

**Bauleitplanung
des
Amtes Darß / Fischland**

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr.47
der Gemeinde Ostseebad Dierhagen,
für den Bereich „Deliga GmbH,
Ortsteil Körkwitz Hof**

Auftraggeber: Gemeinde Ostseebad Dierhagen über Amt Darß / Fischland
Amt für Planung und Liegenschaften
18375 Born am Darß · Chausseestraße 68a
Tel.: 03 82 34 / 5 03 - 54
Mail: oliver.dillmann@darss-fischland.de

Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771
Mail: planung@ax-wa.de



0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Technische Grundlage	4
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	4
2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen	4
2.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	4
2.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	5
2.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009	7
2.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.6	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	8
3.	Baugebiet	8
4.	Lage und Größe des Plangebietes	8
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	9
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	9
7.	Planungsziele	11
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	11
8.1	Gestaltung des Baugebietes	11
8.2	Art der baulichen Nutzung	12
8.3	Maß der baulichen Nutzung	13
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	15
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	15
8.6	Verkehrserschließung	15
9.	Auswirkungen der Planung	16
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	18
10.1	Elektroenergieversorgung	18
10.2	Straßenbeleuchtung	19
10.3	Wasserversorgung	19
10.4	Heizung	19
10.5	Feuerlöscheinrichtung	19
10.6	Fernmeldeeinrichtung	20
10.7	Kommunikation	21
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	22
10.9	Abwasserbeseitigung	22
10.10	Abfallbeseitigung	23
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	23
12.	Altlasten	23

13. Naturschutz	24
13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	24
13.2 Artenschutzrechtliche Belange	24
14. Immissionsschutz	25
15. Kataster- und Vermessungswesen	25
16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	26
17. Kostenschätzung	26

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V Seite 130) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Seite 189).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 29. Mai 2024 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein „Lage- und Höhenplan“ vom 25. November 2024 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Stefan Reiche
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Friedrich-von-Flotow-Ring 18
18190 Sanitz

Tel.: 03 82 09 / 8 04 80

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Absatz 1 Nr.2 ROG (Raumordnungsgesetz) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Absatz 1 Nr.3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

2.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) wurde am 27. Mai 2016 für verbindlich erklärt. Es ist Rechtsgrundlage für eine Raumordnung im Lande Mecklenburg-Vorpommern und regelt Aufgaben, Grundsätze und Organisation der Raumordnung und Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern und in den Planungsregionen. Auf Grundlage des

Landesraumordnungsprogrammes werden die Regionalen Raumordnungsprogramme der einzelnen Regionen des Landes entwickelt.

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen gehört zum Nahbereich des Zentralen Ortes „Ribnitz-Damgarten“, welcher gemäß Ziffer 3.2(3) als Mittelzentrum festgelegt ist (Ziel der Raumordnung (Z)).

Zudem wird die Gemeinde Ostseebad Dierhagen gemäß Ziffer 4.6(3) als Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Nach Ziffer 6.4(5) haben dabei in den intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität (Z).

2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern wurde am 19. August 2010 durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern. Entsprechend gelten die Vorgaben des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern (RREP VP) in seiner gültigen Fassung vom August 2010.

Gesamtstädtische Entwicklung

Der Ortsteil Körkwitz Hof gehört zum Gemeindegebiet des Ostseebades Dierhagen und liegt etwa 2,5 km südlich der Ortslage Dierhagen Dorf. Das Plangebiet gehört damit zum ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis (Differenzierung der räumlichen Entwicklung und Zentrale Orte). Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP VP bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Nach Ziffer 3.1.1(3) gehört das Ostseebad Dierhagen zu den ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis. Dazu zählen die Tourismusschwerpunktträume sowie die Mittelzentren, Grundzentren und die Gemeinden, auf deren Gebiet die vier landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandorte liegen. Diese Räume sollen weiter gestärkt werden, damit sie als bedeutende Wirtschaftsstandorte ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungspotenzialangebot für die Bevölkerung bereithalten können.

Tourismusräume

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen gehört, wie die gesamte Halbinsel Fischland-Darß-Zingst, nach Ziffer 3.1.3(3) RREP VP zu den Tourismusschwerpunktträumen. In diesen Räumen stehen nach Ziffer 3.1.3(4) die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Darüber hinaus soll das Beherbergungsangebot in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Dabei sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung bilden.

