

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD NIENHAGEN

über die

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2
"Sondergebiet Technopark Nienhagen"

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 17.09.2024



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	3
1.1 Ziele der Teilaufhebung.....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht, Raumordnung.....	6
2. Planungskonzept	9
2.1 Derzeitiger Bestand.....	9
2.2 Städtebauliches Konzept, Auswirkungen der Planung	10
3. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung.....	10
4. Umweltbelange.....	10

Deckblatt: Auszug der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2024

1. Einleitung

1.1 Ziele der Teilaufhebung

Der seit dem 09.07.1996 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 einschließlich der geänderten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Rahmen der 1. Änderung, die seit dem 13.09.2003 rechtskräftig ist, ist in weiten Teilen funktionslos geworden, da die Festsetzungen nicht mehr die vorhandenen Nutzungen widerspiegeln und darüber hinaus auch bei einer konsequenten baurechtlichen Durchsetzung zu weitreichenden Härten bzgl. der nunmehr überwiegend vorhanden Wohnbevölkerung führen würden.

Die festgesetzten sonstigen Sondergebiete nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Technopark“ weisen in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes einen Nutzungskatalog auf, der zum einen gewerblich orientiert ist und zum anderen Wohnen nur im Zusammenhang einer gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung im Gemeindegebiet zulässt. Das Gebiet ist im aktuellen Bestand jedoch überwiegend von Wohnen und ergänzend von einzelnen (genehmigten) Ferienwohnungen, einigen Gewerbetreibenden und einigen Freiberuflern geprägt.

Abgesehen davon gibt es für eine Reihe von Festsetzungen nach heutiger Rechtslage keine Ermächtigungsgrundlage nach dem Baugesetzbuch (BauGB), d.h. es wurden Festsetzungen getroffen, die nicht zulässig oder zu unbestimmt sind (z.B. *„im Gemeindegebiet Tätige“*, *„Experimentalbauten“*, *„Anlagen für sportliche Zwecke für die am Standort wohnenden und arbeitenden Bürger“*).

Aufgrund des vollständig geänderten Gebietscharakters hat die Gemeinde beschlossen, die baulich genutzten, im Ursprungsplan als Sondergebiete festgesetzten Teile des Bebauungsplanes Nr. 2 aufzuheben. Betroffen ist von dieser Teilaufhebung ebenfalls vollständig 1. Änderung des Planes.

Die umfangreichen Festsetzungen für private und öffentliche Grünflächen bleiben weiterhin rechtskräftig.

Ebenfalls bleibt die 2. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtgültig.

Mit Rechtskraft der Satzung sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um eine „andere Maßnahme“ der Innenentwicklung. Eine Erweiterung der bebaubaren Fläche ist nicht zu erwarten. Der Ursprungsplan setzt Grundflächenzahlen 0,25 bis 0,04 fest. Die Grundstücke sind bereits dementsprechend baulich genutzt. Es handelt sich um Kennwerte, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO durchschnittlich zu erwarten wären, sodass eine weitere Versiegelung aufgrund der Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht abzusehen ist.

Nationale oder internationale Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Es werden aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur keine Vorhaben begründet, für die eine UVP-Pflicht besteht oder für die eine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten ist.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich der östlichen Gemeindegrenze der Gemeinde Ostseebad Nienhagen, östlich der Straße „Zur Steilküste“. Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Baugrundstücke an folgenden Straßen:

- Am Sanddorn,
- Am Rondell,
- Am Ostende,
- Mittel-Straße,
- Nord-Straße,
- Park-Straße,
- Süd-Straße,
- Zur Steilküste.

Der Geltungsbereich folgt den Abgrenzungen der festgesetzten Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Technopark“. Die zugehörigen, innenliegenden Erschließungsflächen sind ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs.



