinne einer Landschaftseinbindung kleinteiliger gliedern und das Vorhaben in einer auch an der regionalen Baukultur orientierten Architektur und auch mit entsprechendem Alleinstellungscharakter gestalten könnte. Die in der aktuellen FNP-Darstellung noch zulässige Unterbringung von Beherbergungseinrichtungen am Standort, wird aufgrund der Immissionsschutzanfordernis von Ferienwohneinrichtungen gegenüber stark frequentierten touristischen und gemeinbedarfsorientierten Infrastrukturangeboten nicht weiter verfolgt.

Entsprechend kann die bisherige Darstellung als Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO beibehalten werden; die Zweckbestimmung wird dann aber entsprechend der aktualisierten Zielsetzung und des aktuellen Nutzungsprogramms in „Fremdenverkehr, Sport, Freizeit und Gemeinbedarf“ geändert.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung

Betrachtet man die Auswirkungen der Planänderung auf die relevanten Schutzgüter, so ist zunächst festzustellen, dass die bereits durch die seinerzeitige Bautätigkeit stark anthropogen vorbelastete Fläche sinnvollerweise weiterhin einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollte.

Das Landschaftsbild ist in Form des Rohbaus ebenfalls stark vorgeprägt, sodass dessen Vollendung bzw. ein an mehr an die Umgebung angepasster Neubau keine zusätzliche Beeinträchtigung darstellen würde.

Infolge des langjährigen Grünaufwuchses gilt es im Rahmen der weiteren Projektvorbereitung zu prüfen, ob ggf. einzelne Gehölze nach dem NatSchAG M-V unter Schutz stehen und hier ggf. Ausgleich bzw. Ersatz zu beschaffen ist.

Im Falle, dass ein Vorhaben nicht alleine auf Grundlage des rechtskräftigen B-Plans realisiert wird, ist in Anbetracht der bereits angesprochenen, weiterhin bestehenden Zugehörigkeit des Geltungsbereichs zum LSG „Boddenlandschaft“ eine Ausgliederung des Geltungsbereichs des B-Plans aus dem LSG in einem förmlichen Verfahren zu erwirken. Dabei wird nicht nur die Neuaufstellung sondern auch eine erhebliche

Änderung des bestehenden B-Plans voraussichtlich zur Erforderlichkeit eines Ausgliederungsverfahrens führen.

3.10 Änderungsbereich 10: Änderung der Zweckbestimmung für den Bereich des Sommerkinos (SO 19)

Bestandssituation

Der Änderungsbereich ist aktuell als Sommerkino genutzt und entsprechend mit einem Kinogebäude sowie zugehörigen Stellplätzen für die Gäste bebaut. Das Sommerkino ist in privatem Eigentum und wird auch von privater Hand betrieben.

Direkt angrenzend besteht im Südwesten das brach gefallene Grundstück des unvollendet gebliebenen Vorhabens Sport- und Freizeitzentrum im Südosten zunächst Gehölzbestand und dann naturnahe Grünflächen und nach Osten hin der Sport- und Festplatz.

Der Standort wird direkt durch o.g. Straße samt begleitenden Fuß- und Radweg erschlossen. Die medienseitige Erschließung ist durch Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum ebenfalls gesichert.

Bisherige FNP-Darstellung und planungsrechtliche Einordnung

Im wirksamen FNP ist der Änderungsbereich Teil des Sondergebiets SO 8 mit Zweckbestimmung „Freizeit und Beherbergung“.

Der Änderungsbereich ist aus bereits dargelegten Gründen Bestandteil des LSG „Boddenlandschaft“. Im Falle der B-Planaufstellung wird entsprechend auch zu dieser Fläche eine Ausgliederung aus dem LSG erforderlich.

Begründung der Änderung der Darstellung

Der Bereich des Sommerkinos wird auch für die überschaubare Zukunft unter privater Betreiberschaft als touristische Infrastruktur genutzt werden. Daher erfolgt eine Abtrennung vom Sondergebiet SO 8, in welchem ja neben der touristischen Infrastruktur auch Gemeinbedarfsnutzungen berücksichtigt werden.