Laut Ziffer 3.1.3(8) soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als Motor für die Tourismusentwicklung zu nutzen. Nach Ziffer 3.1.3(9) sind die Belange der Barrierefreiheit zu beachten. Die Umsetzung

interkommunaler Konzepte für den „Barrierefreien Tourismus für alle“ soll unterstützt werden.

Nach Ziffer 3.1.3(10) ist das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen.

Landwirtschaftsräume

Die an die Ortslage angrenzenden Freilandflächen sind als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft eingeordnet. In diesen soll nach Ziffer 3.1.4(1) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Dem Ostseebad Dierhagen sowie den drei weiteren Ostseebädern des Amtsbereiches werden keine zentralörtlichen Funktionen zugewiesen. Dierhagen ist laut Tabelle 5 dem Mittelbereich des Mittelzentrums Ribnitz-Damgarten zugeordnet und auch in dessen Nahbereich eingeordnet.

In den ländlichen Räumen werden nach Ziffer 3.3(1) als Ergänzung zu den zentralen Orten Siedlungsschwerpunkte festgelegt. Das Ostseebad Dierhagen ist einer der nach Ziffer 3.3(3) festgelegten touristischen Siedlungsschwerpunkte (Z), welche besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen.

Nach Ziffer 4.1(4) hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Z). Nach Ziffer 4.1(7) soll sich die Siedlungsentwicklung zudem unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen einer ressourcenschonenden ökologischen Bauweise Rechnung zu tragen.

Freiraumentwicklung

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen ist teilweise als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Laut Ziffer 5.1(4) soll in den Vorbehaltsgebieten der Funktion von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist in der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

Laut Ziffer 5.1.2(5) sollen zur Sicherung der Grundwasserneubildung Flächenversiegelungen möglichst gering gehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die zur Grundwasserabsenkung und Veränderung der Grundwassermenge und Grundwasserbeschaffenheit führen, sollen soweit wie möglich vermieden werden. Laut Ziffer 5.1.2(7) sollen zudem die Oberflächengewässer in den Biotopverbund einbezogen werden und nach Ziffer 5.1.21(8) sind bei allen Planungen Erhaltung und Wiederherstellung des natürlichen Erscheinungsbildes und der ökologischen Funktion der Gewässer zu berücksichtigen.

Weiterhin sollen gemäß Ziffer 5.1.4(3) landschaftstypische Strukturen erhalten, gepflegt und in einem Biotopverbund vernetzt werden. Strukturarme Landschaften sollen unter Berücksichtigung der bestehenden Landnutzung mit Landschaftselementen angereichert werden.

Schließlich sollen gemäß Ziffer 5.2(3) Schutzgebiete, soweit dies der Schutzzweck erlaubt, der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für die naturkundliche Information der Öffentlichkeit genutzt werden.

2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen liegt laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan in deren ersten Fortschreibung vom Oktober 2009 in der Planungsregion Vorpommern und wird der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“ zugeordnet. Zum Plangebiet selbst werden keine speziellen Aussagen getroffen bzw. Maßnahmen benannt.

