



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

Entwurf

1. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung nach § 5 Abs. 5 BauGB

Entwurf

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 27.05.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)	5
2	Planungs- und umweltrechtliche Ausgangssituation	8
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	8
2.2	Hinweise zum Vermessungswesen	10
2.3	Naturschutzrechtliche Restriktionen.....	10
2.4	Forstrechtliche Anforderungen.....	12
2.5	Bisher wirksamer Flächennutzungsplan	13
2.6	Landschaftsplan	13
2.7	Tourismuskonzept	13
2.8	Planfestgestellte Fernstromtrasse Güstrow-Hurva.....	14
3	Begründung der FNP-Änderungen für die einzelnen Teilbereiche.....	14
3.1	Änderungsbereich 1: Darstellung bisherige Grünfläche nördlicher Ortsausgang Dändorf als Wohnbaufläche	15
3.2	Änderungsbereich 3: Änderung der Darstellung einer Wohnbaufläche in eine Mischbaufläche in Körkwitz Hof	16
3.3	Änderungsbereich 4: Darstellung einer Gewerbefläche für die bisher schon gewerblich genutzte Fläche nordwestlich des Ortsteils Dändorf	17
3.4	Änderungsbereich 5: Darstellung eines Sondergebiets „Fremdenbeherbergung und Dauerwohnen“ (SO17) auf dem Grundstück nördlich des Sondergebiets „Reiterhof Neuhaus“.....	18
3.5	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 21)	20
3.6	Änderungsbereich 7: Änderung der Zweckbestimmung für bisheriges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO14) in „Fremdenverkehr und Gemeinbedarf“	21
3.7	Änderungsbereich 8: Darstellung einer Teilfläche westlicher Bereich des Campingplatzes (SO3 im Ursprungsplan) als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO1)	23
	Änderungsbereich 8A: Für eine Teilfläche des Sondergebiets Änderung der Zweckbestimmung von Campingplatzgebiet in Wochenendplatzgebiet (SO 3a)	24
3.8	Änderungsbereich 10: Änderung der Zweckbestimmung für den Bereich des Sommerkinos in Sondergebiet „Touristische Infrastruktur“ (SO19)	26
3.9	Änderungsbereich 11: Fläche für den gemeindlichen Bauhof östlich Parkplatz Ernst- Moritz-Arndt-Straße (SO18).....	27
3.10	Änderungsbereich 12: Fläche für Einrichtungen des Gemeinbedarfs, der Gesundheit und der Pflege westlich Dierhagen Dorf (SO8)	29
3.11	Änderungsbereich 13: Änderungen der Darstellungen im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 1 „Strandaufgang“ (SO5, SO10, SO11, SO12)	31
3.12	Änderungsbereich 14: Änderung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr“ in ein SO mit Zweckbestimmung „Parkhaus und Winterlager“ (SO20).....	34
3.13	Änderungsbereich 14A: Darstellung der bestehenden Kindertagesstätte sowie einer Fläche südlich davon zur Erweiterung der Einrichtung als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“	35
3.14	Änderungsbereich 15: Darstellung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sport- und Festplatz“ westlich des Friedhofs.....	36
3.15	Änderungsbereich 16: Änderung der bisherigen Darstellung einer Wohnbaufläche östlich der Straße „Boddenweg“ in eine Grünfläche.....	38
4	Flächenbilanz.....	38

5	Umweltprüfung und Umweltbericht	39
----------	--	-----------

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 zu 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. Entfällt!
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. Fläche nordwestlich der Siedlungsfläche Dändorf; aktuell genutzt als Bootswerkstatt und Bootslager): Entwicklung eines Gewerbegebiets als planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung und Weiterentwicklung der aktuellen Nutzung.
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“.
- 8A. Teilfläche im westlichen Bereich des Campingplatzes zwischen Dierhagen Strand und Dierhagen Dorf: Entwicklung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Wochenendplatzgebiet“ im Sinne der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze M-V.
9. Entfällt!
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 Einrichtungen im Bereich Pflege, Gesundheit und gemeindliche Infrastruktur; entsprechend Darstellung eines SO mit Zweckbestimmung „Gemeinbedarf, Gesundheit und Pflege. Nachfolgende Nutzungen kommen insbesondere in Betracht: Mehrzweckhalle einschließlich Nutzung als Sporthalle, Seniorentagesbetreuung und -pflege, Ärztehaus mit Badearzt und Physiotherapie.
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: 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. Nach Beratung mit dem für Hochwasserschutz zuständigen StALU Rostock werden aus Gründen des Küstenschutzes die angestrebten Nutzungen im vorderen Bereich der Düne auf den direkten Wasseraufsichtsbetrieb beschränkt; für die Nutzungen insgesamt erfolgt aus gleichem Grunde der Hinweis, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine zeitliche Beschränkung der Nutzungen erforderlich wird.
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“.
- 14A. Darstellung der Fläche der bestehenden Kindertagesstätte in Dierhagen Dorf sowie einer Fläche südlich davon für eine Erweiterung der Einrichtung als Fläche für Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung.
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 Änderungsbereiche 11, 14 und 15. Zu-

dem 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 (Quelle: GAIA-MV, WPG)

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 Siedlungsbereiche 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 und Pflege 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 / 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 Land-

schaft 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 Infrastruktur 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 vorge nutzten 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 Hinweise zum Vermessungswesen

Das Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen weist in der Stellungnahme vom 17.06.2025 auf in den Änderungsbereichen befindliche geschützte Festpunkte des amtlichen Geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern hin.

