

Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK



Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock,
Doberaner Straße 114, 18057 Rostock

info@srp-wismar.de
Ostseebad Nienhagen
Bürgermeister Herr Kahl
Strandstraße 30
18211 Ostseebad Nienhagen

Bearbeiterin:
Frau Fischer

Tel.: 0381-331 89 450

E-Mail:
poststelle@afrr.mv-regierung.de

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
	22.10.2021	200	89459	03.12.2021

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 69 LBauO M-V

hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Nahversorgung an der Doberaner Straße“**

Sehr geehrter Herr Kahl,

auf Grundlage folgender mir vorgelegter Unterlagen:

- Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Nahversorgung an der Doberaner Straße“ (eingegangen am 25.10.2021)
- Begründung zum Plan vom 12.10.2021

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zu o. g. Vorhaben:

1. Planungsinhalt

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 beabsichtigt die Gemeinde die Festsetzung eines Sondergebietes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit Bäckerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m². Ziel ist die Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde für Einwohner und Touristen.

2. Beurteilungsgrundlagen

Bei der angezeigten Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Darüber hinaus kommt für die im Stadt-Umland-Raum liegende Gemeinde das interkommunal abgestimmte Einzelhandelskonzept für den SUR zum Tragen. Vorbereitend hat die Gemeinde Nienhagen durch die BBE Handelsberatung GmbH im August 2020 eine Potenzial- und Auswirkungsanalyse erstellen lassen, welche zu dem Ergebnis kommt, dass die vorgesehene Ansiedlung in der geplanten Größenordnung vertretbar sei.

3. Ergebnis der Prüfung

Der vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Nahversorgungszentrum an der Doberaner Straße“ des Ostseebades Nienhagen ist mit den Zielen der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Sinne der § 11 Abs. 3 BauNVO vereinbar. Zur Begründung verweise ich auf die Stellungnahme des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung vom 18.10.2021 zum Vorentwurf, die diesbezüglich weiterhin Gültigkeit behält.

Das Vorhaben wird im Amt unter der Reg.-Nr. **2_036/20** erfasst.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Janßen
Amtsleiter

nachrichtlich per E-Mail:

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
bauleitplanung@lkros.de

**Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur,
Tourismus und Arbeit**
Frau Blankenburg
tanja.blankenburg@em.mv-regierung.de

**Ministerium für Energie,
Infrastruktur und Digitalisierung
Mecklenburg-Vorpommern**



Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern,
19048 Schwerin

Ostseebad Nienhagen
Bürgermeister Herr Kahl
Strandstraße 30
18211 Ostseebad Nienhagen

Bearbeiter/in: Irmtraud Kunkel
Telefon: 0385 588-18361
E-Mail: Irmtraud.kunkel@em.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: VIII 502 - 360
Datum: 18. Oktober 2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Nahversorgungszentrum an der
Doberaner Straße“ des Ostseebades Nienhagen (§ 12 BauGB)**

Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der TÖP-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1
BauGB

Bezug:

- E-Mail des Planungsbüros Stadt-und Regionalplanung, Lars Fricke, vom 17.09.2021
- Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Ostseebad Nienhagen vom 27.05.2021 und Billigung durch den Bauausschuss am 07.09.2021

Sehr geehrter Herr Kahl,

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Nahversorgungszentrum an der Doberaner Straße“ des Ostseebades Nienhagen, wonach die Gemeinde das Ziel verfolgt, südlich der Doberaner Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Vollversorgers (EDEKA) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² zu schaffen, nehme ich unter Zugrundelegung der landesplanerischen Entwicklungsziele des LEP 2016, Kapitel 4.3.2, wie folgt Stellung.

Vorwegstellen möchte ich, dass die Landesplanungsbehörden (Energieministerium, AfRL Rostock) das geplante Vorhaben zur Sicherung der Nahversorgung des Ostseebades Nienhagen gemeinsam mit der Gemeinde und den Planungsbeteiligten (Planungsbüro, Vertreter des Landkreises Rostock, Vertreter der Edeka und des Investors, Gutachterbüro BBE Handelsberatung) vor Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in mehreren Beratungen intensiv diskutiert haben. Dabei ging es um drei Kernthemen.

1. schlüssige Herleitung einer angemessenen und verträglichen Größe des Lebensmittelmarktes, die sich aus der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung und der touristischen Nachfrage ableitet,

Allgemeine Datenschutzinformationen:

Der Kontakt mit dem Ministerium ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DS-GVO i. V. m. § 4 DSGVO M-V). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift:
Schloßstraße 6 – 8 · 19053 Schwerin

Telefon: 0385 588-0
Telefax: 0385 588-18099
E-Mail: poststelle@em.mv-regierung.de
Internet: www.em.regierung-mv.de

2. Standortfindung im Sinne einer städtebaulichen Integration, der eine fußläufige Anbindung möglichst vieler Kunden gerecht wird.
3. Kompatibilitätsprüfung der Planung mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Rostock

Ergebnis der landesplanerischen Bewertung

Im Ergebnis der Beratungen wurde die Gemeinde aufgefordert, den Entwurf des „Einzelhandels- und Verträglichkeitsgutachtens“ hinsichtlich der drei Kernthemen bzw. Fragestellungen zu überarbeiten. Die Ergebnisse der Aktualisierung des Gutachtens liegen vor und sind in das Bauleitplanverfahren eingeflossen:

Die verträgliche und für die Gemeinde Ostseebad Nienhagen angemessene Größe des Einzelhandelsgroßprojektes „Lebensmittel-Vollversorgers“ beträgt danach 1.200 m² Vfl.

Im Ergebnis der Standortalternativenprüfung konnte unter Berücksichtigung der gemeindlichen Strukturen und naturschutzfachlichen Rahmengbedingungen kein umsetzbarer Alternativstandort nördlich der Doberaner Straße ausgemacht werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt die bauleitplanerische Umsetzung zur Schaffung eines Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ auf dem Grundstück südlich der Doberaner Straße. Dabei fließen die planerischen / konzeptionellen Überlegungen der Gemeinde zur Entwicklung von Wohnbauflächen um den „Nahversorgungsstandort“ in das Planungskonzept ein. Sonach erfüllt der Nahversorgungsstandort die Kriterien einer „städtebaulich integrierten Lage“ gemäß LEP 2016.

Die Gemeinde Nienhagen ist kein Zentraler Ort, liegt jedoch im Stadt-Umland-Raum Rostock (vgl. LEP 2016), wonach unter der Voraussetzung des Vorliegens eines interkommunal abgestimmten Einzelhandelskonzeptes für den SUR, großflächiger Einzelhandel zulässig ist (LEP 2016, 4.3.2 (5)). Für den SUR Rostock liegt ein derartiges Konzept vor. Nienhagen ist Standort für den Ausbau der Nahversorgungsstrukturen und zwar unter Berücksichtigung der besonderen Bedeutung für die touristische Nachfrage. Diese wurde gutachterlich untersucht und spiegelt sich in der Größe des Lebensmittelmarktes wieder. Die Kompatibilität mit dem SUR Konzept Einzelhandel ist gegeben.

Ziel der Gemeinde war es, einen Lebensmittelvollversorger zur Sicherung der Nahversorgung anzusiedeln. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dieses Ziel umsetzbar.

Zusammenfassung:

Der vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Nahversorgungszentrum an der Doberaner Straße“ des Ostseebades Nienhagen ist mit den Zielen der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Sinne der § 11 Abs. 3 BauNVO vereinbar.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Landkreis Rostock

Der Landrat
Amt für Kreisentwicklung



Landkreis Rostock - August-Bebel-Straße 3 - 18209 Bad Doberan

Stadt- und Regionalplanung
Lübsche Straße 25
23966 Wismar

Bei Rückfragen und Antworten:
Außenstelle Bad Doberan

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: 075-075n-BPv00700-
E211012

Name: Silvia Boldt
Telefon: +49 3843 755-61191
Telefax: +49 3843 755-10800
E-Mail: Silvia.Boldt@lkros.de
Zimmer: Haus II - Zimmer U2.12

Datum: 11.01.2022

**Satzung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7, Sondergebiet „Nahversorgung an der Doberaner Straße“
Vorentwurf vom 12.10.2021**

**hier: Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum o.g. Planentwurf abgegeben:

1.

Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen beabsichtigt mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die lokale Versorgung der Einwohner und Gäste der Gemeinde zu schaffen. Die Sicherung der Nahversorgung soll durch die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m² erreicht werden. Dafür wurde ein Bebauungsplan mit einem Sondergebiet nach § 11 BauGB aufgestellt.

2.

Die Gemeinde verfügt über einen wirksamen F-Plan. Grundsätzlich sind die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche, die momentan im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Im Parallelverfahren soll

Hauptsitz Güstrow
Am Wall 3 - 5
18273 Güstrow
Telefon: 03843 755-0
Telefax: 03843 755-10800

Außenstelle Bad Doberan
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan
Telefon: 03843 755-0
Telefax: 03843 755-10810

Allgemeine Sprechzeiten:
Dienstag: 8:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 16:00 Uhr
Donnerstag: 8:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Internationale Bankverbindung:
Ostseesparkasse Rostock
BIC: NOLADE21ROS
IBAN: DE58 1305 0000 0605 1111 11
Internet: www.landkreis-rostock.de
E-Mail: info@lkros.de

die Anpassung des Flächennutzungsplanes durch die 6. Änderung realisiert werden. Ein Vorentwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dem Amt für Kreisentwicklung zur Äußerung vorgelegt. Damit entspricht das Verfahren den Regelungen des § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Gemeinde wird empfohlen, beide Verfahren in gleicher Weise parallel weiter zu führen.