In Anbetracht, dass die zukünftige Entwicklung des Kinos und von touristischen Freizeitangeboten im Allgemeinen schwer vorhersehbar und ein flexibles Reagieren auf eine veränderte Anforderungslage geboten ist, wird die Zweckbestimmung mit „Touristische Infrastruktur“ weiter gefasst.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung

In Anbetracht, dass lediglich eine Änderung der Zweckbestimmung mit die möglichen Infrastrukturnutzung etwas erweiternden Charakters erfolgt, sind keine Auswirkungen abzuleiten.

3.11 Änderungsbereich 11: Fläche für den gemeindlichen Bauhof östlich Parkplatz Ernst-Moritz-Arndt-Straße (SO 18)

Bestandssituation

Die für den Bauhof vorgesehene Fläche östlich des Parkplatzes, südlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße ist aktuell Grünland ohne Gehölzbestand.

Die Erschließung ist über die Ernst-Moritz-Arndt-Straße, auch in Anbetracht des Nutzungszwecks, gesichert. Die medienseitige Erschließung ist durch Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum ebenfalls gesichert.

Bisherige FNP-Darstellung und planungsrechtliche Einordnung

Im wirksamen FNP ist der zukünftige Bauhof-Standort auf den ersten ca. 25 m von der Straße aus als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und für den übrigen Streifen von ca. 15 m ist eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Für den Bestandsparkplatz, an diesen grenzt der geplante Bauhof östlich an, besteht der rechtskräftige B-Plan Nr. 8 „Parkplatz Ernst-Moritz-Arndt-Straße“.

Die Fläche ist, wie sämtliche Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, Bestandteil des LSG Boddenlandschaft.

Begründung der Änderung der Darstellung

Der gemeindliche Bauhof befindet sich aktuell inmitten der Wohnbebauung von Dierhagen Dorf, was mit Lärmimmissionsbelastungen, gerade durch an- und abfahrende Fahrzeuge aber auch durch das Be- und Entladen verbunden ist. Zudem ist der aktuelle Standort weit vom Schwerpunkt der Unterhaltungstätigkeit und das sind die verschiedenen Strandabschnitte aber auch weitere strandnahe Einrichtungen, wie die DLRG-Rettungsstation, Strandparkplätze für Tagesbesucher, Kurpark, Waldbühne und Plateau in Dierhagen Strand sowie von den Kinderspielplätzen in Dierhagen Stand und Ost, entfernt. Dies führt zu erheblich längeren An- und Abfahrten.

Der vorgesehene Standort erfüllt die Anforderungen betreffend Strandnähe und einer Lage abseits lärmsensitiver Nutzungen. Zudem ergeben sich mit dem im Bereich der angrenzenden Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Parkhaus und Winterlager“ Synergieeffekte, da das hier geplante Parkhaus im Winter im Untergeschoss für das Einlagern von Strandkörben und sonstiger Utensilien der Standversorgung genutzt werden kann. Damit kann der Flächenbedarf für den Bauhof minimiert werden. Gemessen an v. g. Kriterien geeignete alternative Flächen drängen sich zudem nicht auf.

Die Fläche ist zielgerichtet für die Unterbringung des Bauhofs zu verwenden. Entsprechend erfolgt die Darstellung ausschließlich auf diese Nutzung bezogen als Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO mit Zweckbestimmung „Bauhof“.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung

Betrachtet man die Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter, so ist von Vorteil, dass eine durch die angrenzende Hauptverkehrsstraße und den nebenliegenden Parkplatz insbesondere durch Immissionen vorbelastete Fläche genutzt wird. Weiterhin positiv ist der begrenzte Umfang der Flächeninanspruchnahme durch die Synergie mit dem angrenzend geplanten Parkdeck, welches auch als Winterlager für das Strand- und sonstige Freiflächenmobiliar genutzt werden soll.

Zur Vermeidung möglicher Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zum Erhalt der Pufferfunktion der südlich angrenzenden Fläche für das Naturschutzgebiet „Dierhäger Moor“ (Engere Schutzzone LSG) soll, wie auch beim anschließenden Parkplatz/Parkdeck, eine Eingrünung erfolgen.

Es ist zur Herstellung der Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild sowie zur Abgrenzung zur engeren Schutzzone des LSG eine angemessene Randeingrünung im B-Plan festzusetzen.