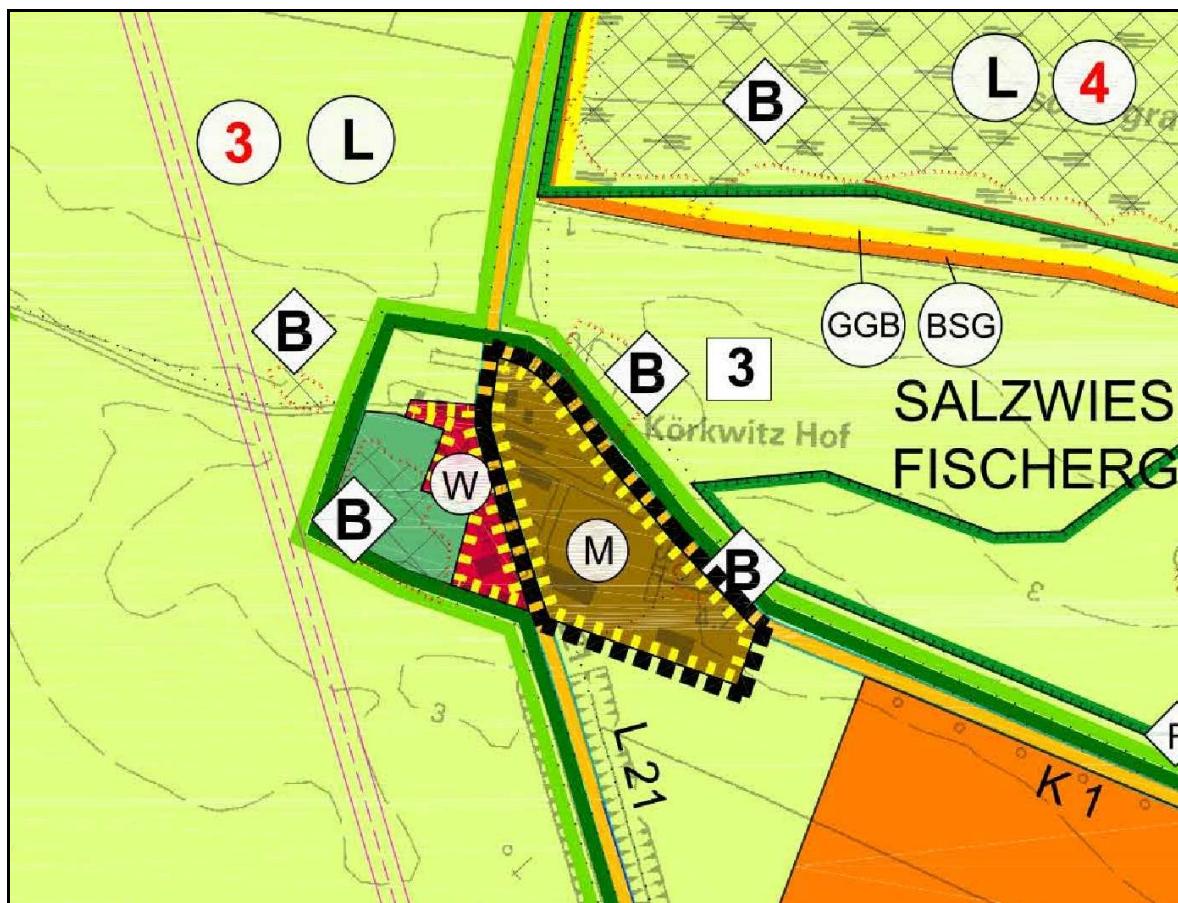
Weiterhin liegt die Gemeinde Ostseebad Dierhagen in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“.

2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Ostseebad Dierhagen.

Derzeit wird das Planverfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Dierhagen durchgeführt.

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen fasste in ihrer Gemeindevertretersitzung am 13. Dezember 2023 den Beschluss, die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Dierhagen aufzustellen, da der seit dem 20. Mai 2020 wirksame, neu aufgestellte Flächennutzungsplan infolge aktueller Entwicklungen bzw. Anforderungen und damit verbundener Planungen der Gemeinde in Teilbereichen änderungsbedürftig ist.



Auszug Flächennutzungsplan (Bereich Körkwitz Hof) - ohne Maßstab

Dem vorangestellten Planauszug der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Dierhagen kann der Änderungsbereich „Körkwitz Hof“ entnommen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

In Anbetracht der beabsichtigten Ausweitung und des absehbaren dauerhaften Bestandes der gewerblichen Nutzung erfolgt entsprechend, anstelle der bisherigen Darstellung als Wohnbaufläche, eine Darstellung als gemischte Baufläche.

Aufgrund der gegebenen Vornutzung aus Wohnen und nicht erheblich störendem Gewerbe, der Begrenztheit der vorgesehenen baulichen Entwicklung sowie der aufgrund der Randeingrünung gegebenen Einbettung in den Landschaftsraum ist mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Entsprechend erfolgt für diese Fläche eine Anpassung des Flächennutzungsplanes von Ausweisung einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB).

2.6 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Für den Geltungsbereich bestehen bisher keine Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen.

3. Baugebiet

Gemeinde Ostseebad Dierhagen
Gemarkung Körkwitz Hof

- Flur 1
Flurstück: 35/10, 35/11, 35/12, 36/3, 36/4, 37/4, 55/14, 56/9, 74/7 tlws. und 74/8 tlws.

4. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Ortsteil Körkwitz Hof des Ostseebades Dierhagen. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kreisstraße NVP 1
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Landesstraße L21
- im Westen durch die Landesstraße L21 und vorhandene Bebauung an der Kreisstraße NVP 1

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A „Planzeichnung“ zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 21.500,0 m².



Übersichtsplan - ohne Maßstab

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV)

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches sowie die angrenzenden Wohnhausbebauungen kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für das geplante Vorhaben geeignet ist.

Partiell können aber Sand- oder Torflinsen vorhanden sein, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Dem Bauherren wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und fällt von 3,54 m über NHN (DHHN92 - Deutsches Haupthöhennetz) im westlichen Bereich bis auf etwa 3,00 m über NHN im östlichen Geltungsbereich ab. Aufschüttungen bzw. angelegte Mulden weichen entsprechend ab.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Die Ortslage Körkwitz Hof ist ein Ortsteil der Gemeinde Ostseebad Dierhagen (Landkreis Vorpommern - Rügen) in Mecklenburg-Vorpommern. Körkwitz Hof, südlich von Dierhagen Dorf gelegen, besteht aus großzügigen Grundstücken mit einigen Wohnhäusern und Ferienwohnungen sowie einem ortsansässigen Gewerbebetrieb. Bei dem Gewerbebetrieb handelt es sich um die Firma Deliga GmbH, die seit dem Jahr 2011 einen Geschenkegroßhandel für Senioreneinrichtungen und häusliche Pflegedienste in Deutschland und Österreich auf dem Grundstück „Klockenhäger Straße 7“ in 18347 Ostseebad Dierhagen, Ortsteil Körkwitz Hof betreibt.

Größtenteils liegen die vorhandenen Gebäude zwischen der Landesstraße L21 und der Kreisstraße NVP 1. Entsprechend wird das Plangebiet durch die unmittelbar angrenzende Kreisstraße NVP 1 verkehrstechnisch erschlossen. Der „Saaler Bodden“ ufer in ca. 600,0 m in nordöstlicher Richtung. Dem vorgelagert sind landwirtschaftlich genutzte Grünflächen.

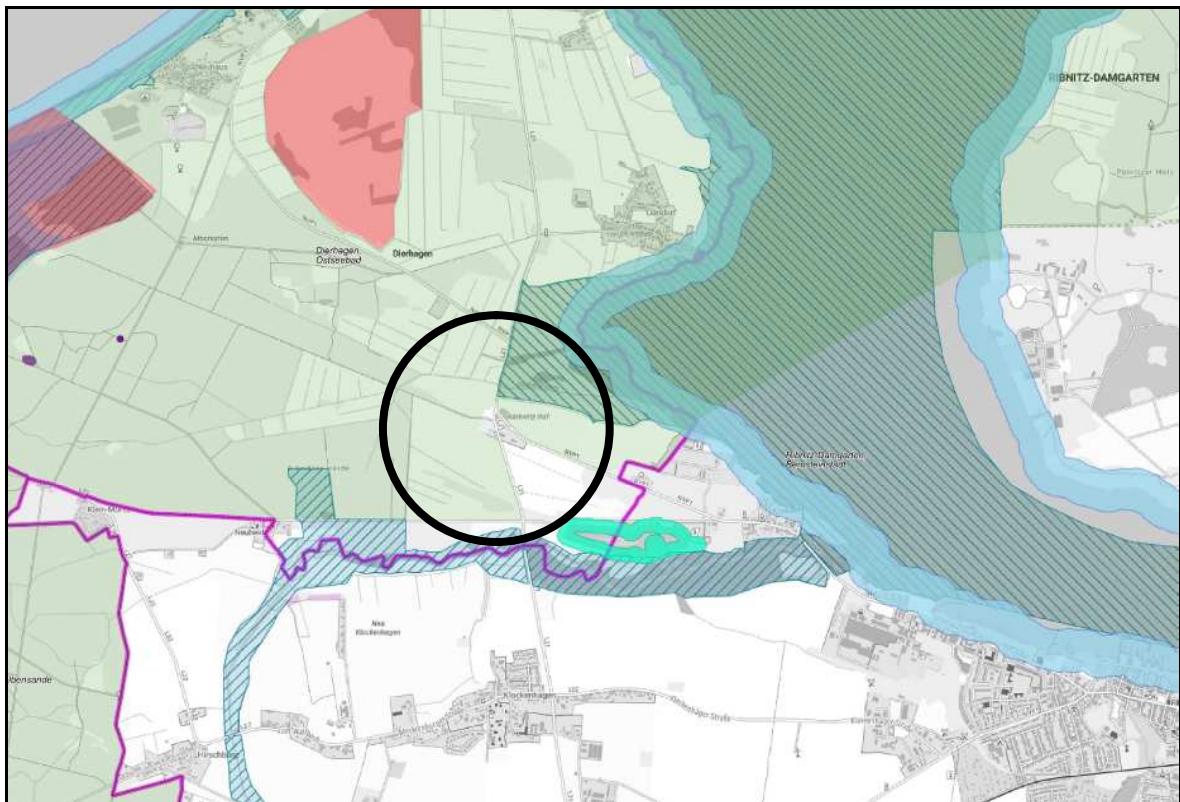
Die Ortslage Körkwitz Hof und damit auch das Baugebiet sind mit dem öffentlichen Verkehrsnetz direkt verbunden. Eine Bushaltestelle liegt unmittelbar an der nördlich verlaufenden Kreisstraße NVP 1.