3.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 bezieht die nördlich angrenzende Verkehrsfläche „Doberaner Straße“ in seinen Geltungsbereich mit ein, obwohl der gegenüberliegende und auch der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzende Bebauungsplan Nr. 1 sowie die 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 diese Fläche auch überplanen. Damit ist ein Teil der Verkehrsfläche „Doberaner Straße“ zwei mal überplant.

Der Gemeinde wird geraten, in der Begründung zum B-Plan Nr. 7 auch die Auswirkungen der doppelten Überplanung zu beschreiben. Insbesondere sollten die Auswirkungen für den B-Plan Nr. 1 der Gemeinde und die entstehenden Rechtsfolgen daraus benannt und erläutert werden.

4.

Mit der geplanten Errichtung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter werden im Plangebiet bauliche Nutzungen entstehen, die benachbarte schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des § 15 BauNVO stören können. Für die weitere Planung als auch für die Abwägung ist zu ermitteln, welche Immissionen durch das Vorhaben auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen wirken können. Zur Bewertung der Immissionen die vom Plangebiet ausgehen, will die Gemeinde ein Lärmschutzgutachten erarbeiten lassen, der bis zum Entwurf des Bebauungsplanes vorliegen soll. Dabei wird die westlich angrenzende Wohnbebauung berücksichtigt.

Der Gemeinde wird empfohlen, im Rahmen der Vorhabenplanung nicht nur die Geräuschemissionen bewerten zu lassen, sondern auch weitere Immissionen, wie z.B. Lichtimmissionen zu ermitteln.

5.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln und vom Bürgermeister zu unterschreiben sind. Die Verfahrensvermerke dienen dem Nachweis der rechtskonformen Durchführung des Planaufstellungsverfahrens. Sie können unter Umständen bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie daher eindeutig sein und dem vollständigen Verfahrensverlauf entsprechen.

6.

Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt. Mit Schreiben vom 03.12.2021 wurden Ihnen die Fachstellungnahmen bereits übermittelt.

Die Fachstellungnahmen der Ämter:

- - Untere Denkmalschutzbehörde

vom 26.11.2021

- - Amt für Straßenbau und Verkehr
- Sachgebiet Straßenverkehr vom 23.11.2021
- - Umweltamt
 - Untere Naturschutzbehörde vom 22.11.2021
 - Untere Wasserbehörde vom 24.11.2021
 - Untere Bodenschutzbehörde vom 04.11.2021
 - Untere Immissionsschutzbehörde vom 25.11.2021

sind Bestandteile dieser Stellungnahme.

Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungnahmen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Fink
Amtsleiter

Untere Denkmalschutzbehörde
- des Landkreises Rostock -

Az.: 08052-21-63304

Auskunft erteilt: Herr du Mont

26.11.2021

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan

Stellungnahme aus denkmalpflegerischer Sicht gemäß §§ 1 (3) und 7 (6) Denkmalschutzgesetz M-V

Vorhaben: 075-075n-BPv-00700-E211012
Hier: Denkmalpflege

Bauort:

Lage: Gemarkung Nienhagen-Dorf, Flur 1, Flurstück 61/2

Baudenkmalpflegerische Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen stehen jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr du Mont, Tel.: 03843/755-63304; E-Mail: Patrick.dumont@lkros.de) und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385/ 58879-111) zur Verfügung.

du Mont
Sachbearbeiter

Amt für Straßenbau und Verkehr
SG Straßenverkehr
Außenstelle Bad Doberan

Bad Doberan, 23.11.2021
III 65.2.12-01-08
Auskunft erteilt: Frau Franz
Tel.: 03843 755 65212

Amt für Kreisplanung
SG Regional- und Bauleitplanung
Frau Baltzer

**Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 7 „Nahversorgung an der Doberaner Straße“ im Ostseebad Nienhagen
Vorentwurf 12.10.2021**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen und Hinweise, auch bereits in Hinsicht auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben:

1. Die Planbegründung geht davon aus, dass eine sichere Erreichbarkeit des künftigen Einkaufsmarktes an der L 12 über die FLSA westlich der Strandstraße und die Querungshilfe Höhe Kliffstraße vorhanden ist. Es wird seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde jedoch angeregt, auf der L 12 ebenfalls eine bauliche Querungshilfe in Höhe der Zufahrt vorzusehen. Hierfür steht die Sperrfläche gegenüber des geplanten Linksabbiegestreifens ohne Weiteres zur Verfügung. Fußgänger nehmen Umwege kaum in Kauf.
2. Die als Fuß- und Radweg im B-Plan festgesetzte Verkehrsfläche südlich der L 12 bedarf einer fahrgeometrischen Anpassung östlich der Zufahrt zur Fischräucherei. Es wird angeregt, dies entsprechen nach den Vorgaben für Radverkehr zu ändern.
3. Es wird angeregt, die Festsetzungen bezüglich der normgerechten Anlage der Linksabbiegespur nochmals abzuprüfen, insbesondere die Umsetzung der erforderlichen Länge der L-Spur anhand der Aufweitung/Verziehung der Fahrbahn.
4. Die Untere Straßenverkehrsbehörde ist im weiteren Verfahren, die Erschließungsplanung betreffend, zu beteiligen.
5. Es ist ein Beschilderungs- und Markierungsplan zu erarbeiten. Dieser ist durch den Straßenbaulastträger/Wegeeigentümer in dreifacher Ausfertigung dem Amt für Straßenbau und Verkehr des Landkreises Rostock, SG Straßenverkehr, Außenstelle Bad Doberan zur Anordnung vorzulegen. Im Falle der Einreichung durch einen beauftragten Dritten ist die schriftliche Bestätigung der Kenntnisnahme durch den Straßenbaulastträger beizufügen.

Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass auch tatsächlich-öffentliche Verkehrsflächen bezüglich der Beschilderung und Markierung der Anordnungsbefugnis der Unteren Straßenverkehrsbehörde unterliegen.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Franz 
SB Verkehrsangelegenheiten

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 075-075n-BPv0700-E211012

Vorhaben: Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 7 "Nahversorgung an der Doberaner Straße" im Ostseebad Nienhagen

Vorhabensträger: Gemeinde Nienhagen

Aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde wird zum o.g. B-Plan-Entwurf wie folgt vorgetragen:

1. Schleiereule / Feldlerche

Hinsichtlich der Schleiereule und der Feldlerche wird um Überprüfung einer Vergrämwungswirkung aufgrund der Effektdistanzen gebeten, die bei der weiter entfernt festgestellten Feldlerchenreviere einem Revierverlust gleichkommen kann.

2. Öko-Konto

Der Ausgleich über das Öko-Konto ist mindestens mit einer verbindlichen Reservierungsbestätigung zum Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Duwe

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg.-Nr.: 075-075n-BPv0700-E211012

Vorhaben: Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 7 "Nahversorgung an der Doberaner Straße" im Ostseebad Nienhagen

Vorhabensträger: Gemeinde Nienhagen

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen zum o.g. vorhabenbezogenen B-Plan keine Einwände.

Für die wasserwirtschaftliche Erschließung greift das Satzungsrecht des Zweckverbandes KÜHLUNG.

Hinweise vorbeugender Gewässerschutz:

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach der Durchführung einer Einzelprüfung entschieden.

Allgemeine Hinweise:

1. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, um zu verlegen bzw. anzubinden.
2. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Gez. Ilona Schullig

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 075-075n-BPv0700-E211012
Vorhaben: Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 7 "Nahversorgung an der Doberaner Straße" im Ostseebad Nienhagen / Vorentwurf
Vorhabensträger: Gemeinde Nienhagen

In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o.g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabensgebiet nicht bekannt.

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes noch nicht ausreichend auseinandergesetzt. Sie hat eine Ackerfläche mit erhöhter Schutzwürdigkeit und Bodenwertzahlen von 53 für eine bauliche Nutzung überplant. Diese Böden gehören zu den wertvollen Böden im Land und sind als solche vor Versiegelung, Bebauung etc. zu schützen und im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten!

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind im weiteren Planungsverfahren folgende Belange zu klären:

- Beschreibung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden, ausgehend von den Wirkfaktoren und -pfaden,
- Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Böden mithilfe von Methoden zur Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen,
- Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden,
- Prüfung von Planungsalternativen,
- Ermittlung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen (auch bei baubedingten Eingriffen),
- Maßnahmen zu Überwachung

Mit der großflächigen Versiegelung im B-Plan-Gebiet sind erhebliche Eingriffe in die Bodenfunktionen verbunden. Die gem. § 2 BBodSchG natürlichen Funktionen des Bodens und Nutzungsfunktionen gehen verloren oder werden erheblich eingeschränkt. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Es gilt der Grundsatz, Eingriffe in den Boden möglichst zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe durch bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist eine Versiegelung intakter Ackerflächen durch die geplante Ausweisung von Brachen und Wiesen nicht ausgleichbar.