Für den Geltungsbereich eines nachfolgenden B-Plans muss eine Ausgliederung aus dem LSG in einem förmlichen Verfahren erfolgen.

3.12 Änderungsbereich 12: Fläche für eine Sport- und Veranstaltungshalle und zugehörige Freianlagen westlich Dierhagen Dorf (SO 8)

Bestandssituation

Die für Sport- und Veranstaltungszwecke zu entwickelnde Fläche ist aktuell als Landwirtschaftsfläche in Form von Grünland genutzt. An größerer Vegetation bestehen am nördlichen und östlichen Rand die Straßen begleitende Großbäume, inmitten der Fläche besteht ein Streifen aus Großgehölzen.

Westlich der Fläche besteht der Sport- und Festplatz und östlich auf der gegenüberliegenden Seite der L21 der Einzelhandelsstrandort mit großem Parkplätzen an den beiden SB-Märkten. Südlich des geplanten Standorts besteht der Friedhof, sodass ein angemessener Abstand von Halle und ggf. ergänzenden Sportanlagen im Freien eingehalten werden sollte.

Durch die nördlich angrenzende Hauptverkehrsstraße „Ernst-Moritz-Arndt-Str.“ ist die Erschließung auch in der für das angestrebte Vorhaben nötigen Dimensionierung gesichert. Die medienseitige Erschließung ist durch Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum ebenfalls gesichert.

Bisherige FNP-Darstellung und planungsrechtliche Einordnung

Im wirksamen FNP ist die zu entwickelnde Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Wie sämtliche Flächen in der Gemeinde außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist auch dieser Bereich Bestandteil des LSG „Boddenlandschaft“.

Zur L21 hin ist entsprechend § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz M-V die Anbauverbotszone von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftverkehr bestimmten Fahrbahn zu berücksichtigen.

Begründung der Änderung der Darstellung

Die Standortwahl folgt der in der Vorzugsvariante des Rahmenplans entwickelten Leitidee, die erforderlichen ergänzenden touristischen Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen zur Stärkung der Hauptorte Dierhagen Dorf und Strand sowie dort schon bestehender entsprechender Strukturen entsprechend im Bereich bzw. im direkten Umfeld v. g. Ortsteile zu realisieren. Die Sport- und Veranstaltungshalle ist bei aufgezeigter Lösung in Nähe von Schule und Kita sowie den wesentlichen Wohnquartieren der einheimischen Bevölkerung eingeordnet.

Die Sport- und Veranstaltungshalle, samt zugehörigen Freiflächen, soll schwerpunktmäßig für ein von der Gemeinde (einschließlich Kurverwaltung) initiiertes Programm genutzt werden; in diesem Falle liegt ein Gemeinbedarf vor. Der Schwerpunkt liegt zwar auf sportlichen Nutzungen und Veranstaltungen, da aber auch Veranstaltungen im kulturellen Bereich geplant sind, wird diese spezielle Nutzungsart mit in der Zweckbestimmung berücksichtigt. Sollten auch privatwirtschaftliche, kommerzielle Nutzungen optional ermöglicht werden so ist eine Darstellung als Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung zielführend.

Entsprechend der angestrebten Nutzungen und dem Umstand, dass neben öffentlichen Einrichtungen ggf. auch private Nutzungen zum Zuge kommen, erfolgt eine Darstellung als Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO mit Zweckbestimmung „Fremdenverkehr, Sport, Freizeit und Gemeinbedarf“.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung

Betrachtet man die Auswirkungen einer Einordnung der Sport- und Veranstaltungshalle am Standort westlich der L21 auf die relevanten Schutzgüter, so ist zunächst von Vorteil, dass die hinzukommende Einrichtung auf einer Fläche, welche an den

Siedlungsbereich von Dierhagen Dorf angrenzt, realisiert wird. Hierdurch bleiben die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzt. Weiterhin besteht für die Fläche aufgrund der anschließenden Landesstraße L21 eine entsprechende Vorbelastung auf die Schutzgüter, gerade auch was den Immissions- aber auch den Artenschutz betrifft. Es wird jedoch in eine Grünlandfläche eingegriffen, was auszugleichen ist aber am Standort selbst auch ausgeglichen werden kann.