Der Geltungsbereich stellt sich aufgrund der Nutzung als Gewerbegebäuden sowie Wohnbauflächen mit Hof-, Garten und Scherrasen mit einem nicht nennenswerten ökologischen Wert dar, abgesehen von einigen Großbäumen mittig des Geltungsbereiches.

Landschaftsprägende Elemente gibt es im Plangebiet nicht. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es ebenfalls nicht. Weiher, Teiche oder sonstige stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung nicht anzutreffen.

Der „Körkwitzer Bach“ verläuft etwa 700,0 m südlich sowie der „Fischergraben“ etwa 150,0 m nördlich vom Plangebiet.

In der folgenden Abbildung ist die Lage des Geltungsbereiches gegenüber den angrenzenden Schutzgebieten erkenntlich.



Übersichtsplan mit Darstellung der Schutzgebiete - ohne Maßstab

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAiV-MV)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.47 liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ und auch nicht in weiteren

Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

Die zuvor genannten Schutzgebiete, wie auch das FFH-Gebiet (DE 1542-302) „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ und das Europäische Vogelschutzgebiet (DE 1542-401) „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ grenzen nördlich an den Geltungsbereich.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseebad Dierhagen folgend, soll mit dem Bebauungsplan Nr.47, für den Bereich „Deliga GmbH, Ortsteil Körkwitz Hof ein Mischgebiet umgesetzt werden.

Bisher sind die vorhandenen Gewerbe- und Wohngebäude, bis auf eine Ausnahme, Altbestand. Entsprechend gibt es derzeit keine Erweiterungsfläche, die eine bauliche Entwicklung zulassen würde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.47 dient der Herstellung des erforderlichen Planungsrechtes als Genehmigungsgrundlage für die Erweiterung des Gewerbebetriebes sowie die Realisierung des straßenbegleitenden Wohngebietes. Als räumliche Begrenzung wird die Ausdehnung der historischen Bebauung zum Ansatz gebracht, die bereichsweise erhalten wurde. Dies sind die Wohngebäude außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches mit den Hausnummer 1, 2, 3a und 6.

Neben der Festlegung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für das geplante Vorhaben ist die Aufstellung des Bebauungsplanes auch erforderlich, um die durch mögliche Auswirkungen des Vorhabens potentiell betroffenen Belange und privaten Interessen zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des vorhandenen Gewerbes sowie die Errichtung von Einfamilienhäusern mit großzügig geschnittenen Grundstücken im rückwärtigen Bereich. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird auf den jeweiligen Wohngrundstücken selbst untergebracht.

Grundsätzlich soll das städtebauliche Bild mit der vorhandenen Bausubstanz in Einklang gebracht werden, wobei hier der Eingriff in die Natur weiterhin auf das Notwendigste minimiert wird.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen über die angrenzende Kreisstraße NVP 1. Eine hinzukommende gebietserschließende Planstraße ist nicht notwendig. Hier wird die rückwärtige Erschließung durch den Ausbau der vorhandenen Wegetrasse umgesetzt.

