

# Reaktion zum B-Plan 42 im Ostseebad Dierhagen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist und bleibt Sache einer Gemeinde. Die Gemeinde ist es, die für eine Bebauung angedachte Fläche mit „Leben“ füllt und nach den Vorgaben des Baugesetz realisiert.

Was also auf der erwählten Fläche geschehen soll, bestimmt **erst einmal und nur** in Planungshoheit eine Gemeindevertretung durch Beschluss nach den Vorgaben des Baugesetzes, so zum Beispiel auch in Mecklenburg-Vorpommern.

Vorgaben und Hinweise für das Aufstellen eines Bebauungsplanes sind über die Portale des Landes per Internet für Jedermann abrufbar, so zum Beispiel:

## Mecklenburg-Vorpommern Landesportal

Quelle und Linkverweis:

<https://mv.zfinder.de/portal/?PSTCATID=9574843&SOURCE=PstCategoryView&SEARCHTYPE=PST&PSTID=106812733>

## Bebauungsplan – Erläuterung

### Allgemeine Informationen

Den Bebauungsplan legt eine Gemeinde als Satzung (Ortsrecht) fest. Die Gemeinde legt mit dem Bebauungsplan die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs fest und welche Nutzungen auf einer bestimmten Gemeindefläche zulässig sind. Zudem werden Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen sind von allen Bürgern zu beachten.

Zu jedem Bebauungsplan gehören neben der zeichnerischen Darstellung (Planzeichnung), dem eigentlichen Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung. In der Begründung werden die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele und Zwecke erläutert, wohingegen in der zusammenfassenden Erklärung dargelegt wird, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt worden sind. Zudem enthält sie die Begründung für den aus mehreren Alternativen gewählten Entwurf. Der Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung können von jedermann eingesehen werden (§ 10 (3) und (4) BauGB).

Rechtsgrundlagen §§ 8 ff Baugesetzbuch

### Zuständige Stelle

Gemeinde bzw. das für die Gemeinde zuständige Amt

Fachlich freigegeben durch

Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern

Fachlich freigegeben am 20.05.2016

In der Gemeinde des Ostseebad Dierhagen wurde eine Entwicklungsfläche durch die Gemeindevertretung und durch Beschluss der Gemeindevertreter im Ortsteil Neuhaus, hier eine Fläche des ehemaligen Gut Neuhaus, für die Aufstellung eines B-Planes auserwählt.

Die so auserwählte Fläche und der Aufstellungsbeschluss wurde der Öffentlichkeit im Frühjahr des Jahres 2017 bekannt gemacht.

Mit der Planung – was soll auf der auserwählten Fläche gebaut, gemacht und getan werden - wurde ein Planungsbüro beauftragt.

Die Gedanken der Gemeindevertreter und deren Wille – zum Wohle ihrer Bürger – ist dann durch Vorlage nebst Unterlagen zu einem Beschluss der 11 anwesenden Gemeindevertreter in öffentlicher Sitzung am 22.11.2017 mit nachfolgendem Inhalt der Beschlussvorlage beschlossen worden:

**TOP 07: Beschluss über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. BV 2-61/17 42 „Reiterhof Neuhaus“ der Gemeinde Ostseebad Dierhagen**

Erläuterung durch Herrn Keil

- Planungsziele: Reithalle, Pferdestall, Wirtschaftsgebäude, Reitplatz und Pferdekoppel, Ferienhäuser, Glamping-Zelte, eine Kunst- und Veranstaltungsscheune, Wohnhaus für Betreiber sowie Wohnungen für Betriebspersonal, zur Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- Fläche ist im F-Plan noch Weißfläche; Beginn wird wohl nicht vor 2019 sein

**Beschluss:**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Reiterhof Neuhaus“ (Planungsstand 12.09.2017), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung (Planungsstand 12.09.2017) werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und für das Verfahren nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
2. Die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen. Hierbei ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung aufzufordern.
4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Quelle: Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 22.11.2017

Mit der Vorlage zum Beschluss waren also die Inhalte, wie Planzeichnung Teil A und der Text im Teil B, wie auch die Begründung vollinhaltlich bekannt. Bekannt den Gemeindevertretern, die so zum Wohle der Gemeinde das Planwerk nebst schriftlich vorliegender Begründung beschlossen haben. Ergo auch die unwahren Begründungen zum Wohngebäude – Am Hof 11.