Im Rahmen einer anschließenden verbindlichen Bauleitplanung sind insbesondere Abzuklären:

- Die Einzelheiten zur Festlegung eines Mindestabstands zur Straße und zur Gestaltung der Ein- und Ausfahrt sind mit dem zuständigen Straßenbauamt abzustimmen.
- Für den Geltungsbereich eines nachfolgenden B-Plans muss eine Ausgliederung aus dem LSG in einem förmlichen Verfahren erfolgen.

3.13 Änderungsbereich 13: Änderungen der Darstellungen im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 1 „Strandaufgang“

Bestandssituation

Der Bereich des Hauptstrandübergangs in Dierhagen Strand ist Teil des die Küste schützenden Dünengürtels und entsprechend topographisch bewegt. Beiderseits des befestigten Hauptwegs bestehen in Teilabschnitten, Einrichtungen der Gastronomie, der Strandversorgung und sonstige auf den Urlaubsgast zugeschnittene Angebote (u. a. Bekleidung, Geschenkartikel).

Bis auf 2 größere gastronomische Einrichtungen sind die Gebäude mit ihrer begrenzten Grundfläche vorwiegend für den Saisonbetrieb geeignet. Die Nutzung stellt sich entsprechend dar. Daneben bestehen 3 Gebäude der Wasserrettung und ein Sanitärgebäude etwas abseits, nordöstlich des Hauptübergangs. Südwestlich bestehen eine überdachte Freilichtbühne sowie ein im Jahr 2018 neu angelegter großer Spielplatz auf ca. 0,3 ha Fläche. Planung und Realisierung des Spielplatzes erfolgten in enger Abstimmung mit der Landesforstbehörde, um eine Vereinbarkeit der Spielplatznutzung mit den forstrechtlichen und forstfachlichen Anforderungen herstellen zu können. Nördlich des Badesteigs besteht zudem eine Bebauung mit Ferienwohnungen und Gastronomie. An den Hauptübergang schließt nordwestlich die ebenfalls befestigte Fläche „Am Plateau“ an, welche zu verschiedenen Sport- und Veranstaltungszwecken genutzt wird. Die sonstigen Flächen des Geltungsbereichs bilden unbefestigte Dünenflächen, teilweise stark bestockt, sodass diese die Walddefinition nach Landeswaldgesetz erfüllen.

Letztere Landschafts- und Nutzungsform trifft auch auf die südwestlich und nordöstlich an den Änderungsbereich angrenzenden Gebiete zu. Nach Nordwesten schließen sich zudem Dünen und Strand und nach Südwesten die Waldstraße mit der aus Einzelhäusern bestehender Bebauung und überwiegender Nutzung aus Ferienwohnung und auch Gastronomie an.

Die äußere Verkehrsanbindung dieses Bereichs ist über die Ahorn- und Waldstraße gesichert. Dazu werden die Anlieferung sowie Ver- und Entsorgung über Zuwegungen südwestlich und nordöstlich des den Fußgängern vorbehaltenen Hauptübergangs gewährleistet. Die medientechnische Versorgung erfolgt über bestehende, von der Waldstraße und der Ahornstraße abzweigende Leitungssysteme.

Bisherige FNP-Darstellung und planungsrechtliche Einordnung

Die Darstellungen im wirksamen FNP sind in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des z. Zt. der FNP-Aufstellung rechtskräftigen B-Plans Nr. 1 „Strandaufgang“ er-

folgt. So sind die mit Gastronomie und sonstigen Gebäuden bebauten Bereiche als Sondergebiete und die Waldbühne als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt, die sonstigen Flächen, soweit Wald, dementsprechend und ansonsten als „Strand“.

Für den gesamten Bereich des Hauptübergangs, einschließlich vorbeschriebener touristischen Einrichtungen, besteht seit dem 07.04.2004 ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfolgte, in Abstimmung mit der Landesforstbehörde, eine Waldumwandlung, welche einen hinreichenden Abstand von Gebäuden mit dauerhaftem Aufenthalt zur Waldkante von 30 m gewährleistet.

