

Amt Schönberger Land

| | | |
|--|--|--|
| Beschlussvorlage Stadt Dassow | Vorlage-Nr: | VO/4/0162/2015 - Fachbereich IV |
| | Status: | öffentlich |
| | Sachbearbeiter: | G.Kortas-Holzerland |
| | Datum: | 19.06.2015 |
| | Telefon: | 038828-330-157 |
| | E-Mail: | g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de |
| Flächennutzungsplan der Stadt Dassow (nördlicher Teil) -Ergänzungen zum Widerspruch | | |
| Beratungsfolge | | Abstimmung: |
| 01.07.2015 | Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus | Ja |
| 02.07.2015 | Hauptausschuss Dassow | Nein |
| 14.07.2015 | Stadtvertretung Dassow | Enth. |

Sachverhalt:

Die Stadt Dassow hat sich bereits mit dem Widerspruch zur Teilgenehmigung des Flächennutzungsplanes, Bescheid vom 09.12.2014 beschäftigt.

Insbesondere zu den Ortslagen Johannstorf und „Seestern“ Barendorf gab es weitergehende Abstimmungen, die in Form einer neuen Beschlusslage dokumentiert und erörtert werden können.

Johannstorf

Zur Ortslage Johannstorf ist zu differenzieren zwischen dem Schloss (Sondergebiet F1 und zugehörig außerhalb des Schlosses das Sondergebiet F2) und dem Ortsbereich der Wohnbebauung (Wohnbauflächen).

In Bezug auf die Wohnbauflächen kann folgende Vorgehensweise gewählt werden:

1. Für die straßenbegleitende Bebauung in Johannstorf, hier zumeist im rückwärtigen Bereich oder im Bereich der 2. Reihe, wäre die Entscheidung möglich, ob eine Prüfung der Auswirkungen zusätzlicher Wohnbebauung erfolgen soll und die Grundlage geschaffen wird, den Antrag zur Genehmigung der Flächen nach Prüfung erneut zu stellen – oder ob die Auflagen der Genehmigungsbehörde mit der Versagung der Bebauungsflächen zwischen der Ortslage und dem Gutshaus für die Wohnbauflächen akzeptiert wird?
2. Für den Bereich des Schlosses Johannstorf war es bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens schwierig, die Beurteilung der Auswirkungen konkret vorzunehmen. Ein konkretes Konzept für die Entwicklung des Schlosses ist nicht vorhanden. Deshalb wurde die Prüfung mit dem Vorbehalt abgeschlossen, dass im Flächennutzungsplan allgemeine Aussagen getroffen werden und sofern konkrete Inhalte vorliegen, diese im Zuge der verbindlichen Planung oder im konkreten Antragsverfahren zu beurteilen sind. Diese Vorgehensweise wurde nicht befürwortet und nicht bestätigt. Es besteht die Anforderung seitens der Behörde, dass bei einer Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche, sofern diese im SPA-Gebiet liegt oder unmittelbar an FFH-Gebiete angrenzt, eine Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen erfolgt. Sofern kein konkretes Konzept vorliegt, wäre zu entscheiden, mit welchen Prognosen gearbeitet wird oder ob auf die Entwicklung der Fläche zunächst verzichtet wird. Um die Fläche abschließend zu behandeln, wäre die Abstimmung zu den Eingangsdaten geeignet. Dies wäre die Voraussetzung für eine Prüfung der Auswirkungen, die nachhaltig auch für zukünftige Entwicklungen dient. Andernfalls müsste eine Annahme getroffen werden, bei der nicht sichergestellt werden kann, ob eine Anwendbarkeit auch in der Zukunft gewährleistet ist. Möglicherweise ist eine Annahme zur sicheren Seite geeignet. Schwierig wird es sein, die Auswirkungen auf die Umgebung abschließend zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Entscheidung, ob eine Annahme zugrunde gelegt wird, kann das Verfahren fortgeführt werden; andernfalls nicht.