Der dann ausgelegte Vorentwurf des B-Plan 42 „Reiterhof Neuhaus“ ist vollinhaltlich die Umsetzung des Willens der Gemeindevertreter. Die Gemeindevertreter sind wiederum von den Bürgern der Gemeinde in die Gemeindevertretung gewählte Personen.

Das Planwerk nebst der Begründung befindet sich im Stadium der Auslegung und ist innerhalb der Auslegefrist bis zum 26.01.2018 in der Kurverwaltung des Ostseebad Dierhagen für Jedermann einsehbar.

Über das für die Gemeinde Ostseebad Dierhagen zuständige Amt Darß-Fischland können die Unterlagen auch per Internet eingesehen und/oder abgerufen werden.

Das Planwerk, vor allem die Begründung mit unwahrem Inhalt überraschte die Mieter des betroffenen Wohngebäudes in der Weihnachtszeit noch „rechtzeitig“ vor den Feiertagen.

Mit dem Datum der Einsichtnahme in die Unterlagen erfolgte unmittelbar das Reagieren durch Stellungnahme und Reklamation.

Die Ostseezeitung veröffentlichte am 29.12.2017 einen Artikel zum Geschehen.

Die in diesem Artikel erkennbaren Äußerungen von der Bürgermeisterin und durch dem Vorsitzenden des Bauausschuss der Gemeinde des Ostseebad Dierhagen weisen auf bestimmte Mängel eines empfohlenen Ablaufes zur Schaffung von Baurecht und den unwahren Inhalten der Begründung hin.

Ein öffentliches Reklamieren war und ist unbedingt angebracht, da mit der Auslegung auch die Ämter der öffentlichen Belange die so ausgelegten Unterlagen zum Zweck ihrer Stellungnahmen erhalten, bzw. erhalten haben. Selbst dann, wenn der Abriss des Gebäudes der Wille einer Gemeindevertretung bleiben sollte.

Linkverweis zum Artikel der Ostsee Zeitung vom 29.12.2017

<http://www.ostsee-zeitung.de/Region-Rostock/Ribnitz-Damgarten/Politik/Mieter-fuerchten-Abriss>

Anlage:

Stellungnahme zum Planwerk

Siegfried Kümmel  
Am Hof 11 – 18347 Ostseebad Dierhagen  
Telefon: 028226-80243, E-Mail: sigikuemmel@t-online.de

Gemeinde  
Ostseebad Dierhagen  
Über das Amt Darss-Fischland

Chausseestraße 68a  
18375 Born auf dem Darß

28.12.2017

Die Überraschung zu den Feiertagen im Ostseebad Dierhagen!  
Erläuterung und Stellungnahmen  
(Auslegung eines Vorentwurfes des B-Plan 42 „Reiterhof Neuhaus“ im Ostseebad Dierhagen)

Sehr geehrte Bürgermeisterin, Frau Müller,  
sehr geehrte Damen und Herren.

Aus dem Grunde der Wichte und dem vorbestimmten Zeitrahmen durch die terminierte Auslegung habe ich zur Einstimmung auf das Geschehen und zur Entwicklung der Planfläche "Reiterhof Neuhaus" eine kleine Zusammenfassung aufgestellt, so dass der Gedanke einer Gemeindevertretung in Umsetzung zur Schaffung sozialer Brennpunkte und die Rücksichtnahme auf mögliche Belange, Sorgen und Nöte ihrer Bürger ein wenig transparenter wird.