Hinweise:

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

gez. Hadler

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Immissionsschutzbehörde

Güstrow, 25.11.2021
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-98

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 075-075n-BPv0700-E211012

Vorhaben: Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 7 "Nahversorgung an der Doberaner Straße" im Ostseebad Nienhagen

Vorhabensträger: Gemeinde Nienhagen

Eine Stellungnahme seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde erfolgt nach Vorlage des Lärmschutzgutachten, das die Gemeinde Ostseebad Nienhagen aktuell erstellen lässt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Natermann

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg**



StALU Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 25
23966 Wismar

bearbeitet von: Anke Streichert
Telefon: 0385 588-67102

E-Mail: anke.streichert@stalumm.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: StALUMM – 12b-154/21
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Rostock, 22.11.2021

**Satzung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7
„Nahversorgung an der Doberaner Straße“ - Vorentwurf vom 12.10.2021**

Ihre Mail vom 22.10.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

Grundsätzlich gibt es zum Vorhaben aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) keine Bedenken.

Folgende Hinweise bitte ich zu beachten:

Bereich Landwirtschaft

Hinsichtlich der betroffenen landwirtschaftlichen Fläche ist Folgendes zu beachten:

- Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.
- Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen.
- Von den Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und über zu erwartende Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ihrer Eigentums- oder Pachtflächen zu informieren, damit vor Realisierung der Maßnahme ggf. erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen getroffen werden können.

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU MM ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

**Post- und Hausanschrift sowie
Sitz der Amtsleiterin:**
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

**Besucheranschrift
Dienstgebäude Bützow:**
Schloßplatz 6, 18246 Bützow

Telefon: 0385/588-670
Telefax: 0385/588-67799 (Rostock)
0385/588-67899 (Bützow)
E-Mail: poststelle@stalumm.mv-regierung.de
Internet: www.stalu-mv.de/mm

Bereich Immissionsschutz

Hinsichtlich des vorbezeichneten Vorhabens möchte ich auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen in einem Umkreis von ca. einem Kilometer (Windenergieanlagen zwei Kilometer) zum Vorhaben hinweisen:

In ca. 1 750 m westlich der Ortslage Nienhagen (Gemarkung: Rethwisch, Flur: 1, Flurstücke 6/4 und 7/5) betreibt die Aufwind Gesellschaft für Energieumwandlung mbH den Windpark Börgerende/Rethwisch mit 3 errichteten Windenergieanlagen (WEA) vom Typ AN Bonus mit einer Gesamthöhe von 60,8 m.

Bezüglich der Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden kann. Durch die WEA kann es zudem zu Schattenwurf kommen.

Weitere vom StALU MM zu vertretenden Belange sind nicht betroffen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Silke Krüger-Piehl

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg**



StALU Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 25
23966 Wismar

bearbeitet von: Anke Streichert
Telefon: 0385 588-67102
E-Mail: anke.streichert@stalumm.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: StALUMM – 12b-154/21
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Rostock, 22.11.2021

**Satzung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7
„Nahversorgung an der Doberaner Straße“ - Vorentwurf vom 12.10.2021**

Ihre Mail vom 22.10.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

Grundsätzlich gibt es zum Vorhaben aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) keine Bedenken.

Folgende Hinweise bitte ich zu beachten:

Bereich Landwirtschaft

Hinsichtlich der betroffenen landwirtschaftlichen Fläche ist Folgendes zu beachten:

- Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.
- Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen.
- Von den Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und über zu erwartende Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ihrer Eigentums- oder Pachtflächen zu informieren, damit vor Realisierung der Maßnahme ggf. erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen getroffen werden können.

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU MM ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

**Post- und Hausanschrift sowie
Sitz der Amtsleiterin:**
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

**Besucheranschrift
Dienstgebäude Bützow:**
Schloßplatz 6, 18246 Bützow

Telefon: 0385/588-670
Telefax: 0385/588-67799 (Rostock)
0385/588-67899 (Bützow)
E-Mail: poststelle@stalumm.mv-regierung.de
Internet: www.stalu-mv.de/mm

Bereich Immissionsschutz

Hinsichtlich des vorbezeichneten Vorhabens möchte ich auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen in einem Umkreis von ca. einem Kilometer (Windenergieanlagen zwei Kilometer) zum Vorhaben hinweisen:

In ca. 1 750 m westlich der Ortslage Nienhagen (Gemarkung: Rethwisch, Flur: 1, Flurstücke 6/4 und 7/5) betreibt die Aufwind Gesellschaft für Energieumwandlung mbH den Windpark Börgerende/Rethwisch mit 3 errichteten Windenergieanlagen (WEA) vom Typ AN Bonus mit einer Gesamthöhe von 60,8 m.

Bezüglich der Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden kann. Durch die WEA kann es zudem zu Schattenwurf kommen.

Weitere vom StALU MM zu vertretenden Belange sind nicht betroffen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Silke Krüger-Piehl

Zweckverband KÜHLUNG · Kammerhof 4 · 18209 Bad Doberan

Gemeinde Nienhagen
über das Amt Bad Doberan-Land
Kammerhof 3
18209 Bad Doberan

Ansprechpartner

Name Norman Trapp
Zeichen T5110
Telefon 038203 713-510
Fax 038203 713-10
Email n.trapp@zv-k-dbr.de

PK
1015985

Interner Vermerk
STEL T - 1.1 T

Vorgang
B-Plan

Beleg

Datum
18.11.2021

**Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Nahversorgung an der Doberaner Straße" der Gemeinde Ostseebad Nienhagen
Vorentwurf vom 12.10.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Belange des Zweckverbandes KÜHLUNG (ZVK) geben wir folgende Stellungnahme ab.

Trinkwasser: Grundsätzlich ist eine Erschließung mit Trinkwasser möglich. Die herzustellenden Anlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem ZVK abzustimmen.

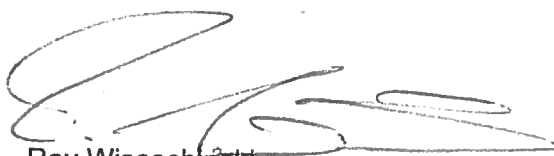
Schmutz und Niederschlagswasser: Grundsätzlich ist eine Erschließung mit Schmutz- und Niederschlagswasser möglich. Die herzustellenden Anlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem ZVK abzustimmen. Im weiteren Planverfahren sind die erforderlichen Niederschlagswasserrückhaltmaßnahmen zu ermitteln.

Löschwasser: Die Löschwassermenge von 48 m³/h für den Zeitraum von 2 Stunden kann durch den ZVK bereitgestellt werden.

Wir weisen darauf hin, dass mit Erschließung des Grundstückes gemäß den Satzungen des ZVK einmalige Anschlussbeiträge gegenüber dem Grundstückseigentümer erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen


Frank Lehmann
Geschäftsführer


Roy Wisoschniski
SGL Investitionen/Anschlusswesen

Betreff: S 21-216-00 AW: Gemeinde Nienhagen B-Plan Nr. 7 - frühzeitige Beteiligung

Von: "Sebastian Schubert" <schubert@wbv-mv.de>

Datum: 03.12.2021, 10:55

An: "Info Stadt- und Regionalplanung" <info@srp-wismar.de>

S 21-216-00 AW: Gemeinde Nienhagen B-Plan Nr. 7 - frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Unterhaltungsverband für die Gewässer II. Ordnung stimmen wir dem geplanten Vorhaben grundsätzlich zu.

In unmittelbarer Nähe der geplanten Maßnahmen befindet sich kein Gewässer II. Ordnung.

- Siehe Karte im Anhang - PDF-Datei, Grundlage DTK10, DIN A4.

Durch die in „Teil 1 – Begründung“ auf Seite 16 beschriebene Regenwasserentsorgung wird sich über den RW-Kanal die Einleitmenge ins Gewässer ändern.

- Die Anpassung der **Einleitgenehmigung** ist ggf. entsprechend beim Landkreis Rostock zu beantragen und
- mit uns abzustimmen.

Wenn Sie Fragen haben erreichen Sie uns unter den unten angegebenen Telefonnummern.