In beigefügtem Merkblatt sind Bedeutung und das Erfordernis der Erhaltung der Festpunkte dargelegt. Die entsprechenden Hinweise sind für die nachfolgenden Planungsebenen beachtlich.

2.3 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 Dierhagen 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. DE 1542-401, mit der Bezeichnung „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“, das insgesamt eine Fläche von 122.225 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.

2.4 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 LWaldG M-V 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.

2.5 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!).

2.6 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.

2.7 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.

2.8 Planfestgestellte Fernstromtrasse Güstrow-Hurva

Für die Fernstromtrasse Güstrow-Hurva (700 MW Gleichstromkabel, Hansa Power-Bridge) wurde mit Schreiben vom 06.11.2023 für die Errichtung und Betrieb im Teilabschnitt Landtrasse, inkl. Baugenehmigung der Kabelabschittsstation, der Planfeststellungsbeschluss erteilt.

Nach Überprüfung ist festzustellen, dass die Trasse östlich des Ändeungsbereichs Nr. 11 und westlich bzw. südwestlich des Änderungsbereichs Nr. 15 verläuft, sich aber mit den Änderungsbereichen nicht überschneidet. Bei zukünftigen Vorhaben der Gemeinde ist die planfestgestellte Trasse zu beachten.

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.

Vorbemerkung zur Fragestellung des Ausgliederungserfordernisses von Änderungsbereichen aus dem LSG Boddenlandschaft

Die Änderungsbereiche 1, 4, 5, 6, 8, 8A, 10, 11, 12, 13 (teilweise), 14 und 15 sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets „Boddenlandschaft“. Die Entwicklung neuer Baugebiete, welche über klassische Einzelvorhaben hinausgehen bzw. die Aufstellung eines B-Plans benötigen, ist mit dem Schutzzweck des LSG nicht vereinbar. Entsprechend sind diese Flächen aus dem LSG auszugliedern.

Das erforderliche öffentliche Interesse an den erforderlichen Ausgliederungsverfahren lässt sich abschließend erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit einer dann entsprechend vertiefenden auch naturschutzfachlichen Planung begründen. Daher wird zunächst auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) die grundsätzliche Machbarkeit untersucht und mit den zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörden abgestimmt. Im Rahmen deren Stellungnahmen erfolgt dann eine Inaussichtstellung einer späteren Ausgliederung der betreffenden Flächen aus dem LSG.

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 mit Zweckbestimmung „Eingrünung“ 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. Zudem ist hier eine Ausgleichsmaßnahme in Form der Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Bäumen eingeordnet.

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.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist auf die Sicherung der Wohnfunktion hinzuwirken.

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. Eine detaillierte Behandlung erfolgt im Umweltbericht.

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.

Die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 7 in der aktuellen Fassung der 1. Änderung für den Änderungsbereich festgesetzte Ausgleichsmaßnahme muss entsprechend anderwärtig ausgeglichen werden. Dies kann durch Nutzung des Ökokontos der Gemeinde Ostseebad Dierhagen erfolgen (Nr. VR-076 Ökokontoverzeichnis M-V). Die verbindliche Regelung dazu erfolgt auf B-Plan-Ebene.

3.2 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 3 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 nicht 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 Darstellung als Wohnbaufläche, eine Darstellung als Mischbaufläche (M). 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 M 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. Eine detaillierte Behandlung erfolgt im Umweltbericht.

3.3 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 Bootsreparatur, Instandhaltung und Lagerung bebaut sowie einer zweiten Halle, die Lagerzwecken dient. Die erste Halle zeigt eine Grundfläche von ca. 65 x 25 m und eine maximale Höhe von gut 12 m über Gelände, die andere Halle eine Grundfläche von ca. 40 x 10 m und eine maximale Höhe von ca. 9,5 m. Die umgebenden Freiflächen sind zum Teil befestigt.

Der Standort wird ganzjährig genutzt, wobei das Nutzungsspektrum beinhaltet:

- Bootslogistik mit Einkranen, Auskranen und winterfest machen der Boote,
- Winterlager der Boote,
- Umfangreiche Werftarbeiten, insbesondere für Traditionsboote,
- Lager für Bootsausleihe,
- Lager Segelschule,
- Nassbaggerei,
- Landschaftspflege, Baumschnittarbeiten,
- Rasenunterhaltung, Erdarbeiten,
- Hausmeisterdienste und Winterdienst,
- Pflege technischer Anlagen.

Auf dem Gelände werden entsprechend logistisch notwendige Flächen vorgehalten.

Zum umliegenden Landschaftsraum besteht ein 2 bis 3 m hoher Erdwall, welcher die Einrichtung zum Teil in den Landschaftsraum einbindet. 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 fast das gesamte Gemeindegebiet außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, welche nicht nach § 34 zu beurteilen sind (lediglich Körkwitz Hof, eine Fläche südöstlich davon und die Naturschutzgebiete sind ausgenommen), 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. Zudem ist eine Erweiterung der Leistungen insbesondere im Bereich Bootspflege geplant. Die im Winter auszuführenden Arbeiten sollen zukünftig unabhängig von der Witterung ausgeführt werden können. An der Nordseite der größeren Halle ist ein zusätzliches Gebäude geplant, in diesem sind u.

a. komfortablere Sanitär- und Aufenthaltsräume für das Personal vorgesehen. Zur Gewährleistung der notwendigen Sicherheit auf dem Gelände und im Sinne der besseren Erreichbarkeit ist zudem die Errichtung einer Betreiberwohnung vorgesehen.