Die landschaftsgebundene räumliche Struktur bietet den zukünftigen Bewohnern einen unverwechselbaren Rahmen für ihre Vorstellungen vom individuellen Wohnen und nachbarschaftlichen Miteinander.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

8.1 Gestaltung des Baugebietes

Zur räumlich geringfügigen Nachverdichtung des Gebietes in der Ortslage Körkwitz Hof sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung Einfamilienhäuser

errichtet werden, indem durch teilweisen Abbruch vorhandener Bausubstanz freiwerdende Flächen bebaut werden können.

Durch vorgegebene überbaubare Grundstücksflächen soll eine städtebauliche Ordnung erhalten bzw. erneut umgesetzt werden.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Ortsbild sowie eine hochwertige Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen getroffen. Augenmerk wurde hier vor allem auf die vorhandene Gebäudeflucht einmal im nordwestlichen wie auch im östlichen Bereich sowie auf die bauliche Höhe der möglichen hinzutretenden Wohnhäuser gelegt.

Für das ansässige Gewerbe werden Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der kleinteiligen Ortslage geschaffen.

Ferner werden im Bebauungsplan Aussehen und Farben für Dachbekleidungen vorgegeben. Die zulässige Optik und die Farben sind im Teil B „Textliche Festsetzungen“ aufgeführt. Die Dacheindeckung kann ausschließlich mit Dachziegeloptik in den klassischen Farbtönen RAL 3003 bis 3011 (rot / rotbraun oder farblich entsprechend) sowie RAL 7015, 7016, 7024, 7026 (anthrazit oder farblich entsprechend) erfolgen.

Für den Gewerbebereich werden zweckentsprechend andere Festsetzungen zur Dachbekleidung, wie Dachbahnen, Dachplatten oder Sandwichpaneel, festgesetzt.

Des Weiteren sind im Bebauungsplan zulässige Dachformen sowie zulässige Dachneigungen vorgegeben. Durch diese Festsetzungen soll eine möglichst homogene, sich in die Örtlichkeit einfügende Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden. So wurden bei der Gestaltung der Wohngebäude entlang der Kreisstraße NVP 1 ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, wie durch die vorhandene Bebauung vorgegeben, festgesetzt.

In den Baugebieten 1 und 2 sind nutzungs- und planungsbedingt ausschließlich Flach-, Pult- oder Satteldächer zulässig, die dem Charakter eines Gewerbebaus gleichstehen.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Mit der Zulässigkeit eines Gewerbebetriebes soll ein Hauptziel des Planverfahrens umgesetzt und das vorhandene Gewerbe an diesem Standort gehalten und Entwicklungspotential geschaffen werden. Ergänzend können auch hier Wohngebäude realisiert werden.

Generell soll im nördlichen Geltungsbereich vor allem das Wohnen sowie das Ferienwohnen zulässig sein, was sich unter anderem durch die schmale überbaubare Grundstücksfläche in der Planzeichnung wie auch durch das Maß der baulichen Nutzung widerspiegelt. Durch die Lage des Geltungsbereiches, der sich vor dem Fischland und Nahe der Stadt Ribnitz-Damgarten befindet, wird hier von einer ausgezeichneten dörflichen Wohnlage ausgegangen.

Zudem soll nicht ausgeschlossen werden, dass der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe die Wohnbebauung ergänzen können. Hier werden körpernahe Dienstleistungen gesehen.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Nutzungsschablonen werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseebad Dierhagen entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden, die dem Charakter der vorhandenen Bebauung entspricht und sich dabei durch zeitgemäße Akzente absetzt.

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für die überbaubare Grundstücksfläche konkrete Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientieren sich an einer ländlichen Bebauung.

Grundflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO werden für das Mischgebiet in den Baugebieten Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,6 festgesetzt. Dabei wird der nach § 17 BauNVO angegebene Orientierungswert für ein Mischgebiet in den Baugebieten 3 und 4 unterschritten sowie in den Baugebieten 1 und 2 erreicht.

Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne vom § 14 BauNVO überschritten werden darf.