Freundliche Grüße
Sebastian Schubert

—
Dipl.-Ing. Sebastian Schubert
Verbandsingenieur

Wasser- und Bodenverband
Hellbach – Conventer Niederung
Wismarsche Straße 51 | 18236 Kröpelin

Mobil 017 59 78 58 38

schubert@wbv-mv.de | wbv-hellbach.de

Von: Info Stadt- und Regionalplanung <info@srp-wismar.de>

Gesendet: Freitag, 22. Oktober 2021 10:42

An: wbv-kroepelin@wbv-mv.de

Betreff: Gemeinde Nienhagen B-Plan Nr. 7 - frühzeitige Beteiligung

**Satzung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen über den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 7 „Nahversorgung an der Doberaner Straße
- Vorentwurf vom 12.10.2021**

hier: Aufforderung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme und Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

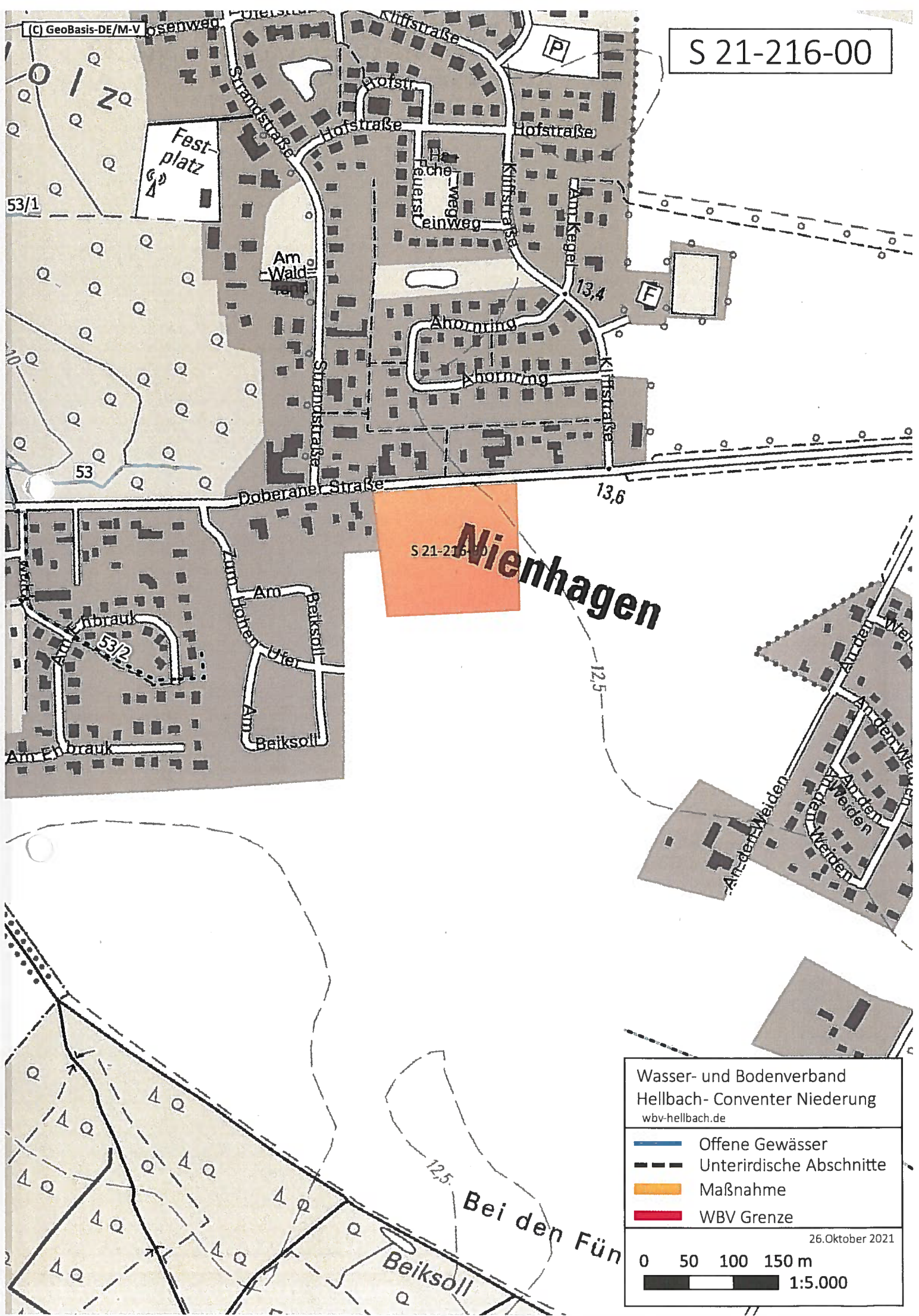
Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen hat am 27.09.2021 den Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Nahversorgung an der Doberaner Straße“ gebilligt.

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. Die konkreten Planungsinhalte entnehmen Sie bitte den Anlagen.

Wir bitten Sie im Auftrag der Gemeinde Ostseebad Nienhagen als Behörde, Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinde um die Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

bis spätestens zum 03.12.2021.



Wasser- und Bodenverband
Hellbach- Converter Niederung
wbv-hellbach.de

- Offene Gewässer
- Unterirdische Abschnitte
- Maßnahme
- WBV Grenze

26. Oktober 2021

0 50 100 150 m
1:5.000

BUND-Gruppe Bad Doberan und Umgebung c/o
Carsten Großmann

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland

**Ostseebad Nienhagen über:
Den Amtsvorsteher Herrn Lübs
Amt Bad Doberan Land
Gemeinde Ostseebad Nienhagen
z.Hd. Frau Rieck
Kammerhof 3**

BUND-Gruppe Bad Doberan und
Umgebung
des BUND-Landesverbandes
Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Absender dieses Schreibens:
Vorsitzender:
Carsten Großmann
Kollbruchweg 33
18209 Bad Doberan

18209 Bad Doberan

Bad Doberan, den 14.12.2021

**auf Grund der Corona-Pandemie per Mail: inge.rieck@doberan-land.de,
carolin.jeske@doberan-land.de**

**6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE OSTSEEBAD NIENHAGEN
UND VORHABEN BEZOGENER B-PAN 7 „NAHVERSORGUNG AN DER DOBERANER
STRASSE“**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, öffentliche Auslegung,
Stand 15.11.2021

Unser Zeichen DBR-001-2021-12-14-CG-PS

Hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Lübs,
sehr geehrte Frau Rieck,

als anerkannter Naturschutzverband, in diesem Fall vertreten durch die Ortsgruppe „Bad Doberan und Umland“, nehmen wir, gemäß unseren satzungsmäßigen Zielen und unseren gesetzlichen Rechten entsprechend, von unserem Beteiligungsrecht an dem o.g. Verfahren hiermit Gebrauch und geben nachfolgende Stellungnahme ab.

In Rückblick auf die 5. Änderung des F-Planes und den B-Plan 6, sowie den dort getätigten Äußerungen, das hier keine zukünftigen Erweiterungen des F-Planes zu erwarten sind und unsere diesbezüglichen Bedenken daher gegenstandslos seien, sehen wir diese nun doch als sich bewahrheitend.

In den vorgelegten Unterlagen fehlt jegliche Standort - Alternativprüfung und es sind für uns keinerlei stichhaltige Gründe für diese Erweiterung des F-Planes und den B-Plan 7, kein zwingender Bedarf zum Allgemeinwohle (im Gegenteil, der Satzungsentwurf beschreibt deutlich die kommerzielle Abdeckung des Tourismus – also eine rein saisonale Nutzung durch Urlauber und damit kein Allgemeinwohl), vorhanden, die derart massive Herausforderungen aus Natur und Landschaft rechtfertigen. Siehe nachfolgende Untersuchung

BUND-Gruppe im anerkannten Naturschutzverband BUND LV MV e.V. nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz und § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG), Deutsche Sektion von Friends of the Earth International

Spendenkonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwerin

IBAN: DE36 1405 2000 0370033370, BIC: NOLADE21LWL

Kennwort: BUND Bad Doberan

und Begründung. Zudem die vorliegenden Planungen keinerlei Tendenz erkennen lassen, nachhaltig und zukunftsorientiert Ausgleich zu schaffen (Grünes Gewerbegebiet,

Gewinnung und Nutzung regenerativer Energien, Grüne Architektur, etc.). Um dies nochmals zu betonen: Die Erweiterung betrifft Flächen die bisher eindeutig im Außenbereich liegen und keine Ortslage darstellen.

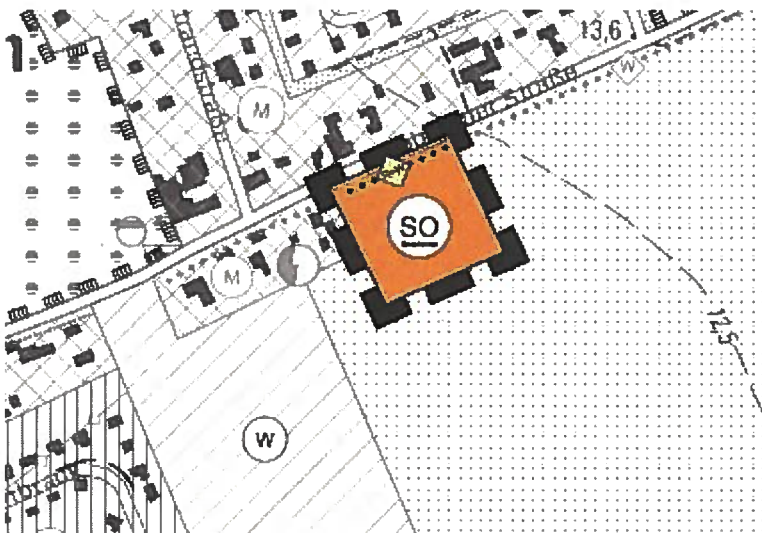
Der BUND lehnt diese Maßnahme daher voll umfänglich ab.

Begründung und Erläuterungen:

Betreff: **B-Plan Nr. 7 Gemeinde Ostseebad Nienhagen Stand 15.10.2021**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen hat in ihrer Sitzung am 28.09.2021 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Nahversorgung an der Doberaner Straße“ beschlossen. Gleichzeitig wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,1 ha.



Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, südlich der Doberaner Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Nahversorgungseinrichtungen, insbesondere für einen **Lebensmittel-Vollsortimenter**, mit einer Fläche von ca. 2.050 qm zu schaffen. Davon sind ca. 1.200 qm Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt vorgesehen.