Bei vorstehenden baulichen Erweiterungen 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 zur 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. Eine detaillierte Behandlung erfolgt im Umweltbericht.

3.4 Änderungsbereich 5: Darstellung eines Sondergebiets „Fremdenbeherbergung und Dauerwohnen“ (SO17) 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 insgesamt 3 Wohnhäusern samt Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich bebaut. Die Grundstücke sind nach Norden und Osten hin weitgehend durch Großgrün eingegrünt.

Die nordwestliche Teilfläche ist mit einem Einzelhaus bebaut, welches aktuell zu Dauerwohnzwecken genutzt wird. Das Gebäude befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand. Die südöstliche Teilfläche ist mit einem Doppelhaus bebaut; hier bestehen aktuell 2 Ferieneinheiten. Der Gebäudezustand ist hier insgesamt funktionsgerecht.

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 touristisch frequentierten Tagen und ohne nennenswerte Befestigung handelt. Westlich, direkt angrenzend, besteht Wald entsprechend § 2 LWaldG M-V. Angrenzend an die südöstliche Teilfläche grenzt im Norden v. g. Bedarfsparkplatz an, im Osten eine extensi-

ve 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, ein weiteres Wohngebäude für Angestellte des Reiterhofs 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, abgesehen von einigen gesonderten Regelungen nach Waldabstandsverordnung M-V, 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 der nordwestlichen Teilfläche beabsichtigen, das Grundstück weiterhin zu Wohnzwecken zu nutzen. Ergänzend ist perspektivisch die Schaffung einer Ferienwohnung geplant. Da das Gebäude sich in sanierungsbedürftigen Zustand befindet, wird optional auch ein Neubau in etwa gleicher Größe und Lage erwogen. Der südwestliche Teilbereich mit den beiden Doppelhaushälften soll auch weiterhin zu Ferienwohnzwecken genutzt werden; nach Kenntnisstand der Gemeinde ist weiterhin von jeweils einer Ferienwohneinheit auszugehen.

Betrachtet man die nähere Umgebung, so bestehen hier neben der aufgeführten einen Einheit in Dauerwohnnutzung und den 2 Ferienwohneinheiten im Änderungsbereich, westlich angrenzend ein weiteres Wohnhaus mit 3 WE, sowie südlich angrenzend die Ferienanlage mit einem Wohnhaus für den Betreiber, ein Wohnhaus für Angestellte mit 6 Wohneinheiten und ansonsten eine größere Anzahl an Ferienwohneinheiten. Betrachtet man die weitere Umgebung, so besteht in der nördlich anschließenden Ortslage Neuhaus ebenfalls eine Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation in der näheren und weiteren Umgebung mit einer bereits bestehenden Mischung aus Wohnen und Ferienwohnen ist es gemeindliche Zielsetzung, diese mischgenutzte Struktur auch zukünftig zu erhalten und deren weitere Entwicklung zu ermöglichen. Die kleinen Grundstücke eignen sich nicht für die Entwicklung mittlerer und größerer Ferienanlagen; zudem besteht hier eine Siedlungsrandlage zum Naturraum hin und die gegebene verkehrliche Erschließung ist nur beschränkt leistungsfähig, sodass sich eine zukünftige Entwicklung mit einer kleinteiligen Bebauung anbietet. Daneben soll auch bewusst die in der Gemeinde bestehende, bewährte Angebotsstruktur der Privatvermietung mit eingegliedelter Ferienwohnung erhalten werden. Weiterhin wird bei einer mischgenutzten Struktur aus Wohnen und Ferienwohnen vermieden, dass außersaisonal der

Siedlungsbereich verweist und damit möglichen damit verbundenen Problemen wie Einbrüchen und Sachbeschädigung vorgebeugt.

Entsprechend erfolgt eine Darstellung als Sondergebiet nach § Abs. 2 Nr. 12 BauN-VO mit Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung und Dauerwohnen“.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung

Was die relevanten Schutzgüter betrifft, so ist die Fläche formal Bestandteil des LSG Boddenlandschaft. 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. Eine detaillierte Behandlung der Umweltbelange zu Änderungsbereich Nr. 5 erfolgt im Umweltbericht.

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

Sollte eine wesentliche Änderung, Erweiterung oder ein Neubau des Gebäudes gänzlich oder teilweise im Bereich des Waldabstands auf Grundlage von § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zukünftig erfolgen, so ist mit der Forstbehörde die Zulässigkeit abzustimmen bzw. im Falle der Aufstellung eines B-Plans ist die Zulässigkeit eine Waldumwandlung zu prüfen und zu beantragen.

3.5 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 21)

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 mitgenutzt. 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 „Neue Straße“ und der daran angrenzenden Grundstücke mit Gartenutzung 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 Boddennähe 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.

Die beiden Änderungsbereiche sind nach RREP Vorpommern Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Der Änderungsbereich südlich Neue Straße liegt zusätzlich in den überlagerten Vorgehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sowie in einem Kompensationsgebiet.

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 Zersiedelungstendenzen 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 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.

Die Belange der Landwirtschaft (3.1.4 (1) RREP VP) sowie des Naturschutzes (5.1 (4) RREP VP) und der Landschaft (5.1.4 (6) RREP VP) werden in Anbetracht der angestrebten kleinteiligen Nutzung mit einer Beschränkung auf notwendige kleinere Funktionsbauten gewahrt. Deren Berücksichtigung erfolgt auch im Rahmen der weiteren Planung.