Für letzteren Fall wäre zugute zu halten, dass eine Genehmigung von Vorhaben durchaus nach § 35 Abs. 4 BauGB für das Denkmalgebäude möglich ist. Voraussetzung wäre

natürlich auch, dass auch hier die SPA-Verträglichkeit nachgewiesen ist. Diese Regelung ist maßgeblich auf den Bestand zu überprüfen.

„Seestern“ Barendorf

Die Flächen von „Seestern“ Barendorf wurden nicht genehmigt und befinden sich im Widerspruchsverfahren. Für den Bereich „Seestern“ Barendorf liegt eine positive Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vor. Somit könnte aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung einer Entwicklung entsprochen werden. Aus Sicht der Stadt Dassow können die Vorbehalte wie Alternativenprüfung und die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung bzw. -prüfung bearbeitet werden. Bei der Alternativenprüfung ist beachtlich, dass eine Vielzahl an Ferienhausbebauungsmöglichkeiten innerhalb des Gemeindegebietes besteht. Deshalb ist neben einer Ferienhausbebauung auch die Bebauung einer Pension unter Berücksichtigung der Betreuung der Infrastruktur und des Angebotes sportiver Einrichtungen beabsichtigt. Dies ist als Nutzungsmöglichkeit in die Alternativenprüfung einzubeziehen. Der besondere Fokus des Standortes ist die Ver- und Entsorgung für den Strandbereich mit Infrastruktur zum Spielen und zur Freizeitnutzung. Gesteuerte Beherbergung mit Eigentümerbezug wäre durch eine Pension gegeben. Durch die Nutzung von Flächen für sportive und Freizeitnutzung abseits des Strandes könnte ein positiver Beitrag für die zu schützenden Lebensraumtypen am Strand erreicht und gesichert werden. Aus Sicht des Landkreises stellt eine Pension ebenso eine Zersiedlung dar wie eine Ferienbebauung; für die Gemeinde ist jedoch die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung im Zuge der Nachnutzung von „Seestern“ Barendorf beachtlich und wichtig. Die unterschiedlichen Auffassungen und Beurteilungen aus raumordnerischer Sicht durch das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung und den Landkreis Nordwestmecklenburg, Genehmigungsbehörde für den Flächennutzungsplan, wären auszuräumen.

Die Stadt Dassow vertritt nicht die Position, dass der Standort „Seestern“ Barendorf dem Grundsatz der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB nicht entspricht. Aus Sicht der Stadt Dassow liegt konkretes Interesse vor, durch geordnete Versorgung und Infrastruktur den Strandbereich zu entlasten. Dies soll auch durch sportive Freizeitanlagen erfolgen. Ein bereits vorgenzutster Standort soll hierfür genutzt werden. Zudem verstößt der Standort nicht gegen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Dies ist auch aus den Verfahrensunterlagen zu ersehen und dokumentiert. Die Raumordnung hat sich dahingehend positioniert, dass das SO-FH/V+I unberührt ist von den Maßgaben der Raumordnung und somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

In Bezug auf die fehlende Alternativenprüfung bleibt klarzustellen, dass es sich um die Nachnutzung eines bereits vorgenzutsten Standortes handelt, der anthropogen beeinträchtigt ist. Hierzu befinden sich auch entsprechende Argumentationen und Angaben in der Begründung zum Flächennutzungsplan.

In Bezug auf die fehlende Betrachtung der FFH-Verträglichkeit hier insbesondere in Bezug auf betriebsbedingte Auswirkungen und Aufwendungen in der Bauphase vertritt die Stadt Dassow eindeutig die Auffassung, dass dieses im nachgelagerten Verfahren unter Berücksichtigung der konkreten Belange durchzuführen wäre.

Die Ausführungen, dass sich der Bereich innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereiches befindet, werden hier nur zur Kenntnis genommen. Zur Sachdarstellung sei hier aufgeführt, dass die Flächen, die dann für eine Bebauung vorbereitet würden, wohl Höhen von 7,50 m über HN betragen und somit außerhalb des hochwassergefährdeten Bereiches liegen, der im wesentlichen östlich des betroffenen Bereiches vorhanden ist.