Eine Ausgliederung des Geltungsbereichs des B-Plans aus dem LSG Boddenlandschaft ist aber seinerzeit, wie es geübte Verwaltungspraxis war, nicht erfolgt sondern es erfolgte eine Erlaubnis entsprechend § 4 Abs. 3 Schutzgebietsverordnung. Der Geltungsbereich befindet sich zudem entsprechend § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V um Teil innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifen von 150 ab Mittelwasserlinie. Zudem stellen die Waldflächen innerhalb dieses Streifens als Küstenschutzwald dar.

Begründung der geänderten Darstellung

Wie bereits im ersten Kapitel dargelegt, ist es Ziel der Gemeinde Ostseebad Dierhagen, die touristische Infrastruktur den zukünftigen Anforderungen entsprechend, weiter zu entwickeln. Dabei kommt neben der verstärkten Ansprache der bestehenden und ggf. zusätzlich erreichbaren Zielgruppen der Saisonverlängerung eine entscheidende Rolle zu. Der Bereich des Hauptübergangs in Dierhagen Strand ist der touristisch wichtigste Bereich des Ostseebads; durch Konzentration von Gastronomie und weiterer tourismusbezogener Dienstleistung ist dieser Bereich auch in der Nebensaison noch gut frequentiert.

Jedoch sind die beiderseitig des Hauptübergangs bestehenden kleineren Läden und gastronomischen Angebote aufgrund der, abgesehen von zwei größeren Restaurants, sehr begrenzten Gebäudegrößen nur für das Geschäft in der Sommersaison geeignet. Zur Ermöglichung einer Saisonverlängerung sollen die städtebaulichen Voraussetzungen geschaffen werden, indem eine Vergrößerung der einzelnen Gebäude zwecks Einrichtung von Lager- und Sozialräumen sowie gebäudeinternen Gasträumen ermöglicht wird. Weiterhin ist nordöstlich des Hauptwegs vorgesehen, hier ergänzende Einrichtungen zu schaffen. Zudem wird es erforderlich, das Gebäude der Wasserrettung nordöstlich des Platzes „Am Plateau“ mittelfristig zu erweitern bzw. durch einen größeren Neubau zu ersetzen; dies soll sowohl durch eine Ausweitung der bebauten Grundfläche als optional auch durch eine teilweise Zweigeschossigkeit erfolgen. Weiterhin ist das Sanitärgebäude zu weit vom Strand entfernt um eine Versorgung der Strandgäste dienlich zu sein. Daher ist eine Verlegung des Sanitärgebäudes von Standort nordöstlich des Hauptwegs in den strandnäheren Bereich „Am Plateau“ geplant. Alternativ ist dessen Einordnung in ein Untergeschoss des Gebäudes der Wasserrettung, im Falle dessen Neubaus, oder in ein eigenständiges an die Platzfläche anschließendes Gebäude (siehe dazu auch Rahmenplan zur Neuaufstellung B-Plan Nr. 1!). Die Gemeinbedarfseinrichtung der Freilichtbühne südwestlich abseits des Hauptwegs soll in einer Option des Rahmenplans am heutigen Standort verbleiben; alternativ ist aber mittelfristig eine Verlegung auf die Platzfläche „Am Plateau“ in Diskussion. Der hier gegebene Bezug zu Dünen, Strand und Ostsee würde eine sehr attraktive Spielstätte mit Alleinstellungscharakter schaffen. Für letzteren Fall ist eine Nachnutzung der heutigen Freilichtbühne für Freizeitzwecke vorgesehen, vorrangig für Kinder und Jugendliche; eine Integration in den angrenzenden Spielplatz ist ebenfalls eine Option. Der vor einigen Jahren aufwändig neu gestaltete und erweiter-

te Spielplatz ist bisher weder im rechtskräftigen B-Plan noch im wirksamen FNP enthalten, eine entsprechende Berücksichtigung in der Bauleitplanung ist aber geboten.

Zur Ermöglichung vorstehender Entwicklungen bzw. baulicher Maßnahmen soll der rechtskräftige B-Plan Nr. 1 entsprechend geändert werden. Zur Erfüllung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB ist wiederum eine entsprechende Änderung des B-Plans auf Ebene der Flächennutzungsplanung durch eine zum B-Plan adäquate Darstellung vorzubereiten.