Abbildung: Lage im Gemeindegebiet (© GeoBasis DE/M-V 2024)

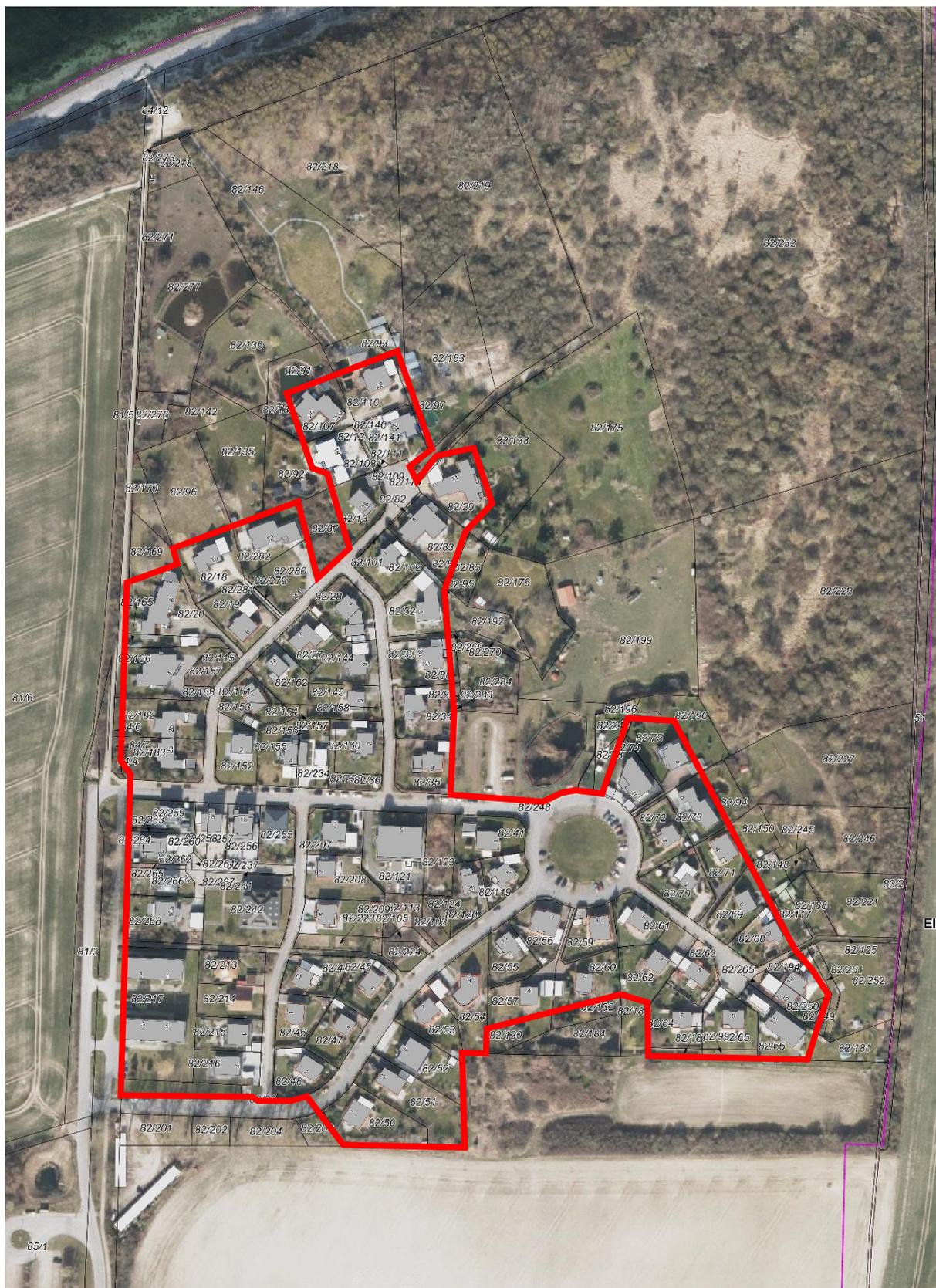


Abbildung: Geltungsbereich auf Luftbild mit ALK (© GeoBasis DE/M-V 2024)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht, Raumordnung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Nienhagen ist für den Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Technopark“ ausgewiesen. Im Zuge einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird die Flächenausweisung entsprechend der Ziele der Gemeinde geändert. Zum Zeitpunkt der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist davon auszugehen, dass sich in dem Gebiet eher ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO darstellt, in dem ergänzende Nutzungen vorhanden sind.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden zukünftig Wohnbauflächen dargestellt.