Die auserwählte Auslegezeit dürfte, sofern keine anderer Grund vorliegt, wohl dem angedachten Investitionsgeschehen zuzuordnen sein.

Zwar handelt es sich bei der augenblicklichen Auslegung um einen "Vorentwurf" des B-Plan 42 "Reiterhof Neuhaus" und die Stellungnahmen der Ämter öffentlicher Belange und die von Bürgern eingebrachten Vorschläge könnten zu Änderungen der öffentlich ausgelegten Plangedanken führen, doch könnte - sofern die noch ausstehenden Abwägungen keine Änderungen mit sich bringen - das jetzige Planwerk ohne Änderungen letztlich zu einem genehmigten B-Plan 42 und dessen Umsetzung führen, so dass der gefasste Beschluss der Gemeindevertretung über das durch diese auserwählte "was" und "wie" vollständig zum Wohle der Gemeinde und ihrer Bürger realisiert wird.

Erläuterung:

Noch im April des Jahres 2017 bekundet die Bürgermeisterin der Gemeinde Ostseebad Dierhagen, Frau Christiane Müller, über einen Artikel in der Ostseezeitung in Verbindung zur Planungshoheit der Gemeinde zum auserwählten Plangebiet des Reiterhof in Neuhaus: „Wir sagen, wie“ und „was“ gemacht wird!

Vordergründig ist Entwicklung gut und das Schaffen neuer Arbeitsplätze wichtig. Investitionen innerhalb der Gemeinde, die auf desolaten Flächen neues „Leben“ schaffen, sind sicherlich zu fördern, zu fördern allerdings nicht unter den Aspekten „koste es was wolle“. Hier und in diesem Fall über die Vernichtung von vermietbarem Wohnraum.

Als ein Überraschungspaket zu Weihnachten 2017 kam über die Auslegung des Vorentwurfes des B-Plan 42 „Reiterhof Neuhaus“ das „wie“ und „was“ an den Tag, bzw. auch an die Öffentlichkeit.

Somit – und noch kurz vor den Feiertagen - auch an die Ohren der im Plangebiet wohnenden Mieter, die dort zum Teil über Jahrzehnte in einem Mietobjekt Bürger der Gemeinde des Ostseebad Dierhagen sind.

Der Inhalt des Vorentwurfes – Plan, Text und Begründung – weist den Abriss des Mietobjektes auf dem Flurstück 31 - Am Hof 11, mit der Begründung aus, als dass ein Dauerwohnen in diesem Objekt nicht gewährleistet ist und über den angeblichen Zustand des Gebäudes somit nur ein Abriss des Mietobjektes in Betracht kommt.

Das so vom Gebäude durch Abriss befreite Grundstück ist im Vorentwurf als dann unbebaute Freilandfläche ausgewiesen.

Kurz-, mittel- oder langfristig hat über die Vorgabe des „wie“ und „was“ eine Gemeindevertretung in Planungshoheit der Vernichtung vermietbaren Wohnraums durch Abriss innerhalb der Gemeinde einstimmig beschlossen und ihren Willen über die Inhalte des Vorentwurfes öffentlich und auch eindeutig bekundet.

Alles zum Wohle der Gemeinde und ihrer Bürger?

Da innerhalb der Gemeinde des Ostseebad Dierhagen die Angebote von vermietbarem Wohnraum sehr dürftig sind und in absehbarer Zeit dieser Zustand keine Angleichung an die Nachfrage erfährt, so ist die Wahl zu einer Vernichtung derartig verwendbarer Wohnflächen geradezu ein „Meisterwerk“ bei der Schaffung sozialer Brennpunkte, vor allem dann, wenn innerhalb der Planfläche keinerlei Ersatz eines vermietbaren Wohnraumes zu erkennen, beschweige überhaupt angedacht ist.

Die Schaffung von Baurecht hat mit Zivil- oder Privatrecht offensichtlich nichts gemein, doch eine Gemeinde kann ihre Gedanken in eine Entwicklung von Plangebietern schon sehr gut und sofern sie das auch möchte, einbringen und um- und durchsetzen.