1.) Die Gemeinde hat sich entschieden einen **Lebensmittel-Vollsortimenter** anzusiedeln, da dies ein vorgeblich mehrheitlicher Wunsch der Einwohner Nienhagens ist.

Für die Einzelhandelsentwicklung der Umlandgemeinden von Rostock wurde im, zur Zeit noch gültigen, Entwicklungsrahmen SUR Rostock im Kapitel II.A3 die Einzelhandelsentwicklung analysiert, Leitlinien entwickelt und Entwicklungsszenarien herausgearbeitet. Dabei wurde im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung an den bestehenden Einzelhandelsstandorten in den Gemeinden des SUR Rostock unter Zugrundelegung von nahversorgungsrelevanten Kriterien (z.B. Einwohnergröße der Gemeinde, Nachfragepotenzial, Kaufkraftbedingungen, aktuelle Flächenausstattung, Verkehrsanbindung etc.) **vier** Entwicklungsszenarien formuliert.

Nienhagen wird dabei den **Bestandssicherungsstandorten** zugeordnet. Hierbei handelt es sich um Standorte mit begrenztem Nachfragepotenzial, welche zurzeit eine gewisse Nahversorgungsfunktion aufweisen. Dieses Nahversorgungsangebot sollte angesichts nicht vorhandener Entwicklungsoptionen im Bestand gesichert werden.

Die Nachbargemeinde Elmenhorst wird der Kategorie **Begrenzungsstandorte** und die Nachbargemeinde Rethwisch-Börgerende der Kategorie **Entwicklungsstandorte** zugeordnet, wobei es in der Kategorie Entwicklungsstandorte noch die Unterteilung in *Neuansiedlung* und *Bestandserweiterung* gibt. Dieser Klassifizierung folgend ist dann auch im Dezember 2010 ein NETTO-Discounter in Rethwisch-Börgerende eröffnet worden da es ein Standort für Neuansiedlung war.

Im SUR Standort- und Zentrenkonzept Versorgung, auf Seite 57, wird dann auch Elmenhorst als „Nahversorgungszentrum Umland“ klassifiziert und Nienhagen als „Solitäre Nahversorgung“

In den östlich und westlich angrenzenden Gemeinden stehen somit also ausreichend Nahversorgungskapazitäten zur Verfügung.

Diese Kapazitäten werden im Herbst 2021 in Elmenhorst und 2022 in Rethwisch sogar noch erweitert, indem die Verkaufsflächen vergrößert werden; in Rethwisch auf 1100 qm und in Elmenhorst auf 1070 qm.

Auf Seite 2 des Kapitels II.A3 wird die Frage was unter Nahversorgung(ssstandort) zu verstehen ist folgendermaßen beantwortet:

„Der Bundes-/ Landesgesetzgeber hat diesbezüglich keine gesetzlichen Regeln erlassen. Unter Nahversorgung wird allgemein die verbrauchernahe Grundversorgung mit Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs verstanden. Dazu zählen insbesondere Lebensmittel, einschließlich Lebensmittelhandwerksbetriebe wie Bäcker, Fleischer sowie Gesundheits- und Drogerieartikel. Welche Entfernung zwischen Wohnung und Einkaufsstätte im Sinne der Nahversorgung als zumutbar gilt, ist nicht dogmatisch festgesetzt, sondern aus den jeweiligen örtlichen und regionalen Verhältnissen ableitbar (Siedlungsdichte, Qualität des ÖPNV, demografische Struktur etc.). In der Fachliteratur spricht man von einer gesicherten Nahversorgung, wenn Waren des täglichen Bedarfs in einer Gehzeit von ca. 10 bis 15 Minuten (entspricht etwa 700m bis 1000m) erreichbar sind. Dieser Wert trifft vorrangig für das dicht besiedelte Stadtgebiet zu. Für die dezentral gelegenen Umlandgemeinden mit ihren Ortsteilen müssten andere Parameter zur Definition eines Nahversorgungsstandortes zu Grunde gelegt werden. Die Begriffsbestimmung Nahversorgung stellt allein auf das Vorhandensein also auf quantitative Bestimmungsmerkmale, nicht aber auf eine qualitative Bewertung der Nahversorgung ab.“

Den Bürgern Nienhagens ist es selbst überlassen sich für eine Einkaufsmöglichkeit zu entscheiden. Dem Terminus „Nah“-Versorgung entsprechend würde sich eine Priorität für die Möglichkeit in Rethwisch-Börgerende anbieten, da nicht nur eine Straße und ein sehr gut ausgebauter Radweg dorthin führen sondern auch eine gut frequentierte Busanbindung besteht, die eine **Fahrzeit von 3 Minuten** von Nienhagen-Mitte bis zur Nahversorgungseinrichtung **Lebensmittel-Vollsortimenter** im Fahrplan vorsieht. Für den ländlichen Raum sind das sehr komfortable Bedingungen die einer Nahversorgung für dieses Gebiet durchaus gerecht werden.

Insofern würde diese Sichtweise auch den drei auf Seite 4 des Kapitels II.A3 formulierten Leitsätzen größtmöglich entsprechen.

Einer Ansiedlung eines **Lebensmittel-Vollsortimenters** in dem Plangebiet stehen naturschutzrechtliche Aspekte entgegen (siehe dazu Pkt. 2. Boden, Pkt. 3. Wasser und Pkt. 4. Nachhaltigkeit und Pkt 5. Alternativen), da die unwiederbringliche Herausnahme von Flächen aus der Natur (auch wenn es „nur Ackerfläche“ ist) gem. BNatSchG nur in zwingenden, unvermeidbaren Fällen geschehen darf.

Die Überbauung der Ackerfläche ist weder zwingend erforderlich noch unvermeidbar.

2.) Zum **Boden** fordert die Landesverfassung M-V im § 12 (Umweltschutz) von den Gemeinden das Wirken auf einen **sparsamen** Umgang mit den Naturgütern und versteht darunter auch Flure und Alleen.

Die Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) von 2016 definiert unter dem Artikel 6.1.3 Boden, Klima und Luft:

(1) die Böden sind als Lebensgrundlage und zum Schutz des Klimas in ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu sichern. ...Bodenversiegelung und -verdichtung sollen auf ein Minimum reduziert werden.

(2) Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen.

Hintergrund dieser gesetzlichen Fixierungen ist das Wissen um die herausragende Bedeutung der natürlichen Bodenfunktionen welche durch Flächenverbrauch dauerhaft gestört oder gar zerstört werden, als da sind:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Dabei führt die **Versiegelung von Flächen** insbesondere zu folgenden negativen Aspekten:

- **Verschlechterung der klimatischen Situation**
- **Grundwasserreduzierung**
- **Erhöhung der Überschwemmungsgefahr**
- **Verlust von Lebensräumen** (Biotopen) für Flora und Fauna.

Das Ostseebad Nienhagen verfügt über eine Gesamtfläche von 586 ha. Im Jahr 1992 waren davon **35 ha** durch Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) belegt; das waren ca. **6%** der Gesamtfläche. Im Jahr 2018 sind durch SuV bereits **114 ha** Boden versiegelt; das entspricht einem Anteil von **19,5% der Gesamtfläche der Gemeinde**.

Zum Vergleich der SuV-Wert für M-V **8,1%**, von 2015 (Bodenschutzprogramm M-V, S. 237).

Aus o.g. Erkenntnissen definiert das Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V von 2016 unter Pkt. 4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei:

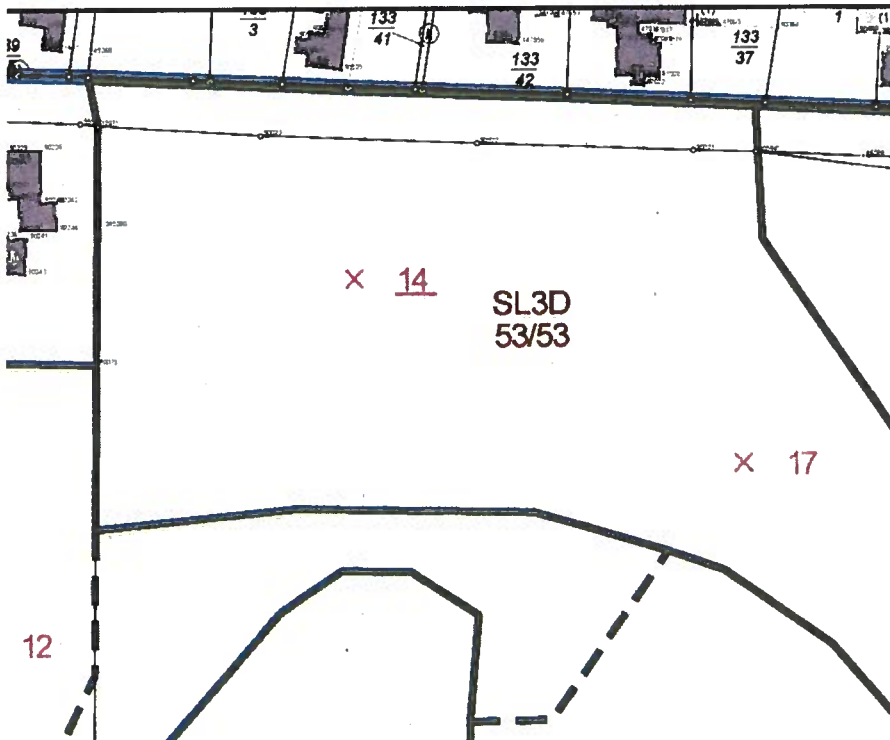
„Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.“ und begründet dies folgendermaßen:

„Das auch von der Ministerpräsidentenkonferenz bestätigte sogenannte 30-ha-Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie gilt insgesamt und insbesondere für die besten Böden. **Qualitativ gute Böden sind eine endliche Ressource und nicht vermehrbar.** Der **Entzug** von Flächen **schadet unwiederbringlich den wirtschaftlichen Grundlagen** der Landwirtschaftsbetriebe. Der Bodenwert ist der Vergleichswert zur Bewertung der Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Böden. Die Werte reichen von 0 (sehr niedrig) bis ca. 100 (sehr hoch). Der **Landesdurchschnitt** der Wertzahl für Ackerland **liegt bei 40**. Der fachliche Mittelwert für Bodenwerte liegt bei 50 und ist in M-V nur selten vorhanden, allerdings gehäuft

im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die raumordnerische Sicherung der für die Landwirtschaft bedeutsamen Böden betrifft Flächen, die aktuell landwirtschaftlich genutzt werden.