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

3.6 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 Waldstraße. 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 medienseitige 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-Straße eingefasst und daher dem Siedlungsbereich 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 Aufstellung 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 wirklichen FNP entsprechend schon eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ erfolgt.

Die Erweiterung des Nutzungszwecks um „Gemeinbedarf“ erfolgt nun aus der Überlegung 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 Nutzungen 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 voraussichtlich 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 Verdichtung bedeuten, welche wiederum zur verringerten Inanspruchnahme von neuen, unvorbelasteten Flächen im Natur- und Landschaftsraum führt.

Weitere negative umweltrelevante Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.7 Änderungsbereich 8: Darstellung einer Teilfläche westlicher Bereich des Campingplatzes (SO3 im Ursprungsplan) als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO1)

Bestandssituation

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

Der zur Änderung vorgesehene Bereich selbst ist aber lediglich durch ein aktuell ungenutztes 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. Der im Regelfall einzuhaltende Waldabstand greift gar auf die Fläche des Änderungsbereichs Nr. 8 über.

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

Laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) liegt der Änderungsbereich 8 teilweise in einem Vorranggebiet für Kompensation und Entwicklung, entsprechend ist der Programmsatz 5.1.4 (6) zu beachten, weiterhin sind nach Stellungnahme des Amtes für Raumordnung die Programmsätze 4.5 (9) Landesentwicklungsprogramm (LEP) und 5.4 (6) RREP VP beachtlich. Die Entwicklung des Änderungsbereichs soll sich auf die bereits bebaute bzw. genutzte Fläche beschränken, der umliegende Waldbestand wird nicht in Anspruch genommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die zukünftige Siedlungsfläche entsprechend beschränkt und für einen hinreichenden Puffer zum Wald gesorgt. Damit besteht der nötige Spielraum für eine naturnahe Entwicklung des Waldes; die Beachtung vorgenannter Programmsätze ist gegeben.

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 im Falle einer Bebauung der Fläche 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:

- Im 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. Bei Erfordernis 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.

Änderungsbereich 8A: Für eine Teilfläche des Sondergebiets Änderung der Zweckbestimmung von Campingplatzgebiet in Wochenendplatzgebiet (SO 3a)

Bestandssituation

Der westliche Teil des Campingplatzes ist durch Dauercamping geprägt. Hier stehen seit vielen Jahren Wohnwagen und Mobilheime, welche langfristig am Standort verbleiben. Die einzelnen Parzellen weisen dabei eine Größe von 100 bis max. 150 m auf, die Wohnfläche der Unterkünfte beträgt dabei nicht mehr als 40 m².

Die Erschließung erfolgt über den Campingplatz über befestigte Hauptwege, von denen un- oder teilbefestigte Wege zur Erschließung der einzelnen Parzellen abgehen.

Angrenzend befindet sich inmitten dieses durch Dauercamping geprägten Gebiets eine Fläche mit einem größeren 1-geschossigen z. Zt. ungenutzten Bestandsgebäude; für diese Fläche wird im Rahmen der 1. FNP-Änderung eine Nutzung als Ferien-

hausgebiet vorbereitet. Nördlich und westlich grenzen dichtere Gehölzbestände an, welche zum Teil Waldstatus entsprechend § 2 LWaldG M-V erreicht haben.

Bisherige FNP-Darstellung und planungsrechtliche Einordnung

Im wirksamen FNP ist der Änderungsbereich 8A Teil der Darstellung des Sondergebiets SO 3 mit Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauGB.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für den Änderungsbereich Nr. 8A, ebenso wie auch für das gesamte bisherige SO 3, nicht.

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

Der Änderungsbereich Nr. 8A ist schon seit vielen Jahren durch ständig präsente Wohnmobile und Wohnheime geprägt. Diese Art der Beherbergung ist nachgefragter Bestandteil des touristischen Angebots und soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Eine Weiterentwicklung eines Teilbereichs für kleine Wochenendhäuser im Sinne der Camping- und Wochenendplatzverordnung M-V stellt für die Gemeinde eine zusätzliche Option für die Zukunft dar, welche sie sich offenhalten will. Die Versorgung v. g. touristischen Angebots mit Sanitärräumen und die technische und verkehrliche Erschließung ist über den Campingplatz gegeben.

Die Gemeinde beabsichtigt daher, für den mit Wohnwagen und Mobilheimen genutzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wird eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. In Anbetracht der o. g. angestrebten Zielstellung wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Dauercamping- und Wochenendplatzgebiet“ dargestellt.

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 8A formell gesehen 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. Im 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.
- 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.

3.8 Änderungsbereich 10: Änderung der Zweckbestimmung für den Bereich des Sommerkinos in Sondergebiet „Touristische Infrastruktur“ (SO19)

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 des brach gefallene Grundstücks 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 die Ernst-Moritz-Arndt-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 der möglichen Infrastrukturnutzung etwas erweiternden Charakters erfolgt, sind keine Auswirkungen abzuleiten.

3.9 Änderungsbereich 11: Fläche für den gemeindlichen Bauhof östlich Parkplatz Ernst-Moritz-Arndt-Straße (SO18)

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 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 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 Strand und Ost, entfernt. Dies führt zu erheblich längeren An- und Abfahrten als bei strandnahen Standorten.

