



Gemeinde Ostseebad Nienhagen

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Vorentwurf

11.08.2021

Inhalt

1. EINLEITUNG	3
1.1 PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIELE, PLANVERFAHREN	3
1.2 PLANGRUNDLAGEN	4
2. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	4
3. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	9
4. SONSTIGES	9
TEIL 2: UMWELTBERICHT	11

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fritke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

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

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass, Planungsziele, Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen hat in ihrer Sitzung am 27.05.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Nahversorgung an der Doberaner Straße“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, südlich der Doberaner Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² zu schaffen. Damit kann die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Nienhagen für die Bevölkerung und Feriengäste deutlich verbessert werden, da der Standort auch fußläufig erreichbar ist.

Zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckerei wurde eine Potenzial- und Auswirkungsanalyse erstellt (BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg; 08/2020). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Ansiedlung in der geplanten Größenordnung aus planungsrechtlicher Sicht vertretbar ist:

„Zum einen ist die Gemeinde Nienhagen integraler Bestandteil des Stadt-Umland-Raumes-Rostock und verfügt über ein kommunal abgestimmtes Einzelhandelsentwicklungskonzept, das einen bedarfsgerechten Ausbau der Nahversorgungsstrukturen in Abhängigkeit mit der Tourismusentwicklung empfiehlt. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011 ist die Gemeinde Nienhagen als Tourismusschwerpunkt ausgewiesen.

Zum anderen konnten für den geplanten Lebensmittelmarkt städtebauliche Besonderheiten abgeleitet werden (Atypik). Im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen wurde von Seiten der Gutachter dargelegt, dass durch die im Realisierungsfall induzierten Umsatzverlagerungseffekte des Planvorhabens keine Zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität oder die Nahversorgung in Wohngebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Untersuchungsraum negativ beeinträchtigt werden.“

In Rahmen der Abstimmungen mit dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, Referat Siedlungsentwicklung und Einzelhandel, wurde zunächst ein Standort nördlich der Doberaner Straße, nördlich der Feuerwehr, favorisiert, da dort die Entwicklung eines integrierten Standortes günstiger erschien. Dieser Standort steht jedoch aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ (LSG) nicht zur Disposition.

Da die Planungsabsicht der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes für das Plangebiet widerspricht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Bisher ist für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zukünftig wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dargestellt. Im Rahmen des gleichzeitig durchgeführten Bauplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 8 Abs. 3 BauGB) erfolgt eine vollständige, vorhabenkonkrete Umweltprüfung. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB soll die Umweltprüfung in diesem Fall, bei parallelen Planungen, auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Da diese im

Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht festgestellt wurden, kann auf eine eigenständige Umweltprüfung verzichtet werden.

Mit dem Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes soll als nächster Verfahrensschritt die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgen.

1.2 Plangrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991), zuletzt geändert zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

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

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Bad Doberan-Land, Kammerhof 3 in 18209 Bad Doberan, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlage dient die digitale Topographische Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2021.

2. Raumordnung und Landesplanung

Die übergeordneten Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gebiet der Gemeinde Ostseebad Nienhagen sind Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) aus dem Jahr 2016 und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR M-V) vom 22. August 2011 verankert. In diesen Planwerken werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind. Weiterhin ist für die Gemeinde der Entwicklungsrahmen des Stadt-Umland-Raumes Rostock (SUR) bindend.

Landes- und Regionalplanung

Die raumordnerische Steuerung einer Einzelhandelsentwicklung bezieht sich auf die Errichtung, Erweiterung und Veränderung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie die Erweiterung sonstiger Einzelhandelsbetriebe über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus. Die entsprechenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in

den Landesentwicklungsprogrammen der Bundesländer fixiert. Im Allgemeinen werden großflächige Einzelhandelsbetriebe durch folgende Vorgaben gesteuert:

- Konzentrationsgebot – welches die Konzentration von Versorgungseinrichtungen entsprechend der jeweiligen Stufe der zentralen Orte bezweckt,
- Kongruenzgebot – wonach der Einzugsbereich eines Einzelhandelsbetriebes den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreiten darf,
- Beeinträchtigungsverbot – wonach die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigt werden darf,
- Integrationsgebot – welches eine städtebaulich integrierte Lage des großflächigen Einzelhandelsvorhabens, insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten, vorsieht.

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern trifft im Kapitel 4 „Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung“ unter Punkt 4.3.2. „Einzelhandelsgroßprojekte“ entsprechende Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels.