Sie verfolgt das **Ressourcen- und Klimaschutzziel** im gegenüber dem Klimawandel sehr anfälligen Nordosten Deutschlands, mit dem Schutz dieser **Böden langfristig** die natürlichen Voraussetzungen für **eine leistungsfähige Landwirtschaft zu sichern** sowie die Voraussetzung für eine verbrauchernahe und krisensichere Versorgung der Bevölkerung zu erhalten."

Im B-Plan-7-Gebiet ist die überplante Fläche mit der Bodencharakteristik SL3D 53/53 versehen.



Dabei geben die ersten beiden Buchstaben die Bodenart an (SL=stark lehmiger Sand, IS=lehmiger Sand), die 3 bezeichnet die Zustandsstufe (1=Höchstmaß an Leistungsfähigkeit, 7=geringwertigster Boden), das D zeigt die Herkunft des Bodens (Diluvium) und den Abschluß bilden Bodenzahl und Ackerzahl.

Es handelt sich also um **überdurchschnittlich gute Ackerfläche** die hier überplant, ungenutzt, bebaut und versiegelt werden soll.

Da die vorliegenden Bodenzahlen aus einer Bewertung der Böden von 1940 stammen ist davon auszugehen, dass bei einer aktualisierten Bewertung die Bodenwerte nach oben korrigiert werden müssten, da sich die Ertragswerte in den letzten 60 Jahren beispielsweise für Getreide von 25 auf 75 dt/ha, für Klee von 55 auf 95 dt/ha erhöht und die Erträge bei Kartoffeln und Zuckerrüben ebenfalls eine Vervielfachung erfahren haben. Dies liegt nicht nur an qualitativ besserem Saatgut, optimiertem Düngemiteleinsatz oder einer verbesserten Bodenbearbeitung sondern auch an klimatisch bedingten Veränderungen, die in die momentane Bewertung der Böden noch keinen Eingang gefunden haben.

So gesehen besteht das **gesamte Plangebiet** aus **hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen**.

Da Alternativen vorhanden sind würde eine Umsetzung der Pläne den folgenden „**Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, BauGB §1a**“ (Bodenschutzklausel) zuwiderlaufen:

„(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Im August 2017 wurde der Ausnahmekatalog zum Programmsatz 4.5 (2) LEP M-V 2016 (dargestellt in Tab. 22, S.59) um die Verfahrenshinweise erweitert, dass klargestellt wurde, dass Planungen/Maßnahmen und Vorhaben die die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Böden mit einer Wertzahl ab 50 in eine andere Nutzung bis zu einer Flächengröße von 5 ha nicht raumbedeutsam sind. Gleichwohl impliziert die Festlegung der Wertzahl 50 im LEP für sehr werthaltige Böden eine Grenze der sich jegliche Planung von Maßnahmen innerhalb der Abwägung auch die Gemeinde Nienhagen nicht entziehen kann. Zudem diese nach der „Salami-Taktik“, Schritt für Schritt Wertvolle Flächen heraus nimmt um unter der Klausel der „Raumbedeutsamkeit“ zu verbleiben.

Im LEPMV 2016 wird außerdem auf Seite 57 unter Pkt. 4.5 (3) festgelegt:

„In den **Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft** soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.“

Dabei ist für die Gemeinde Nienhagen beachtlich, dass das im Satzungsentwurf, auf Seite 10 unten, erwähnte Rundschreiben der Ämter für Raumordnung zwar auf den Programmsatz 4.5 (2) zutrifft, nicht aber auf den hier zitierten Programmsatz 4.5 (3)!!

Das Plangebiet liegt zur Gänze in einem **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft** und wird durch das zuständige Finanzamt mit einer Ertragsmesszahl (**EMZ**) von **49** bewertet.

Auf Seite 59 LEPMV wird weiterhin ausgeführt, dass in landwirtschaftlich geprägten Gebieten dem weiteren Flächenentzug durch andere Raumnutzung entgegengewirkt werden soll. Außerdem wird auf die Möglichkeit verwiesen in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft den regionalen Besonderheiten anzupassen.

Dies geschieht auch im **Regionalen Raumentwicklungsprogramm MM/R** unter **Pkt. 3.1.4 Landschaftsräume** (S.29). Dort wird u.a. ausgeführt: „Landwirtschaft ist die dominierende Flächennutzung in der Planungsregion. Mit der Festlegung der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft soll die Landwirtschaft als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig gestärkt sowie ihre sozialökonomische Funktion gesichert werden. Die Landwirtschaft trägt zur Stabilisierung insbesondere der ländlichen Räume bei. Als Produzent von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen wird sie unter Berücksichtigung globaler Entwicklungen (u.a. weiter wachsende Weltbevölkerung, Auswirkungen des Klimawandels) zukünftig an Bedeutung gewinnen. Grundvoraussetzung landwirtschaftlicher Nutzung ist der Boden, welcher nicht vermehrbar ist und daher flächendeckend geschützt werden soll. **Aus regionaler Sicht sind Böden ab einer Ackerzahl von 35 wegen ihres natürlichen Ertragspotenzials besonders schutzwürdig.**

Die Realisierung des B 7 würde auch diesem Leitgedanken zuwider handeln.

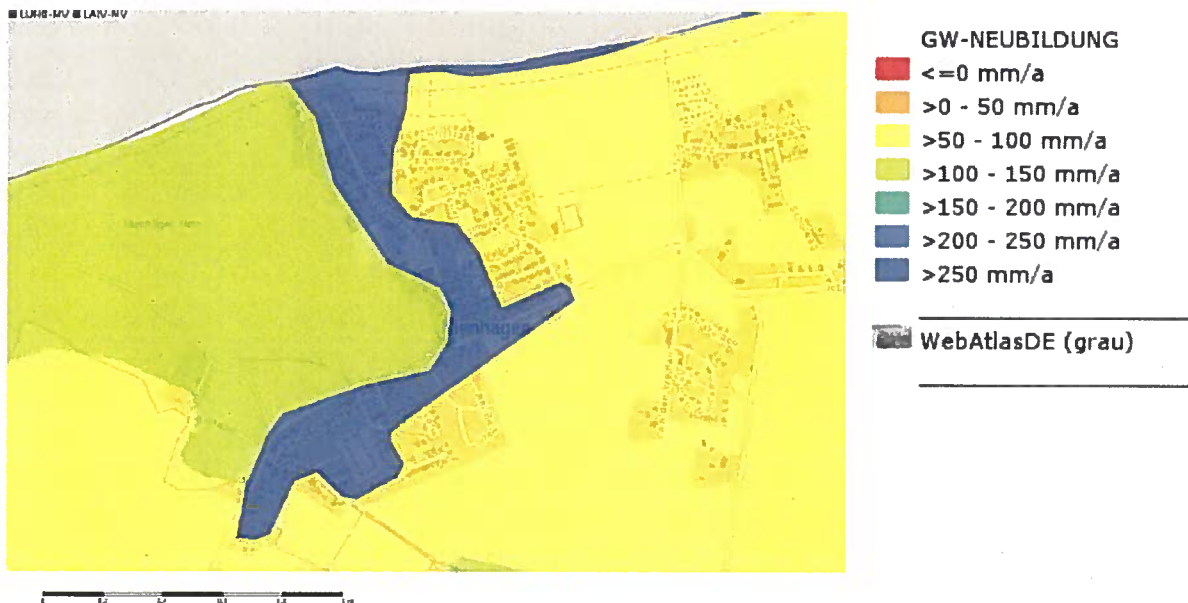
In den Kriterien zur Festlegung der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft (RREP MM/R, S. 29 f.) sollen für den Abwägungsprozess mit konkurrierenden Nutzungen die konkreten lokalen Verhältnisse hinsichtlich Acker- bzw. Grünlandzahl sowie hinsichtlich der agrarstrukturellen Verhältnisse im Planungsraum berücksichtigt werden. **Bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für andere Nutzungen (z.B. für flächenversiegelnde Vorhaben, Planungen und Maßnahmen) sollen ertragsschwache Standorte den ertragsstarken vorgezogen werden.**

Dieser Aspekt scheint bei der bisherigen Standortauswahl für das B7-Vorhaben noch keine Rolle gespielt zu haben.