Hier beklagt sich die Gemeinde einerseits über Abwanderungen von Bürgern, fehlenden und nicht zur Verfügung stehenden Wohnraum für Vermietungen ihrer Bürger und fördert andererseits, so wie hier – und über das erwähnte „was“ und „wie“, das Bürger der Gemeinde geradezu zur Abwanderung oder Umsiedlung in andere Orte auf Zeit gezwungen werden.

Sofern das Planwerk im Genehmigungsverfahren keine Änderung mehr erfährt, so werden die heutigen Mieter, gegebenenfalls in Verbindung von Rechtsstreitigkeiten und möglichen Auseinandersetzungen mit dem jeweiligen Eigentümer des Mietobjektes, über den Abriss des Gebäudes letztlich abwandernde Bürger der Gemeinde des Ostseebade Dierhagen bleiben.

Mit Bezug auf die gewerbliche Tätigkeit des Verfassers innerhalb der Planfläche nimmt der Inhalt dieses Schreiben keinen Bezug!

Der Hobbykünstler vor Ort ist gut 74 Jahre alt, so dass diese Tätigkeiten aus Altersgründen ohnehin nicht zu berücksichtigen sind und die Tätigkeiten mit dem Fortschritt des zu genehmigenden B-Plan eingestellt werden können.

Eventuell hat aber eine Gemeindevertretung bei einem nochmaligen Nachdenken und Abwägen der selbst herbeigeführten Sackgassen-Situation ihre Möglichkeiten über die Gestaltung des „wie“ und des „was“ bei der Schaffung bebaubarer Flächen erkannt, dass bei derartigen Gesamtinvestitionen schon ein Wert auf einen Ersatz von vermietbaren Wohnraum, sofern die Abrissvariante bleibt, gelegt werden und im Plangebiet auch umgesetzt werden könnte.

Die Frage:

Warum diese Fläche – im Plan gekennzeichnet und bezeichnete Freifläche - überhaupt in das Plangebiet des B-Plan 42 in Verbindung eines Wohngebäudeabriss auf dem Flurstück 31 mit einbezogen wurde, könnte sich so erübrigen.

Ostseebad Dierhagen

28.12.2017

Siegfried Kümmel

Anlage:

Stellungnahmen – erhebliche Mängel im Textteil der Begründung

Siegfried Kümmel, Am Hof 11 in 18347 Ostseebad Dierhagen  
Stellungnahme zum in der Zeit vom 11.12.2017 bis zum 26.01.2018 ausgelegten Entwurf des  
Bebauungsplan 42 „Reiterhof Neuhaus“:

Seite 1

Über den Beschluss der Gemeindevertreter vom 22.11.2017 wird der Vorentwurf mit  
Planstand vom 12.09.2017, so wie er vorliegt und ohne Änderung, durch die anwesenden  
Gemeindevertreter (11) einstimmig beschlossen. (siehe Beschluss GV vom 22.11.2017)  
**Vorentwurf im Teil A – Planzeichnung – Kennzeichnung des Gebäudes.**  
**Vorentwurf im Teil B – Text – u.a. Seite 13 – Unterpunkt – Festsetzung**

Planwerk

Zeichnungen

[http://www.darss-fischland.de/ris-dierhagen/instanz\\_1/index.htm](http://www.darss-fischland.de/ris-dierhagen/instanz_1/index.htm)

Begründung

[http://www.darss-fischland.de/ris-dierhagen/instanz\\_1/index.htm](http://www.darss-fischland.de/ris-dierhagen/instanz_1/index.htm)

#### **Daraus zum ausgelegten Planwerk:**

Im Textteil B erfolgt die Begründung ergänzend zum Planwerk Teil A.