In Anbetracht der Tatsache, dass fast das gesamte Gemeindegebiet naturschutzfachlich als sensibel einzustufen ist und besondere Anforderungen an den Bauhof zu stellen sind werden zunächst mögliche alternative Standorte geprüft.

Folgende Kriterien werden der Alternativenprüfung zu Grunde gelegt:

- Hinreichende Größe der Fläche (ab 2.000 m²)
- Verfügbarkeit der Fläche,
- Keine erhebliche Immissionsbelastung gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen (insbes. Wohnen, Kita, Ferienwohnen, Kur- und Gesundheitseinrichtungen,
- Natur- und forstrechtliche Verträglichkeit,
- Nähe des Standorts zu den zu unterhaltenden touristischen Einrichtungen (Strand, Am Plateau, Spielplätze, Waldbühne) und mögliche Synergie mit anderen Einrichtungen der Tourismusinfrastruktur.

Standortalternative 1: Beibehaltung bisheriger Standort: Die Fläche ist verfügbar; natur- und forstrechtlich ergeben sich ebenfalls keine Konflikte. Gegen den Standort sprechen aber eindeutig die Immissionsbelastung gegenüber angrenzender Wohnbebauung, die weite Entfernung zum Strand und weiteren zu bewirtschaftenden touristischen Einrichtungen sowie fehlende Synergien zu anderer touristischer Infrastruktur.

Standortalternative 2: Restfläche Gewerbehof südlich Dierhagen Dorf: Die Fläche scheidet wegen mangelnder Verfügbarkeit einer hinreichend großen Fläche an diesem Standort aus.

Standortalternative 3: Erweiterung vorstehenden Gewerbestandorts nach Osten: Hier besteht keine Flächenverfügbarkeit. Zudem ist die Entfernung zu den wesentlichen zu unterhaltenden touristischen Einrichtungen noch größer als bei aktuellem Standort. Auch naturschutzrechtlich ist die Fläche nicht vorzuziehen, da sie Bestandteil des LSG ist. Synergieeffekte mit weiteren Einrichtungen touristischer Infrastruktur ergeben sich ebenfalls nicht. Bei Entwicklung direkt angrenzend an die Siedlungslage, wie es sowohl die raumordnerischen Vorgaben wie auch die Vorgaben aus der LSG-Verordnung vorsehen, kommt noch eine Immissionsbelastung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung hinzu.

Standortalternative 4: Integration in den B-Plan Nr. 11 (Sport- und Freizeitzentrum): Hier ist die Flächenverfügbarkeit gegeben, ebenso ist dieser Standort günstig zu den wesentlichen zu unterhaltenden touristischen Infrastrukturen gelegen. Aus natur- und forstrechtlicher Sicht ist der Standort, auch wenn angrenzend an die engere Schutzzone des LSG, positiv zu werden. Allerdings besteht hier eine Nutzungskonkurrenz zu anderen umzusetzenden Infrastruktureinrichtungen, insbesondere in den Bereichen Sport (Halle wie Freiplätze), Bewegung, Gesundheit, Veranstaltungen und weiteren touristischen Freizeitangeboten. Bei Einordnung des Bauhofs wird ein Teil der v. g. touristischen Infrastruktur an diesem Standort nicht umsetzbar sein. Zudem müsste der rechtskräftige B-Plan umfassend geändert werden.

Standortalternative 5: Fläche östlich an den Parkplatz/geplantes Parkdeck Arndt-Str. anschließend. Der Standort erfüllt die Anforderungen betreffend der Nähe zu den zu bewirtschaftenden touristischen Infrastrukturen 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, es reichen dann ca. 1.500-1.700 m² gemessen an v. g. Kriterien, geeignete alternative Flächen drängen sich zudem nicht auf.

Im Ergebnis ist Standort 5 am geeignetsten für die zukünftige Unterbringung des Bauhofs.

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“ (SO18).

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.

3.10 Änderungsbereich 12: Fläche für Einrichtungen des Gemeinbedarfs, der Gesundheit und der Pflege westlich Dierhagen Dorf (SO8)

Bestandssituation

Die für Einrichtungen des Gemeinbedarfs, der Gesundheit und der Pflege 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 zukünftiger Gebäude und ggf. ergänzender Anlagen 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.

Südwestlich an den Änderungsbereich angrenzend besteht eine Fläche, welche Wald entsprechend § 2 Landeswaldgesetz darstellt. Auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ist entsprechend sicherzustellen, dass der einzuhaltende Waldabstand von 30 m bei einer Bebauung freigehalten wird.

Begründung der Änderung der Darstellung

In einem der FNP-Änderung vorangestellten städtebaulichen Rahmenplanung (Wagner Planungsgesellschaft 09/2019) wurden für den Bereich westlich der L21 (bis zum Abzweig Ahornstraße, Wagner PG) die grundlegenden Entwicklungsalternativen untersucht:

Alternative 1a: Konzentration der Ansiedlung ergänzender Einrichtungen gemeindlicher und touristischer Infrastruktur im Bereich des B-Plans Nr. 11 SO Sport- und Freizeitzentrum unter Verwendung des bestehenden Rohbaus vorgenannter Einrichtung

Alternative 1b: Konzentration der Ansiedlung ergänzender Einrichtungen gemeindlicher und touristischer Infrastruktur im Bereich des B-Plans Nr. 11 SO bei Neubau der Einrichtungen

Alternative 2: Vorrangige Ansiedlung ergänzender Einrichtungen gemeindlicher und touristischer Infrastruktur auf Flächen in Dierhagen Dorf und Strand bzw. an deren

Siedlungsbereiche angrenzend, zwecks Stärkung der zentralen Ortsteile der Gemeinde. Dazu stehen insbesondere die Flächen südöstlich der Ahornstraße sowie westlich der L21/südlich Ernst-Moritz-Arndt-Str. zur Verfügung.