3.) Die **Grundwasserneubildung** ist der unten abgebildeten Karte zu entnehmen. Es ist erkennbar, dass Teilbereiche des Plangebietes einen sehr hohen Beitrag zur Grundwasserneubildung leisten. In östlicher Richtung im Plangebiet nimmt diese Eigenschaft etwas ab.

Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern

Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>
(01.03.2020 - 11:53)



4.) **Nachhaltigkeit** in der Flächeninanspruchnahme bedeutet neben der wirksamen Reduzierung des Verbrauchs neuer Flächen die Wiedernutzung von Brachflächen und Baulücken sowie die Nutzung von Potenzialen für eine qualitätsvolle Nachverdichtung.

Im Sinne einer **nachhaltigen Flächeninanspruchnahme** müssen in erster Linie die Qualität und die Effizienz der Flächennutzung gesteigert werden. Perspektivisch geht es um eine Neuorientierung von der Siedlungsexpansion hin zur Bestandserneuerung. Evident dabei ist die enge Verknüpfung von Flächennutzung und Klimaschutz. Die nachhaltige Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, die Konzentration auf die Innenentwicklung, der Erhalt von Frei- und Erholungsflächen, die Erneuerung des Gebäudebestandes und die Reduzierung von Pendlerströmen im motorisierten Individualverkehr sind Gegenstand einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.

Eine Strategie hierfür ist die Flächenkreislaufwirtschaft, die ein an Nachhaltigkeitszielen orientiertes kommunales und regionales Flächenmanagement einschließt. Dies erfordert für die Zukunft ein stark verbessertes interkommunales Abstimmungsverhalten der Gemeinden untereinander; allein schon um den

kleiner werdenden finanziellen Möglichkeiten gerecht zu werden und nicht schon in Kürze an Haushaltsgrenzen zu stoßen.

Es macht im konkreten Fall also Sinn, wenn in Elmenhorst ein Gewerbegebiet besteht, in Rethwisch-Börgerende eine Schule besucht werden kann und im Ostseebad Nienhagen zukünftig eine Sporthalle der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll und nicht jeder Sprengel für sich mit Kirche, Schwimmbad und Golfplatz glänzen will.

Dem gegenüber steht aber eine Praxis der Kommunen immer neue Siedlungsflächen auszuweisen, um über die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und möglichst einkommensstarken Privathaushalten ihre Steuereinnahmen zu erhöhen, da die Gemeinden untereinander als Wohn- oder Gewerbestandort im Wettbewerb stehen.

Dabei erfolgt die Expansion der Siedlungsflächen fast ausschließlich auf Kosten landwirtschaftlich genutzter Flächen, meist regional fruchtbarer Böden, für deren Erhalt sich zurzeit offenbar keine gesellschaftlichen Gruppen einsetzen wollen.

Quantitative Handlungsziele zum Flächensparen, insbesondere Obergrenzen für die künftige jährliche Siedlungsausweitung werden durch das Land MV als Ziele der Raumordnung und Landesplanung formuliert und auch mit Bindungswirkung an die Regionen und Gemeinden weitergereicht. Doch nutzt es wenig wenn diese Obergrenzen sanktionslos gerissen werden, wie beim B-Plan Nr. 6 im Ostseebad Nienhagen in Bezug auf die Wohnsiedlungsentwicklung geschehen.

Dabei verstoßen solche Mengenkongtingentierungen nicht gegen die kommunale Selbstverwaltungsgarantie und die darin enthaltene Planungshoheit.

Insofern sind auch im Fall des B 7 die übergeordneten Planungs-, Raumordnungs- und Naturschutzbehörden gefordert den immer noch immensen und unnötigen Flächenverbrauch zu unterbinden.

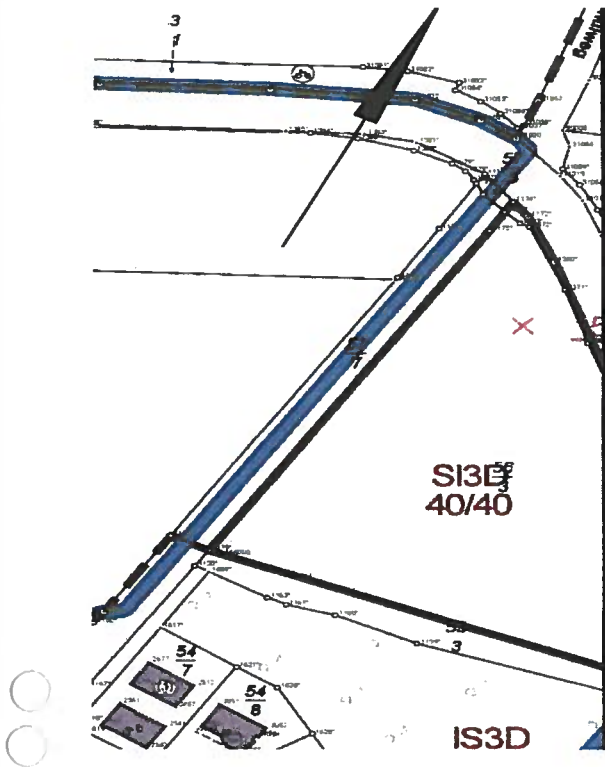
Ein weiterer Aspekt der Nachhaltigkeit ist die Energieeffizienz von neu zu errichtenden Gebäuden.

Insofern ist nicht nachzuvollziehen, dass die Gemeinde in ihrer Entwurfsplanung bisher auf eine **Dachbegrünung** alternativ **PV-Anlage** verzichtet. Hier besteht dringender Korrekturbedarf!!

5.) Alternative Lösung

Seitens der Gemeinde sollte vor der Genehmigungsplanung die Alternative geprüft werden das Vorhaben auf dem dreieckigen Flurstück 56/3 an der S-Kurve „Schulweg/An den Weiden“ – „Friedhof“ zu realisieren, da auf den ersten Blick einige sehr markante Aspekte für diese Lösung sprechen als da sind:

- Boden- und Ackerzahl 40/40
- geringe Grundwasserneubildung
- geringerer Flächenverbrauch (durch weniger Kfz-Stellplätze)
- Zu- und Ausfahrt von der Straße „An den Weiden“ (löst die Konflikte mit der L12)
- Die zu erwartende Lärmbelästigung wirkt nicht so massiv auf die Anwohner wie am zur Zeit priorisierten Standort



6.) Bevölkerungsentwicklung

In der 5. Bevölkerungsdiagnose wird für den Landkreis Rostock für den Zeitraum 2017 bis 2040 mit einem Schrumpfen der Bevölkerung um 0,5 % gerechnet.

Für die drei Mittelzentren im LK Rostock stellen sich die Entwicklungen dabei sehr unterschiedlich dar:
Rostock/Bad Doberan + 6 %

Güstrow -2,5 %

Teterow -11,4 %

Da aus wissenschaftlichen Studien bekannt ist, dass der Siedlungsdruck, im Vergleich zu normalen Siedlungsgebieten, in Küstengebieten bis zu 4,5 mal höher ist, darf geschlussfolgert werden, dass auch ein erhöhter Siedlungsdruck in Nienhagen besteht.

Insofern bleibt abzuwarten, inwieweit die die Regionalplanung bestimmenden Akteure zukünftig mit diesem Siedlungsdruck umgehen und den Küstenraum evtl. überproportional besiedeln lassen werden.

Betrachtung einiger Aussagen im Vorentwurf der

Begründung der Satzung zum B-Plan Nr. 7

1.) Auf Seite 8 des Satzungsentwurfs wird angeführt: „Ausnahmsweise können Einzelhandelsgroßprojekte in Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden.“

Hierzu sollte man wissen, dass eine Ausnahme einen Zustand beschreibt, der nicht von einer Regel abgedeckt ist oder sich im Widerspruch zu einer Regel befindet.

Wenn sich die Gemeinde auf das Argument der Ausnahme bezieht (dies geschieht nochmals bei der Betrachtung der Bodenzahl in Höhe von 53), so sollte sie außergewöhnlich gute Gründe haben, die es ihr plausibel gestatten vom gesellschaftlich regelbasierten Handeln abweichen zu dürfen.

Solche außergewöhnlichen Gründe sind in dem Satzungsentwurf **nicht** dargelegt.

2.) Als Grund für das geplante Bauvorhaben wird an mehreren Textstellen auf den Tourismus verwiesen und die Tourismusversorgung wird als Hauptgrund für das Vorhaben in der Begründung der Satzung dargestellt.