Entsprechend erfolgt im Rahmen der 1. Änderung des FNP in den Darstellungen eine Erweiterung des bisherigen Sondergebiets SO 5 beidseitig des Hauptwegs und eine Erweiterung dessen Zweckbestimmung in „Gastronomie und touristische Versorgungseinrichtungen“. Das westliche Baugebiet SO 1 „Wasserrettung“ wird, um eine Erweiterung bzw. einen Neubau flexibler gestalten zu können, nach Nordwesten hin um ca. 5 m erweitert, die Zweckbestimmung des SO 1 auf „Wasserrettung und Sanitäreinrichtungen“ erweitert. Auf der Platzfläche „Am Plateau“ wird in Vorbereitung der Einordnung des Standorts für die Freilichtbühne bzw. einer sonstigen öffentlichen Veranstaltungsinfrastruktur eine entsprechend dimensionierte Fläche als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Der im Jahr 2018 neu gestaltete und erweiterte Spielplatz wird außerhalb der in B-Plan Nr. 1 festgesetzten Waldfläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ in dem realisierten räumlichen Umfang dargestellt, im Bereich der festgesetzten Waldfläche informativ, ohne normativen Charakter verzeichnet. Im Bereich der festgestellten Waldfläche ist nur eine informelle Berücksichtigung möglich, da eine Darstellung eines Spielplatzes mit der einer Waldfläche nicht vereinbar ist. Aufgrund der geplanten strandnahen Einordnung eines neuen Sanitärgebäudes entfällt eines der Sondergebiete SO5, welches bisher das Sanitärgebäude aufnimmt.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung

Die Umsetzung vorstehender FNP-Änderungen für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 legt die Grundlagen für eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur im Kernbereich des Ostseebads und kann damit dazu beitragen, dass die Ansprache der bereits etablierten Zielgruppen verbessert wird und ggf. neue Zielgruppen zusätzlich als Urlaubsgäste gewonnen werden können. Ebenso kann ein wichtiger Beitrag zum zentralen touristischen Ziel der Saisonverlängerung geleistet werden.

Hierdurch wiederum kann eine langfristige Sicherung und Stärkung der Tourismuswirtschaft im Ostseebad erfolgen mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Qualität und Sicherung des Arbeitsplatzangebots und der Finanzausstattung der Gemeinde.

Mit den entsprechend erforderlich werdenden baulichen Maßnahmen gehen Eingriffe in Natur und Landschaft einher. Diese können aber durch die Naturbelange berücksichtigende Planung und Umsetzung der Vorhaben minimiert und in der Regel durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Diese Minimierung und Kompensation des Eingriffs kann auf FNP-Ebene nur ansatzweise erfolgen; eine letztendlich verbindliche Regelung dazu ist im Rahmen der Neuaufstellung des B-Plans Nr. 1 aufzuzeigen.

Bei nachfolgender Änderung oder Neuaufstellung des B-Plans Nr. 1 muss für dessen Geltungsbereich eine Ausgliederung aus dem LSG in einem förmlichen Verfahren erfolgen.

3.14 Änderungsbereich 14: Änderung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr“ in ein SO mit Zweckbestimmung „Parkhaus und Winterlager“

Bestandssituation

Der bisherige Parkplatz befindet sich westlich angrenzend an den Standort des zur Verlegung vorgesehenen Bauhofs und ist mit Schotter befestigt. An allen Seiten besteht eine durchgehende Einfassung mit Großgrün.

Im Esten, Süden und Osten grenzen bisher landwirtschaftliche Flächen in Form von naturnahem Grünland an.

Die Erschließung ist durch die angrenzende Hauptverkehrsstraße (Ernst-Moritz-Arndt-Straße) gesichert. Die medientechnische Versorgung erfolgt über die im Straßenraum bestehenden Leitungssysteme.

Bisherige FNP-Darstellung und planungsrechtliche Einordnung

Im bisher wirksamen FNP ist der Änderungsbereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt.

Für den Änderungsbereich besteht zudem der rechtskräftige B-Plan Nr. 8 „Parkplatz Ernst-Moritz-Arndt-Straße“.