Abbildung: Auszug dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 2 (Rechtskraft: 09.07.1996) wurde bisher zweimal geändert.

Im Rahmen der 1. Änderung (13.09.2003) wurde der Nutzungskatalog für die Sondergebiete modifiziert. Dabei wurde insbesondere der realen Entwicklung der Wohnnutzung im Gebiet Rechnung getragen. Gebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen, mussten nun nicht mehr einem gewerblich genutzten Gebäude auf dem Grundstück untergeordnet sein. Generell blieb es allerdings bei der Verknüpfung der zulässigen Wohnfunktion mit der gewerblichen oder freiberuflichen Tätigkeit im Gemeindegebiet. Weiterhin wurde im Rahmen der 1. Änderung die Zulässigkeit von „Experimentalbauten“ für Wohnen und Gewerbe insbesondere für Baumaterialien und regenerative Energien eingeführt.

Mit der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 tritt auch die 1. Änderung des Planes vollständig außer Kraft.

<u>Bebauungsplan Nr. 2</u>	<u>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2</u>
<p><u>Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)</p> <ol style="list-style-type: none">Das sonstige Sondergebiet „Technopark“ dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und freiberuflich Tätigen.Zulässig sind:<ul style="list-style-type: none">Geschäfts- und BürogebäudeWohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die im Gebiet tätig sind bzw. dort ein Gewerbe betreiben.Läden, Schank- und Speisewirtschaften für die Nahversorgung der am Standort wohnenden und arbeitenden Bürgersonstige GewerbebetriebeGebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausübenAnlagen für sportliche Zwecke für die am Standort wohnenden und arbeitenden Bürger <p>Bei Unterbringung von Wohnungen in ausschließlich Wohnzwecken dienenden Gebäuden muß gewährleistet sein, daß die Gebäude den zugeordneten Betrieben gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.</p> <ol style="list-style-type: none">Entgegen § 14 BauNVO sind Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen und Einrichtungen für das Halten einzelner Hunde.	<p><u>Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO)</p> <p>Die Festsetzung in Nr. 1 unter „Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung“ erhält folgende Fassung:</p> <ol style="list-style-type: none">Das sonstige Sondergebiet „Technopark“ dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, freiberuflich Tätigen, Wohnungen für Gewerbetreibende und freiberuflich Tätige sowie dem experimentellen Bauen. <p>Die Festsetzung in Nr. 2 unter „Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung“ erhält folgende Fassung:</p> <ol style="list-style-type: none">zulässig sind:<ol style="list-style-type: none">Geschäfts- und Bürogebäudesonstige GewerbebetriebeGebäude sowie Räume in Wohn- oder gewerblich genutzten Gebäuden für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausübenExperimentalbauten im Wohnungsbau und Gewerbebau u.a. zur Erprobung regenerativer Energien oder neuer Baumaterialien und deren EigenschaftenWohnungen und Wohngebäude<ul style="list-style-type: none">für im Gemeindegebiet tätige Gewerbetreibende sowie notwendige Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und im Gemeindegebiet freiberuflich Tätigedie ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, soweit diese in einem Zusammenhang mit Anlagen für gesundheitliche oder soziale Zwecke gemäß Punkt 2.8 stehen.Läden, Schank- und Speisewirtschaften für die Nahversorgung der am Standort wohnenden und arbeitenden BürgerAnlagen für sportliche Zwecke für die am Standort wohnenden und arbeitenden BürgerAnlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke

Die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (Rechtskraft: 22.02.2016) ist von der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht betroffen und bleibt unverändert rechtswirksam. Gleiches gilt für die nicht von der Teilaufhebung betroffenen Teile des Bebauungsplanes.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Rechtsvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Amt Bad Doberan-Land während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind nicht betroffen. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 bedingt keine Nutzungsänderungen oder Nutzungserweiterungen. Alle Flächen sind bereits bebaut und werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

2. Planungskonzept

2.1 Derzeitiger Bestand

Wie bereits erörtert hat sich im Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 eine Gebietscharakteristik entwickelt, die nicht mehr den Ursprungszielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 entspricht. Zwar sind in dem Gebiet noch ca. 40 Gewerbetreibende offiziell gemeldet, was einen Anteil am Gesamtgebäudebestand von rund 55 % entspricht, es ist jedoch davon auszugehen, dass der Anteil der noch tatsächlich ausgeübten gewerblichen oder freiberuflichen Tätigkeiten weitaus niedriger liegt. Bis auf Einzelfälle ist eine nennenswerte gewerbliche Prägung des Gebietes nicht mehr vorhanden, obwohl die Zahl der Gewerbebeanmeldungen noch vergleichsweise hoch ist.