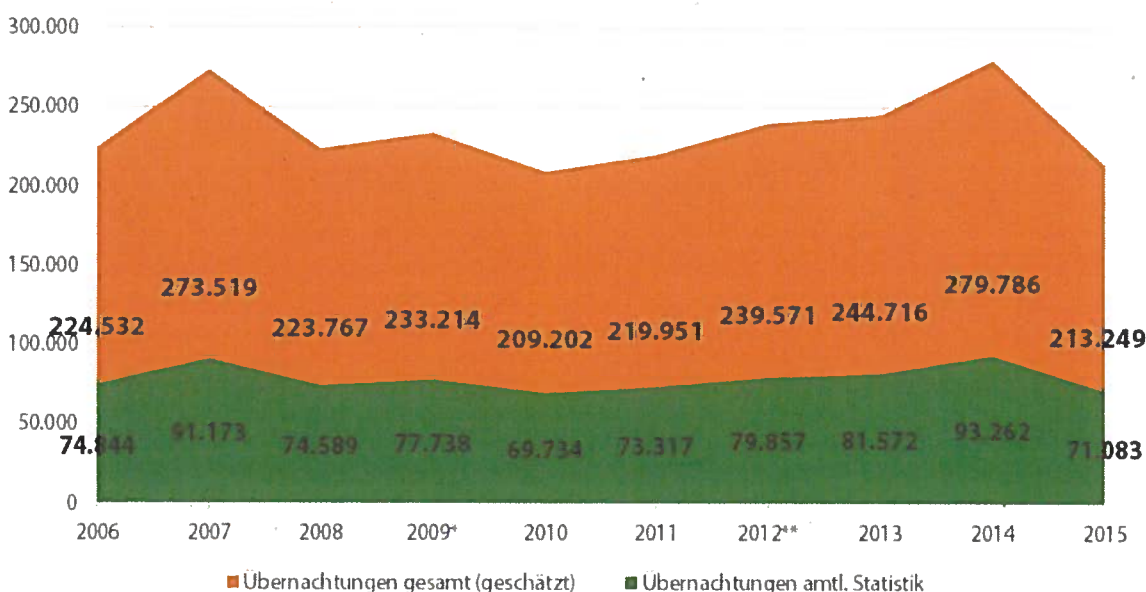
- „Die Gemeinde Nienhagen überschreitet mit mehr als 190.000 Übernachtungen (inkl. nicht-gewerblicher Bereich) deutlich die Anforderung von mindestens 50.000 Übernachtungen/1.000 Einwohner im Jahr und ist damit Tourismusschwerpunkt und hat demnach für die Versorgung der Touristen eine wichtige Funktion.“ (S. 8, unten)

- „Die Gemeinde Nienhagen ist integraler Bestandteil des Stadt-Umland-Raumes Rostock. Es liegt ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für den SUR-Rostock aus dem Jahr 2010 vor, in dem eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Einzelhandels in Abhängigkeit mit der Entwicklung des Fremdenverkehrsaufkommens empfohlen wird.“ (S. 9, vierter Abschnitt)

- „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 ... das Tourismusaufkommen im Ostseebad seit dem Jahr 2010 mehr als verdoppelt hat...“ (S. 10, dritter Abschnitt)

Dazu darf angemerkt werden, dass sich der Besucherstrom in Nienhagen seit dem Jahr 2006, also in den letzten 15 Jahren, auf einen Wert eingependelt hat der um die 200.000 Übernachtungen/Jahr herum schwankt. (siehe Grafik)

**Gästeübernachtungen in Nienhagen - amtliche Statistik & gesamt
(geschätzt)**



D.h., dass bereits zu dem Zeitpunkt, als das Einzelhandelsentwicklungskonzept des SUR entwickelt wurde mit den entsprechenden Touristenzahlen gerechnet wurde, die auch heute noch gültig sind. Insofern wären also seitens der Gemeinde keine zusätzlichen Aktivitäten zur Tourismusversorgung erforderlich.

Trotzdem hat sich die Gemeinde zum Bau einer Strandversorgung entschlossen, der im Oktober 2021 begonnen wurde. Somit werden also touristische Versorgungsnachfragen demnächst zusätzlich befriedigt werden können.

Woher die Aussage kommt, dass sich „... das Tourismusaufkommen seit dem Jahr 2010 mehr als verdoppelt hat...“ darf hier hinterfragt werden.

Schlussfolgernd kann festgestellt werden, dass das Hauptargument zur plausiblen Begründung der Erfordernis des Bauvorhabens, die Tourismusversorgung, die Maßnahme nicht stichhaltig untermauern kann.

3.) Auf Seite 9, dritter Absatz, wird ausgeführt, dass: „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.“

Dazu ist weiter oben in diesem Text ein Alternativvorschlag dargelegt. Ob diese umweltfreundlichere Variante von der Gemeinde jemals in Erwägung gezogen oder geprüft worden ist, darf an dieser Stelle ebenfalls hinterfragt werden.

(Den in der BBE-Potenzial- und Auswirkungsanalyse in Abb. 17 auf Seite 29 dargestellten potenzielle Alternativstandorten ist, teils durch ihre logistische Lage (1,2) bzw. ihre Lage im Landschaftsschutzgebiet (3), a priori der Mangel der Unrealisierbarkeit anhaftend. Es sind also gar keine Alternativen.)

4.) Für das Areal um das Gebäude herum sind 91 Stellplätze geplant. Mit einer geringeren Zahl von 65 Stellplätzen rückt auch die Alternativvariante weiter östlich im Ort in den Bereich des Machbaren.

Die NETTO-Filiale in Rethwisch hat 66 Stellplätze und scheint damit recht gut auszukommen. Bei dem für 2022 geplanten Umbau sollen 5 Parkplätze wegfallen. Damit reduziert sich die Stellplatzzahl auf 61.

Der Netto-Discounter in Elmenhorst verfügt über 65 Kundenparkplätze und der Sammelparkplatz für Kunden der Geschäfte Junge/Tedi/Post/Reisebüro/NETTO stellt 74 Kundenparkplätze zur Verfügung.

5.) Im Kapitel 1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung werden unter der kursiven Headline *Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum* auf Seite 10 Passagen und Aussagen zitiert, die dem von BBE RETAIL EXPERTS erstellten Konzept entnommen sind, aber zu keinem Zeitpunkt Bestandteil des „Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock“ waren oder sind.

Insofern darf die seriöse Methodik des Satzungsentwurfes an dieser Stelle des Textes in Frage gestellt werden.

Anmerkungen zum BBE-Gutachten

Die BBE-Daten zur Wettbewerbssituation wurden im März 2020 erhoben (S.31).

Demzufolge sind auch nicht die inzwischen erfolgte Verkaufsflächenvergrößerung im Netto-Discounter Elmenhorst um 300 qm auf nun 1.300 qm und auch nicht die für den Netto-Discounter Rethwisch für 2022 geplante Verkaufsflächenerweiterung von 800 auf dann 1.100 qm in die **Wirtschaftlichkeitsberechnungen** für den geplanten EDEKA in Nienhagen eingeflossen.

Da das BBE-Gutachten bereits für den Zustand der Wettbewerbssituation im März 2020 für das Projekt EDEKA Nienhagen auf Seite 52 eine „...unterdurchschnittliche Flächenleistung von rd. 4.000 €/qm Verkaufsfläche...“ prognostizieren, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Flächenleistung/ qm Verkaufsfläche weiter reduziert.

Den in der BBE-Potenzial- und Auswirkungsanalyse in Abb. 17 auf Seite 29 dargestellten potenziellen Alternativstandorten ist, teils durch ihre logistische Lage (1,2) bzw. ihre Lage im Landschaftsschutzgebiet (3), a priori der Mangel der Unrealisierbarkeit anhaftend. Es sind also gar keine Alternativen.

Zusammenfassung:

Aus der 5. Bevölkerungsprognose MV bis 2040 lässt sich nicht die Notwendigkeit der Errichtung einer zusätzlichen Nahversorgung ableiten.

Aus der Tourismusentwicklung, die ja vorzugsweise saisonverlängernd und qualitativ verbessert gestaltet werden soll, lässt sich ebenfalls nicht die Notwendigkeit der Errichtung einer zusätzlichen Nahversorgung ableiten.

Eine Realisierung der FNPL-Änderung und B7-Planung würde erhebliche negative Beeinträchtigungen der Natur und Umwelt nach sich ziehen, die durch keinerlei stichhaltige Gründe des Allgemeinwohles gedeckelt werden, eher durch den unwiederbringlichen Verlust an hochwertiger Landwirtschaftsfläche diesem sogar zuwider laufen und ist daher abzulehnen.

Zurzeit sind 1,75 Erden nötig, damit sich der Planet regenerieren kann – ausgedrückt als „ökologischer Fußabdruck“. Verhielten sich alle Menschen so verschwenderisch wie die Bewohner Deutschlands (und Nienhagens), bräuchte es fast sogar drei Erden.

Der „Earth Overshoot Day“ fiel dieses Jahr auf den 29. Juli. Wir benutzen also die Ressourcen der Zukunft, um die Gegenwart für uns luxuriös auszugestalten.

Insofern ist ein Umdenken bei allen Akteuren dringend erforderlich und die Realisierung des B7 mit der 6. Änderung des F-Planes daher abzulehnen.

Sollten neue Erkenntnisse vorliegen, behalten wir uns weiteren Vortrag vor.

Wir bitten Sie, uns weiterhin gemäß NatSchAG M-V, BauGB zu beteiligen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren. Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.


BUND-MV E.V.
ORTSGRUPPE
BAD DOBERÄN &
MILAND

Mit freundlichen Grüßen

i. Vollm. Carsten Großmann

Verteiler: BUND Landesverband, SDW, NABU, LJV, LAV