Die in der Alternative 2 des Rahmenplans entwickelte 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, wird nach Diskussion in den Gremien in der Form aufgegriffen, dass Einrichtungen des Gemeinbedarfs, sowie der Gesundheit und der Pflege auf der westlich an Dierhagen Dorf angrenzenden Fläche realisiert werden sollen. Die vorrangig touristisch relevanten Infrastruktureinrichtungen sollen dagegen im Bereich des B-Plan Nr. 11 erfolgen.

Unter mögliche Gemeinbedarfseinrichtungen fallen z. B. eine Sport- und/oder Veranstaltungshalle samt ergänzender Sportplätze im Freien, sofern diese nicht im Bereich des B-Plans Nr. 11 realisiert wird. Weiterhin sind eine Tagespflege und auch eine stationäre Pflege perspektivisch in der Gemeinde zu realisieren. Im Gesundheitlichen Bereich besteht Flächenbedarf für Physiotherapie und ggf. auch weitergehende gesundheitliche Anwendungen samt Praxis für einen Allgemeinmediziner/Badearzt. Eine Sport- und Veranstaltungshalle wäre bei aufgezeigter Lösung in Nähe von Schule und Kita sowie den wesentlichen Wohnquartieren der einheimischen Bevölkerung eingeordnet. Für Veranstaltungen am Abend ständen zudem die Parkplätze des gegenüberliegenden Einkaufszentrums mit zur Verfügung. Einrichtungen von Gesundheit und Pflege würden ebenfalls von der angrenzenden Ortslage profitieren.

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

Voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung

Betrachtet man die Auswirkungen einer Einordnung v. g. Gemeinbedarfs-, Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen 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. Eine vertiefende Darlegung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht.

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.

3.11 Änderungsbereich 13: Änderungen der Darstellungen im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 1 „Strandaufgang“ (SO5, SO10, SO11, SO12)

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 Südosten 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“ erfolgt. So sind die mit Gastronomie und sonstigen Gebäuden bebauten Bereiche als Sondergebiete 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 seinerzeitigen B-Plan-Aufstellungsverfahrens erfolgte auch eine Regelung des erforderlichen Waldabstands für die waldabstandspflichtigen baulichen Anlagen (30 m).

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 zum Teil innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens von 150 m ab Mittelwasserlinie. Zudem stellen die Waldflächen innerhalb dieses Streifens Küstenschutzwald dar.

Eine erneute Vorabstimmung mit dem für den Küstenschutz zuständigen StALU Rostock am 23.04.2026 hat ergeben, dass der Änderungsbereich einen aufgrund der zu erwartenden erhöhten Küstendynamik infolge von Meeresspiegelanstieg und Extremwetterereignissen gefährdeten Bereich darstellt. Infolge dessen kann das Land Mecklenburg-Vorpommern eine Verteidigung der Fläche nur noch für einen begrenzten Zeitraum von voraussichtlich 20 bis 25 Jahren garantieren. Als besonders gefährdet wird der Verschleiß- und Reserveteil der Düne eingeschätzt. Der Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V wird aktuell fortgeschrieben; sobald dessen Ergebnis vorliegt, wird die 1. Änderung des FNP, Änderungsbereich Nr. 13 betreffend, bei Bedarf noch konkretisiert.

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 vom Standort nordöstlich des Hauptwegs in den strandnäheren Bereich „Am Plateau“ geplant (siehe dazu auch Rahmenplan zur Neuaufstellung B-Plan Nr. 1!). Der vor einigen Jahren aufwändig neu gestaltete und erweiterte Spielpatz 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 östliche Baugebiet SO 11 „Wasserrettung“ wird, um eine

Erweiterung bzw. einen Neubau flexibler gestalten zu können, nach Nordwesten hin um ca. 5 m erweitert. Aufgrund der seitens des StALU Rostock vorgetragenen, aus dem Küsten- und Hochwasserschutz resultierenden Anforderungen bleibt es bei der für das SO 11 beschränkten Zweckbestimmung „Wasserrettung“. 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.

In den FNP werden weiterhin die durch das StALU M-V vorgebrachten Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes in der Form berücksichtigt, dass der Änderungsbereich entsprechend als von Naturgewalten besonders gefährdeter Bereich gekennzeichnet wird, für den auf B-Plan-Ebene entsprechende Einschränkungen in Dauer von Nutzungen vorzunehmen sind. Für bauliche Anlagen im Sicherheitsteil der Düne (westlicher Bereich „Am Plateau“ und westlich Rettungswarte) sind zudem lediglich Anlagen mit zwingendem Standortbezug wie die bestehende Wasserrettung zulässig und es sind für entsprechende Baumaßnahmen zusätzliche bautechnische Anforderungen (z. B. Pfahlgründung, Mindesthöhe KUK) zu erfüllen. Dieser Anforderung wird durch eine entsprechende Kennzeichnung auf Grundlage von § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB im FNP entsprochen. Eine Errichtung oder Veränderung von baulichen Anlagen im Verschleiß- und Reserveteil der Düne sind dagegen gänzlich ausgeschlossen.