Da für den B-Plan Nr. 8 seinerzeit nur eine Erlaubnis nach Schutzgebietsverordnung erteilt wurde, ist parallel zu einer nachfolgenden B-Plan-Aufstellung auch ein Verfahren zur Ausgliederung aus dem LSG „Bodenlandschaft“ zu führen.

Begründung der Änderung der Darstellung

Durch eine Gestaltung des bisherigen Parkplatzes als zwei oder maximal dreigeschossiges Parkdeck könnte die Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze erheblich erhöht und die perspektivisch entfallenden Stellplätze des bisherigen Parkplatzes Ahornstraße kompensiert werden.

Aufgrund des Umstands, dass neben der reinen Verkehrsfunktion einer Parkierungsfläche nun auch die Funktion des Winterlagers hinzutreten soll, ist eine Darstellung als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung „Parkhaus und Winterlager“ sachgerecht.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung

Durch die Ermöglichung eines mehrgeschossigen Parkdecks anstelle eines ebenerdigen Parkplatzes wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, selbst bei Berücksichtigung der bestehenden, umfassenden Randeingrünung größer ausfallen. Hier ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zusätzlich durch verbindliche Vorgaben zur Eingrünung entgegenzuwirken.

Bei nachfolgender Änderung oder Neuaufstellung des B-Plans Nr. 1 muss für dessen Geltungsbereich eine Ausgliederung aus dem LSG in einem förmlichen Verfahren erfolgen.

In Sachen Artenschutz ist die mögliche Barrierewirkung eines Parkhauses auf Ebene eines B-Plans abzuklären und ggf. sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Aufgrund der Vornutzung als versiegelter Parkplatz sind die Auswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter eher gering.

3.15 Änderungsbereich 15: Darstellung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sport- und Festplatz“ westlich des Friedhofs

Bestandssituation

Der Änderungsbereich besteht im nördlichen Teilbereich aus einer Sportfläche in Form eines Rasens; an dessen nördlichen und südlichen Rand ist dieser durch Großgehölze eingefasst. Beim südlichen Teilbereich handelte es sich um eine ursprünglich extensive Grünfläche mit vereinzelt Baumbestand, welche allerdings durch die langjährige saisonale touristische Nutzung stark geprägt ist. Die Fläche wird heute, was den nördlichen Bereich, hin zur Ernst-Moritz-Arndt-Straße orientiert, betrifft, zu verschiedenen Sportzwecken sowie zu Veranstaltungen, wie das „Tonnenabschlagen“ oder zu Oldtimertreffen genutzt. Die südliche Teilfläche dagegen wird in der Sommersaison durchgehend als Spielfläche für einen größeren Mittelaltermarkt genutzt, welcher ein wichtiges kulturelles Angebot in der Sommersaison darstellt.

An die Änderungsfläche direkt angrenzend bestehen östlich als Grünland bewirtschaftete Landwirtschaftsfläche, südlich Landwirtschaftsfläche mit aktuell ackerbaulicher Nutzung und westlich grenzen das Sommerkino und die aktuell brach liegende Fläche des ehemaligen Vorhabens Sport- und Freizeitzentrum an.

Über v. g. Hauptverkehrsstraße ist dieser Bereich auch bei Veranstaltungen mit gesteigerten Besucheraufkommen hinreichend erschlossen. Die medientechnische Versorgung erfolgt über die im Straßenraum bestehenden Leitungssysteme.

Bisherige FNP-Darstellung und planungsrechtliche Einordnung

Im wirksamen FNP ist die Fläche durchgehend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Da der Änderungsbereich einen Teil des Außenbereichs darstellt, ist dieser auch Bestandteil des LSG „Boddenlandschaft“.

Begründung der Änderung der Darstellung

Die o. g. Nutzungen sollen langfristig beibehalten werden. Da die Entwicklung sportlicher und kultureller Veranstaltungen sich für die Zukunft schwer einschätzen lässt, ist die Zweckbestimmung hinreichend flexibel festzulegen.

Der Änderungsbereich wird entsprechend der auch zukünftig angestrebten aktuellen Nutzungen als Grünfläche entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit Zweckbestimmung „Sport- und Festplatz“ dargestellt.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung

Durch eine vorbereitende Bauleitplanung wird ein klarer Rahmen zur langfristigen Sicherung touristischer Angebote geschaffen.