Hier heißt **u.a. Seite 13 – Teil B**

#### **Unterpunkt:**

Festsetzung und ihre Begründung Abs. 2:

Da die Nachnutzung des bestehenden Gebäudes auf dem Flurstück 31 zu Dauerwohnzwecken **aufgrund der schlechten Bausubstanz nicht mehr möglich** ist und die **notwendige Anzahl der Wohneinheiten** die Vergrößerung der Grundfläche des Gebäudes zwingend erforderlich macht, muss das Bestandsgebäude, das sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes befindet **abgerissen werden**. Somit entfällt der „Bestandsschutz“. Folglich ist zwischen der neuen Baugrenze im SO 2e und der Waldgrenze ein Abstand von 30 m sicherzustellen. Der einzuhaltende Waldabstand wurde als Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 LWaldG übernommen und mittels Planzeichen 15.8 „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ gekennzeichnet.

#### **Richtig und wahr ist zu diesem Inhalt:**

Es handelt sich bei dem vorgenannt und bestehenden Gebäude auf dem Flurstück 31 um ein zur Zeit von Mietern in 6 Wohneinheiten bewohntem Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise.

Fünf Wohnungen bestehen aus WZ, SZ, Küche, Diele Bad, eine Wohnung im EG hat ein 2. SZ mehr. **Ein Dauerwohnen ist nach wie vor möglich!**

Eigentümer ist die Stadt Ribnitz-Damgarten. Das Gebäude wird durch die Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten verwaltet.

Das Gebäude selbst liegt im Hoheitsgebiet der Gemeinde Ostseebad Dierhagen, so dass die durch Abriss bedrohten Mieter gleich Einwohner/Bürger der Gemeinde Ostseebad Dierhagen sind.

Siegfried Kümmel, Am Hof 11 in 18347 Ostseebad Dierhagen  
Stellungnahme zum in der Zeit vom 11.12.2017 bis zum 26.01.2018 ausgelegten Entwurf des  
Bebauungsplan 42 „Reiterhof Neuhaus“:

Seite 2

Über den Beschluss der Gemeindevertreter vom 22.11.2017 wird der Vorentwurf mit  
Planstand vom 12.09.2017, so wie er vorliegt und ohne Änderung, durch die anwesenden  
Gemeindevertreter (11) einstimmig beschlossen. (siehe Beschluss GV vom 22.11.2017)

**Vorentwurf im Teil A – Planzeichnung – Kennzeichnung des Gebäudes.**

**Vorentwurf im Teil B – Text – u.a. Seite 15 – Unterpunkt – Bestandsaufnahme**

Im Textteil B erfolgt die Begründung ergänzend zum Planwerk Teil A.

Hier heißt **u.a. Seite 15 – Teil B**

**Unterpunkt:**

**Bestandsaufnahme 5.2:**

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich durch einen extensiv genutztes Weideland mit  
randseitigem älterem Gehölzbestand (vorwiegend heimische Laubbäumen sowie  
Heckenstrukturen im nordöstlichen Randbereich) geprägt. Die drei Bestandsgebäude im  
nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes sind zum Teil in schlechtem baulichen Zustand.  
Hierbei handelt es sich um zwei ehemalige Wohngebäude und ein Stall- bzw. Lagergebäude.

**Richtig und wahr ist zu diesem Inhalt:**

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich durch einen extensiv genutztes Weideland mit  
randseitigem älterem Gehölzbestand (vorwiegend heimische Laubbäumen sowie  
Heckenstrukturen im nordöstlichen Randbereich) geprägt. Die drei Bestandsgebäude im  
nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes sind zum Teil in schlechtem baulichen Zustand.  
**Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Wohngebäude (Gesindehaus), ein Stall- bzw.  
Lagergebäude und ein noch bewohntes Wohngebäude (das in den 70er Jahres  
umgebaute Gutshaus) als Sechsfamilienhauses mit aktuell vermietetem Wohnraum in 6  
Wohneinheiten (6 Mietparteien).**

# B-Plan 42



"Reiterhof Neuhaus"