Sobald der Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V in der aktualisierten Fassung vorliegt, werden, wie auf der Planzeichnung vermerkt, vorstehende Kennzeichnungen zur Nachrichtlichen Übernahme entsprechend § 5 Abs. 4 BauGB.

Weiterhin sind bei einer Änderung des B-Plans Nr. 1 die Anforderungen des Küstenschutzes entsprechend des in Erarbeitung befindlichen Generalplans Küsten- und Hochwasserschutz M-V zu berücksichtigen. Insbesondere sind zeitliche Beschränkungen für die Nutzungen in diesem aus Sicht des Küstenschutzes gefährdeten Bereich zu treffen. Für den vorderen Bereich des Dünenkörpers sind zudem die Nutzungen auf die unbedingt notwendigen Nutzungen der Strandaufsicht und des damit in Verbindung stehenden Rettungswesens (also auch ohne Lagerräume) zu beschränken.

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 wird ein wichtiger Beitrag zum Erreichen eines zentralen touristischen Ziels und zwar dem der Saisonverlängerung, geleistet.

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.

Auch wenn für den rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 seinerzeit eine Regelung des Waldabstands erfolgte, so wird bei Änderung des B-Plans in Abhängigkeit von der konkreten Ausgestaltung der Planung, die Überprüfung der Waldabstände erforderlich.

3.12 Änderungsbereich 14: Änderung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr“ in ein SO mit Zweckbestimmung „Parkhaus und Winterlager“ (SO20)

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 Westen, 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 „Boddenlandschaft“ zu führen.

Begründung der Änderung der Darstellung

Durch eine Gestaltung des bisherigen Parkplatzes als mehrgeschossiges Parkdeck wird die Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze erheblich erhöht und die perspektivisch entfallenden Stellplätze des bisherigen Parkplatzes Ahornstraße kompensiert.

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 Parkhauses 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 einer negativen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds entgegenzuwirken. Bei Bedarf ggf. auch Höhenbeschränkungen vorzunehmen.

Bei nachfolgender Änderung oder Neuauufstellung 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 und dem Umstand, dass die Grundfläche des Parkhauses nicht über diejenige des Parkplatzes hinausgehen soll, sind die vom Amt für Raumordnung angeführten Belange der Landwirtschaft insbesondere nach Programmsatz 3.1.4 (1) RREP VP nicht betroffen; durch das Vorhaben entfallen keinerlei landwirtschaftliche Flächen. Die angeführten Belange des Naturschutzes (5.1 (4) und 5.1.4 (6) RREP VP) können durch Beschränkung auf die bisher genutzte Fläche und die Möglichkeit einer Eingrünung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung angemessen berücksichtigt werden.

3.13 Änderungsbereich 14A: Darstellung der bestehenden Kindertagesstätte sowie einer Fläche südlich davon zur Erweiterung der Einrichtung als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Bestandssituation

In der Ortslage von Dierhagen Dorf besteht eine Kindertagesstätte (Kita), welche in Anbetracht knapper Platzverhältnisse erweitert werden soll. Die Kita grenzt im Norden, Westen und Südwesten an bestehende Bebauung an, welche überwiegend zu Dauerwohn- und im untergeordneten Anteil zu Ferienwohnzwecken genutzt wird. Südlich der Kita bestehen ein öffentlicher Kinderspielplatz sowie eine naturnahe stark mit Großgrün bewachsene Freifläche. Nach Osten hin grenzt die Kita an die Wallstraße, die den Siedlungsrand von Dierhagen Dorf bildet.

Der Erweiterungsbau soll auf der im Gemeindeeigentum befindlichen Fläche südlich der bestehenden Kindertagesstätte realisiert werden, welche sich aktuell noch als naturnahe Grünfläche darstellt. An diese naturnahe Grünfläche schließt westlich v. g. Kinderspielplatz an. Südlich der Fläche besteht Wohnbebauung.

Bisherige FNP-Darstellung und planungsrechtliche Einordnung

Im wirksamen FNP ist die Liegenschaft der bestehenden Kita als Wohnbaufläche dargestellt; eine Darstellung durch ein entsprechendes Symbol entsprechend Punkt 4.1 der Planzeichenverordnung ist bisher ebenfalls nicht erfolgt. Die Liegenschaft ist dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugehörig einzustufen. Ein Bebauungsplan besteht für deren Fläche nicht.

Die Fläche für den Erweiterungsbau bzw. den Erweiterungsbereich ist bisher als Maßnahmenfläche mit Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ dargestellt. Der nebenstehende Bereich des Spielplatzes, welcher je nach Platzbedarf zu einem untergeordneten Teil in die Kita-Erweiterung mit einbezogen werden soll, ist in der FNP-Darstellung Bestandteil der für die nähere Umgebung erfolgten Darstellung als Wohnbaufläche. Beide vorgenannten Flächen sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Am Wäldchen“ in der Fassung der 1. Änderung. Die naturnahe Grünfläche ist im B-Plan als Maßnahmenfläche festgesetzt, welche den naturschutzfachlichen Eingriff durch den B-Plan z. T. kompensiert. Der bestehende Spielplatz ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestandskonform als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Begründung der Änderung der Darstellung

Die bestehende Kindertagesstätte soll am heutigen Standort langfristig gesichert werden. Zudem sollen, in Anbetracht der beengten Platzverhältnisse der Kita, sowohl

was die Räumlichkeiten wie auch die Freibereiche betrifft, die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Erweiterung der Kita auf FNP-Ebene geschaffen werden.