Die Nutzung als Sport- bzw. Festplatz ist schon einige Jahre gegeben. Daher ergeben sich faktisch keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Eine verbindliche Regelung der Sport- und Festplatznutzung ermöglicht zudem, die Abschirmung zur direkt angrenzenden engeren Schutzzone des LSG Boddenlandschaft zu verbessern. Dies kann durch geeignete landschaftsplanerische Maßnahmen erfolgen. Dabei kann auf dem bestehenden Grünbestand gezielt aufgebaut werden.

Im Falle der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans für den gesamten Änderungsbereich oder eine Teilfläche davon wird ein Verfahren zur Ausgliederung aus dem LSG „Boddenlandschaft“ erforderlich.

3.16 Änderungsbereich 16: Änderung der bisherigen Darstellung einer Wohnbaufläche östlich der Straße „Boddenweg“ in eine Grünfläche

Bestandssituation

Der Änderungsbereich besteht größtenteils aus einer naturnahen Grünfläche, ca. 30 % werden als Weide genutzt. Nördlich schließt ein geschütztes Gehölzbiotop an.

Bisherige FNP-Darstellung und planungsrechtliche Einordnung

Im wirksamen FNP ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Da sich der Siedlungsbereich nicht auf den Änderungsbereich erstreckt, ist dieser auch Bestandteil des LSG „Boddenlandschaft“.

Begründung der Änderung der Darstellung

Der Änderungsbereich ist aufgrund seiner Lage am Bodden und seiner naturräumlichen Ausstattung nach Auffassung der maßgeblichen Naturschutzbehörde nicht geeignet für die Siedlungsentwicklung. Daher wird eine Herausnahme der bisher dargestellten Siedlungsfläche angestrebt. Die Fläche wird als Grünfläche entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung

Durch Wegfall des Wohnbaustandorts reduziert sich auch die mögliche Kapazität zur Wohnungsbauentwicklung. Durch Hereinnahme einer zusätzlichen Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Dierhagen Dorf (Änderungsbereich 2) erfolgt aber eine entsprechende Kompensation.

Durch Entfall eines Wohnungsbaustandorts entfallen auch die negativen Auswirkungen, insbesondere Bodenversiegelung sowie Immissionsbelastungen.

4 Flächenbilanz

In nachfolgender Tabelle sind die Änderungen an den einzelnen Kategorien der FNP-Darstellung aufgeführt:

Flächenkategorie	Flächen bish. FNP	hinzukommende Fl.	entfallende Fläche	Flächen nach 1. Änd.
Bauflächen, davon	168,10 ha	+12,57 ha	-7,16 ha	173,51 ha
Wohnbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO)	91,4 0ha	+0,53 ha	-2,73 ha	89,20 ha
Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)	0,00 ha	+2,09 ha	-0,00 ha	2,09 ha
Gewerbegebiete (§ 1 Abs.2 Nr. 10 BauNVO)	2,60 ha	+2,01 ha	-0,00 ha	4,61 ha
Sondergebiete, die d. Erholung dienen (§ 10 BauNVO)	51,40 ha	+0,34 ha	-0,34 ha	51,40 ha
Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	22,1 ha	+7,58 ha	-3,53 ha	26,51 ha
Flächen für Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)	0,60 ha	+0,02 ha	-0,00 ha	0,62 ha
Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs.2 und Abs. 4 BauGB)	27,00 ha	+0,00 ha	-0,56 ha	26,44 ha
Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB); davon	84,60 ha	+4,18 ha	-0,71 ha	88,07 ha
Grünflächen, Strand	57,70 ha	+0,00 ha	-0,52 ha	57,18 ha
Grünflächen, Sonstige	26,90 ha	+4,18 ha	-0,19 ha	30,89 ha
Flächen für Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)	1.201,60 ha	+0,00 ha	-8,88 ha	1.201,60 ha
Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)	1.248,00 ha	+0,00 ha	-0,00 ha	1.248,00 ha
gesamt	2.735,30 ha	+16,75 ha	-16,75 ha	2.635,30 ha

5 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Umweltprüfung und Umweltbericht sind noch in Arbeit und werden bei Vorliegen der Begründung beigelegt.