Die Stadt Dassow sieht es als gerechtfertigt an, dass die Nachweise der FFH-VU im nachgelagerten Bauleitplanverfahren, verbindlichen Bauleitplanverfahren, erfolgen. Eine Alternativenprüfung ist aus Sicht der Stadt Dassow unter Berücksichtigung der Standortanforderungen, Versorgung am Strand auf einem anthropogen vorbelasteten Standort und Aufnahme von Infrastruktureinrichtungen zur Absicherung des Strandes aus Sicht der Stadt Dassow nicht zielführend.

Die Stadt Dassow sieht es als zielführend an, den Bereich „Seestern“ Barendorf unter Berücksichtigung der Anforderungen der Infrastruktur planungsrechtlich vorzubereiten. Die konkreten Zuarbeiten zum Planungsrecht und zum Umweltrecht sind durch den Vorhabenträger für eine objektive Entscheidungsfindung durch die Stadt Dassow vorzubereiten. Die unterschiedlichen

Auffassungen zur raumordnerischen Beurteilung sind im Vorfeld der Bearbeitung mit dem Landkreis und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zu erörtern.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Dassow hat den Bescheid zur Teilgenehmigung des Flächennutzungsplanes erhalten und ist in Widerspruch zur Entscheidung des Landkreises für die Bereiche in „Seestern“ Barendorf und Johannstorf gegangen.

Die Stadt Dassow hat Abstimmungen zur Vereinbarkeit der Ziele der Darstellung des Flächennutzungsplanes mit den Anforderungen der Genehmigungsbehörde geführt.

Im Ergebnis kommt die Stadt Dassow zu folgenden Entscheidungen:

1. Johannstorf Wohnbauflächen

Für die Wohnbauflächen wird eine Überprüfung der Auswirkungen auf das SPA-Gebiet vorgenommen und erneut der Antrag auf Genehmigung des Flächennutzungsplanes für die Teilflächen gestellt.

Abstimmungsergebnis:

2. Schloss Johannstorf

a) Für das Schloss Johannstorf werden die Eingangsdaten für die Beurteilung der Betreuung und Entwicklung des Schlosses Johannstorf eingeholt. Auf der Grundlage der Eingangsdaten werden die Überprüfungen auf SPA-Verträglichkeit, insbesondere durch die Auswirkungen der Besucher beurteilt und bei Vereinbarkeit mit den Anforderungen zum Schutzziel und Schutzzweck des SPA-Gebietes erneut der Antrag auf Genehmigung der Teilflächen gestellt

oder

b) unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 35 Abs. 4 BauGB (erhaltenswerte Bausubstanz als Denkmal) wird zukünftig bei Belassung der Flächen im Außenbereich ein Antrag auf Bau- und Nutzungsgenehmigung gestellt.

Abstimmungsergebnis:

3. „Seestern“ Barendorf

Für den Bereich „Seestern“ Barendorf werden weiterhin touristische Ziele und Ziele der Verbesserung der Versorgung und Infrastruktur untersucht. Voraussetzung ist die Vereinbarkeit der raumordnerischen Beurteilung des zuständigen Amtes für Raumordnung und Landesplanung mit der Beurteilung der Genehmigungsbehörde für den Flächennutzungsplan (Landkreis Nordwestmecklenburg). Durch den Vorhabenträger ist eine Alternativenprüfung für die Ferienhausbebauung und/oder die Errichtung der Pension vorzulegen mit den entsprechenden Nachweisen der Verträglichkeit des Vorhabens, um eine Entscheidung zur Berücksichtigung der Flächen im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Ferienhaus oder Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur für die Stadt Dassow vorzubereiten und zu begründen.

Abstimmungsergebnis:

Unter Berücksichtigung des Abstimmungsergebnisses sind die entsprechenden Schritte einzuleiten.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

keine