Daher erfolgt sowohl für die Liegenschaft der Kita im Bestand wie auch für die geplante Fläche zur Kita-Erweiterung eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung

Durch die vorgenommene Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ für den Bereich der bestehenden Kita sowie für die zur Erweiterung vorgesehene Fläche werden auf Ebene des FNP die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur langfristigen Sicherung und zur bedarfsgerechten Entwicklung der Kindertagesstätte in Dierhagen Dorf geschaffen.

Für die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 3 festgesetzte Maßnahmenfläche mit naturschutzfachlicher Ausgleichsfunktion, welche mit der Änderungsfläche mit überplant wird, ist im Rahmen einer Änderung des B-Plans ein adäquater Ausgleich zu regeln. Hierzu wird auch die Festlegung einer zur Umsetzung der Maßnahme geeigneten externen Ausgleichsfläche erforderlich.

3.14 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 eine 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 Spiel- und Ausstellungsfläche 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.

In der Stellungnahme der Landesforstbehörde zum Vorentwurf vom 12.05.2026 wurde auf eine inzwischen aufgekommene Waldfläche auf einer Teilfläche des Änderungsbereichs hingewiesen. Dieser Hinweis findet entsprechend in der weiteren Planung Berücksichtigung.

Bisherige FNP-Darstellung und planungsrechtliche Einordnung

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

Für den südlichen Teilbereich (Veranstaltungsfläche des Mittelalter-Marktes) ist eine Maßnahmenfläche entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt, welche Teil ei-

ner die gesamte LSG Dierhäger Moor samt Umgebung umfassenden Maßnahmenfläche ist. Nähere Angaben zu den mit der Maßnahme verfolgten Schutzziele und zu deren Ausgestaltung erfolgen im entsprechenden Kapitel der Begründung zum bisher wirksamen FNP nicht. Im Umweltbericht wird in Kapitel 7.2.2.1, Tabelle 4 unter Nr. 6.1 als Schutzzweck Schutz, Pflege und Entwicklung des Dierhäger Moors benannt; insbesondere die Vermeidung von schädlichen Veränderungen und ggf. Fortführung bzw. Beibehaltung der Maßnahmen zur Wasserrückhaltung. Angrenzendes Grünland ist als Pufferzone zu erhalten und zu entwickeln. Weiterhin werden der Erhalt der naturnahen Moorvegetation im Bereich der geschützten Biotop im Moor westlich der L21 und die Verbesserung des Wasserhaushalts in den Waldbereichen benannt. In Anbetracht der Lage und der Beschaffenheit der Teilfläche innerhalb des Änderungsbereichs Nr. 15 kommt der Teilfläche sicherlich keine wesentliche Bedeutung bei der Sicherung vorgenannter Ziele für das Dierhäger Moor zu.

Die im südlichen Teilbereich bestehenden geschützten Biotop (Trocken- und Magerasen; siehe Abbildung dazu im Umweltbericht), sind entsprechend nachrichtlich übernommen.

Da der Änderungsbereich einen Teil des Außenbereichs darstellt, ist dieser auch Bestandteil des LSG „Boddenlandschaft“. Südlich grenzt die Engere Schutzzone des v. g. LSG an.

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.

Durch die langjährige Nutzung der südlichen Teilfläche als Festplatz (Mittelaltermarkt) sind die ursprünglich dort bestehenden geschützten Biotop entwertet worden und auch weitere intensiv für Veranstaltungen genutzte Flächen sind entsprechend anthropogen überprägt. Im Ergebnis bereits im Vorfeld des Planverfahrens geführter Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde soll sich der Biotopschutz auf den Bereich, in dem die geschützten Biotop noch erhalten sind, samt der dazwischen liegenden Flächen konzentrieren. Entsprechend wird die bisher für den gesamten südlichen Teilbereich nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellte Maßnahmenfläche auf die südöstliche Teilfläche reduziert.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Landesforstbehörde erfolgt eine Nachrichtliche Übernahme einer im südöstlichen Teilbereich inzwischen entstandenen Waldfläche.

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.

3.15 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. Im Zuge der Verlegung des Bauhofs kann dessen bisherige Fläche in der Ortslage Dierhagen Dorf aber zu Wohnungsbauzwecken nachgenutzt werden, was zumindest einen Teil der entfallenden Fläche kompensiert. 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	+12,32 ha	-6,9 ha	173,52 ha
Wohnbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO)	91,4 ha	+0,19 ha	-3,04 ha	88,55 ha
Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)	0,00 ha	+2,10 ha	-0,00 ha	2,10 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	+2,35 ha	-2,35 ha	51,40 ha
Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	22,1 ha	+5,37 ha	-1,54 ha	25,93 ha
Flächen für Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)	0,60 ha	+0,30 ha	-0,00 ha	0,9 ha

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs.2 und Abs. 4 BauGB)	27,00 ha	+0,00 ha	-0,61 ha	26,39 ha
Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB); davon	84,60 ha	+4,23 ha	-0,71 ha	88,12 ha
Grünflächen, Strand	57,70 ha	+0,00 ha	-0,52 ha	57,18 ha
Grünflächen, Sonstige	26,90 ha	+4,23 ha	-0,19 ha	30,94 ha
Flächen für Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)	1.201,60 ha	+0,00 ha	-8,35 ha	1.193,25 ha
Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)	1.248,00 ha	+0,05 ha	-0,00 ha	1.248,05 ha
gesamt	2.729,30 ha	+16,6 ha	-16,6 ha	2.729,30 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 der Begründung beigelegt.