Nach der bestehenden Rechtsgrundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes (s.o.) ist Wohnen nur im Zusammenhang mit der Ausübung eines Gewerbes im Gemeindegebiet zulässig. Im Falle einer Auslagerung des Gewerbes z.B. im Rahmen einer Erweiterung, Geschäftsaufgabe aus Altersgründen oder wegen Krankheit wäre das Wohnen im Gebiet nicht mehr zulässig.

Weiterhin sind im Plangebiet 2 genehmigte Ferienwohnungen vorhanden. Gegen 6 ungenehmigte Ferienobjekte hat der Landkreis ordnungsbehördliche Verfahren eingeleitet bzw. abgeschlossen. Die Anzahl weiterer nicht genehmigter Ferienwohnungen kann nicht rechtssicher abgeschätzt werden. Eine gewisse Dunkelziffer ist hier jedoch zu vermuten.

Die baulichen Strukturen im Plangebiet haben sich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 entwickelt. Im gesamten nördlichen sowie im südöstlichen Bereich überwiegt eine eingeschossige Bauweise. Im westlichen Gebietseingangsreich sind teilweise dreigeschossige Gebäude vorhanden. Der überwiegende Teil des

Plangebietes wird von ein- bis zweigeschossigen Einzelgebäuden, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, geprägt.

2.2 Städtebauliches Konzept, Auswirkungen der Planung

Anlass für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit seiner 1. Änderung ist, dass durch eine zentrale Festsetzung des Bebauungsplanes, nach der das Wohnen ohne eine gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit im Gemeindegebiet unzulässig ist, zu erhebliche Verunsicherungen und auch zu Befürchtungen der örtlichen Bevölkerung führt, das seit Jahrzehnten bewohnte Haus nach Aufgabe der gewerblichen Tätigkeit verkaufen/verlassen zu müssen. Dieses Problem wird sich schon aufgrund der demografischen Entwicklung weiter verschärfen. Der bauordnungsrechtliche Vollzug der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 würde zu unverhältnismäßigen Härten führen. Darüber hinaus ist die Rechtsgrundlage für die getroffenen Festsetzungen aus heutiger Sicht zweifelhaft.

Weiterhin ist eine Erweiterung der gewerblichen Tätigkeit aufgrund der kleinteiligen städtebaulichen Struktur oftmals nicht möglich, sodass eine Verlagerung von Betrieben notwendig wurde und wird. Die vorhandenen städtebaulichen Strukturen, die in insgesamt eher einem Wohngebiet entsprechen, würden im größten Teil des Gebietes die Ansiedlung von Nutzungen aus dem vorrangigen Nutzungskatalog des Bebauungsplanes Nr. 2 erheblich erschweren. Zu nennen sind hier insbesondere die „sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe“. Auch für diesen Bereich existieren erhebliche mögliche Vollzugsdefizite bezüglich der Festsetzungen der Ursprungssatzung, da sich der Gebietscharakter faktisch schon in Richtung Wohngebiet verfestigt hat.

Eine wesentliche Auswirkung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist, dass Vorhaben im Geltungsbereich zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt werden. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist demnach ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

3. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind vollständig bebaut und erschlossen. Weitere Erschließungserfordernisse sind nicht vorhanden.

4. Umweltbelange

Von der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind zum weit überwiegenden Teil die Sondergebietsflächen sowie die zugehörigen Verkehrsflächen betroffen. Die umfassenden Grünflächenfestsetzungen sowie die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft bleiben vollständig rechtskräftig. Dies betrifft auch alle Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind keine anderen oder weitergehenden Beeinträchtigungen der in § 1a BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten.

Gemeinde Ostseebad Nienhagen, den

Der Bürgermeister