Die Gemeinde Nienhagen befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus. Für diese werden in Abschnitt 4.6 ebenfalls Ziele und Grundsätze formuliert. Nachfolgend werden die für das vorliegende Planvorhaben relevanten Ziele dargestellt:

- (1) Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig. (Z)
- (2) Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (Z)
- (3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)
Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich
 - eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
 - das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt
 - und die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.[...]
- (4) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz. (Z)
Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürch-

- ten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). (Z)
- (5) Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen. (Z)
 - (6) Ausnahmsweise können Einzelhandelsgroßprojekte in Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Bei der Aufstellung der Einzelhandelskonzepte für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum sind die in (2), (3) und (4) formulierten Ziele zu berücksichtigen. (Z)

Die Gemeinde Nienhagen befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus. Hierzu wird unter 4.6 des LEP „Tourismusentwicklung und Tourismusräume“ folgendes ausgeführt:

- (4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.
- (5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden. In den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln haben Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität. (Z)
[...]
- (6) In den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen werden die festgelegten Vorbehaltsgebiete Tourismus regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt. Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sind in Schwerpunkträume und Entwicklungsräume zu differenzieren. (Z)

Tourismusschwerpunkträume sind dabei die Räume, die sich innerhalb einer Gemeinde oder eines Erholungsgebietes durch eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage und ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot auszeichnen und in denen eine gezielte raumordnerische Steuerung der Entwicklung notwendig ist. In diesen Gebieten sollen die Belange des Tourismus nicht durch andere Nutzungen beeinträchtigt werden.

In den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen werden die festgelegten Vorbehaltsgebiete Tourismus regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt. Laut dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock aus dem Jahr 2011 sowie in der Teilfortschreibung Raumentwicklungsprogramm Rostock vom Dezember 2019 wird der Gemeinde Nienhagen die Funktion eines Tourismusschwerpunktes zugewiesen.

Die Gemeinde Nienhagen überschreitet mit mehr als 190.000 Übernachtungen (inkl. nicht-gewerblicher Bereich) deutlich die Anforderung von mindestens 50.000 Übernachtungen/1.000 Einwohner im Jahr und ist damit Tourismusschwerpunkt und hat demnach für die Versorgung der Touristen eine wichtige Funktion.

Der geplante Lebensmittelmarkt weist zunächst eine maßgebliche Versorgungsfunktion für die Gemeinde Nienhagen auf. Kaufkraftzuflüsse aus den Gemeinden Börgerende-Rethwisch und Elmenhorst-Lichtenhagen gefährden nicht die örtliche Nahversorgung, sondern ergänzen diese. Das Planvorhaben dient in erster Linie der Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Nienhagen und überschreitet den Nahbereich nicht wesentlich. Der Umsatz wird überwiegend auch aus touristischen Umsätzen generiert, deshalb ist eine Beeinträchtigung der angrenzenden Zentralen Orte nicht zu erwarten.

In der Gemeinde Nienhagen existiert derzeit kein faktischer Zentraler Versorgungsbereich. Der Projektstandort verfügt über unmittelbar angrenzende Wohnbebauung, ein fußläufiges Nahpotenzial sowie eine fußläufige ÖPNV-Anbindung.

Ziel des kommunalen Gemeindeentwicklungskonzeptes ist es, mittel- bis langfristig die zergliederten Siedlungsstrukturen Nienhagens nördlich und südlich der Doberaner Straße räumlich-funktional miteinander zu verknüpfen und somit ein erfahrbares Ortszentrum zu schaffen. Bei erfolgreicher Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Gemeindeentwicklungskonzeption) würden der Planstandort und damit der avisierte Lebensmittelmarkt in das siedlungsstrukturelle Zentrum der Gemeinde rücken. Alternative Standortpotenziale für die Ansiedlung eines filialisierten Lebensmittelmarktes im Gemeindegebiet von Nienhagen, die aus städtebaulicher Sicht eine integrierte Lage aufweisen, existieren nicht und sind auch perspektivisch nicht gegeben. Mit dem geplanten Lebensmittelmarkt kann die unzureichende Nahversorgung für Einwohner und Touristen in Nienhagen zukünftig sichergestellt werden.

Die Gemeinde Nienhagen ist integraler Bestandteil des Stadt-Umland-Raumes Rostock. Es liegt ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für den SUR Rostock aus dem Jahr 2010 vor, indem eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Einzelhandels in Abhängigkeit mit der Entwicklung des Fremdenverkehrsaufkommens empfohlen wird.

Der geplante Lebensmittelmarkt ermöglicht eine standortadäquate Lebensmittelversorgung der Touristen vor Ort, die bislang nur eine unzureichende Qualität aufweist. Der Lebensmittelvollsortimenter trägt mit seinem breiten Angebot selbst zur Steigerung der Attraktivität für Touristen in der Gemeinde Nienhagen bei.

Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum

Im Rahmen der Aufstellung des Entwicklungsrahmens wurde darüber hinaus im Vorfeld ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum erstellt (BBE RETAIL EXPERTS: Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt-Umland-Raum-Rostock, 2010). Das Einzelhandelsentwicklungskonzept beinhaltet neben einem Standort- und Zentrenkonzept konkrete Aussagen zu den Entwicklungsszenarien in den verschiedenen Gemeinden des SUR. Im Rahmen des Standort- und Zentrenkonzeptes wurden den Einzelhandelsstandorten konkrete Funktionszuweisungen im Hinblick auf ihre Versorgungsfunktionalität zugewiesen. Dabei wurden zwischen vier Entwicklungsszenarien unterschieden:

- Entwicklungsstandorte
- Begrenzungsstandorte

- Bestandssicherungsstandorte
- Unterversorgungsstandorte.

Die Gemeinde Nienhagen wurde im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes als Bestandssicherungsstandort eingestuft. Für diese Standortkategorie wurde folgende Empfehlung definiert:

“Im Hinblick auf die Sicherstellung der Nahversorgung sollte der Betreiber - wenn möglich - unterstützt werden (u.a. Gestaltung der Rahmenbedingungen, Einbindung in zu entwickelnde Nahversorgungskonzepte). Die Kommune sollte eigenverantwortlich für die Absicherung der Nahversorgung der Bevölkerung tätig werden (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept, 2010, S. 28)“.

Weiterhin wird die Einzelhandelsstruktur im Ostseebad Nienhagen wie folgt skizziert und bewertet:

“Auch das Einzelhandelsangebot des Ostseebades Nienhagen ist kleinflächig strukturiert und auf den Tourismus ausgerichtet. Ein gewisser Einzelhandelsschwerpunkt ist rund um den Schlecker Drogeriemarkt im Eingangsbereich der Strandstraße vorhanden. Das vorhandene Nahversorgungsangebot kann die Nahversorgungsfunktion nur sehr eingeschränkt erfüllen. Bei einer Entwicklung des Angebotes ist das Zusammenwirken zu dem ebenfalls schwach versorgten Börgerende-Rethwisch zu berücksichtigen. Mittel- bis langfristig sind auch in der Gemeinde Nienhagen (in Abhängigkeit auch von der Entwicklung des Tourismus) Entwicklungsoptionen vorhanden (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept, 2010, S. 28 u. S. 44)“.

Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Nienhagen folgt konsequent der Empfehlung zum bedarfsgerechten Ausbau des Nahversorgungsangebotes in Abhängigkeit von der Fremdenverkehrsentwicklung.

Dies trifft aktuell umso mehr zu, da sich zum einen das Tourismusaufkommen im Ostseebad seit dem Jahr 2010 mehr als verdoppelt hat (siehe Kapitel 3) und zum anderen eine permanente Verschlechterung der Angebotsausstattung im periodischen Bedarfsbereich eingetreten ist. Denn es existiert kein Schlecker Drogeriefachmarkt mehr im Gemeindegebiet, die Bäckerei in der Strandstraße hat Ende 2019 geschlossen und der “Tante-Emma-Laden“ wird aus altersbedingten Gründen in absehbarer Zeit auch schließen. Somit hat sich auf der einen Seite die Nachfrageplattform für den Lebensmitteleinkauf infolge der Einwohner- und Tourismusedwicklung deutlich erhöht, auf der anderen Seite sind nahversorgungs-relevanten Angebotsstrukturen in Nienhagen mittlerweile fast komplett nicht mehr existent.

Im Kapitel 4.5 „Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei“ des LEP wird Folgendes ausgeführt:

- (2) Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. (Z)

Da im Geltungsbereich mit 53 Bodenpunkten die Wertzahl überschritten wird, ist im weiteren Planverfahren zu prüfen, ob angesichts des sehr geringen Flächenumfangs des Vorhabens von rd. 1,0 ha eine Erheblichkeitsschwelle unterschritten wird. Gemäß Rundschreiben der Ämter für Raumordnung sind bis zu 5,0 ha Fläche mit einer Wertzahl über 50 Ausnahmen vorzusehen.

3. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sog. Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

Die betroffene Fläche wird im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Nahversorgung umgewidmet. Damit entspricht die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Doberaner Straße gesichert. Es wird eine Linksabbiegerspur geschaffen. Die Anbindung an den Ort wird durch die Erweiterung bestehender Fuß- und Radwege gesichert.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Lärmgutachten erarbeitet.

Die Medienerschließung ist gesichert.

4. Sonstiges

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkrei-

ses Rostock wird hingewiesen.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Bad Doberan-Land, Kammerhof 3 in 18209 Bad Doberan, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Teil 2: Umweltbericht

Die Planänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 (§ 8 Abs. 3 BauGB). Im Rahmen des gleichzeitig durchgeführten Bauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine vollständige, vorhabenkonkrete Umweltprüfung. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB soll die Umweltprüfung in diesem Fall auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Da diese im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht festgestellt wurden, kann auf eine eigenständige Umweltprüfung verzichtet werden. Es wird auf den ausführlichen Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Nahversorgung an der Doberaner Straße“ verwiesen.

Gemeinde Ostseebad Nienhagen, den

Der Bürgermeister