Baugrenzen

Die Lage der Gebäude in den Baugebieten ist durch Baufenster festgelegt. Die Baufenster werden durch weitestgehend eingemaßte Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Die Abstandsregelungen von Gebäuden richten sich nach § 6 LBauO M-V. Als Mindestabstand sind 3,0 m zu einer Grundstücksgrenze sowie 6,0 m zwischen den Gebäuden einzuhalten.

Höhe der baulichen Anlagen

Die neu zu errichtenden Gebäude im Plangebiet dürfen eine maximale Firsthöhe nicht überschreiten. Die Festsetzungen der Höhen verfolgen das Ziel, innerhalb des Plangebietes eine Anpassung an die angrenzenden Wohnhäuser vorzunehmen, um so ein zusammenhängendes Ortsbild zu erhalten.

Für die eingeschossigen Wohngebäude im Mischgebiet, das heißt im Baugebiet 3 und im Baugebiet 4, werden die maximalen Firsthöhen mit 9,50 m (Baugebiet 4) bzw. 10,50 m (Baugebiet 3) über Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt ist eine Höhenangabe in Meter über NHN (DHHN92 - Deutsches Haupthöhenetz) und gemäß dem jeweiligen Baugebiet festgesetzt.

Im Baugebiet 1 wird die maximale Firsthöhe mit 13,50 m über Bezugspunkt sowie im Baugebiet 2 mit 9,00 m über Bezugspunkt festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer absoluten Höhe ist die Firsthöhe als zulässiges Höchstmaß eines Gebäudes genau bestimmt.

Geschossigkeit

Die Festsetzung zur Geschossigkeit ist ebenfalls zur Realisierung der geplanten Nutzungen erforderlich und trägt zu einem harmonischen Siedlungsbild bei. In der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.47 sind ausschließlich Gebäude mit einem Vollgeschoss und größtenteils mit ausgebautem Dachgeschoss vorhanden. Entsprechend wird im Geltungsbereich die Eingeschossigkeit festgesetzt.

Im Bereich des Gewerbes wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, um die Errichtung eines Büro- und Sozialtraktes zu ermöglichen, der idealerweise platzsparend auf zwei Ebenen geplant werden soll.

Haustypen / Bauweise

Die Festsetzung zu dem Haustyp wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen gefasst. Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseebad Dierhagen folgend, sollen zeitgemäße Wohnhäuser in direkter Nachbarschaft zu annähernd gleich hohen Gebäuden entstehen. Zulässig ist im Plangebiet mit den Wohngebäuden die offene Bauweise in Fortführung der vorhandenen Bebauung entlang der angrenzenden Kreisstraße NVP 1. Damit wird zum einen dem Bestand und zum anderen einer transparenten sich unterordnenden Architektur Rechnung getragen.

Für die Baugebiete 1 und 2 ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich, da zur Errichtung des Gewerbebaus eine Gebäudelänge von über 50,0 m erforderlich wird, gleichzeitig aber die Regelungen der offenen Bauweise zum Bauen mit Grenzabstand in Anbetracht der städtebaulichen Ausgangssituation und der angestrebten städtebaulichen Entwicklung notwendig macht.

Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Absatz 2 BauGB sind Gebäudelängen bis zu 85,0 m innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nur rückwärtig der zur erschließenden Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze und deren Flucht, sprich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze, die an die jeweilige Verkehrsfläche grenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die Vorgärten von jeglicher Bebauung freigehalten werden, um die Gleichmäßigkeit innerhalb des Plangebietes nicht zu stören.

8.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Plangebiet insgesamt	21.500,0	100,00
Grundstücksfläche MI, 1 und 2, Bebauungsfläche, GRZ 0,6, max. 0,8 laut §19 Abs.4 BauNVO	6.700,0 5.360,0	31,16 (24,93)
Private Grün- und Gartenflächen, entspricht dem unversiegelten Flächenanteil	1.340,0	(6,23)
Grundstücksfläche MI, 3, Bebauungsfläche, GRZ 0,3, max. 0,45 laut §19 Abs.4 BauNVO	2.700,0 1.215,0	12,56 (5,65)
Private Grün- und Gartenflächen, entspricht dem unversiegelten Flächenanteil	1.485,0	(6,91)
Grundstücksfläche MI, 4, Bebauungsfläche, GRZ 0,3, max. 0,45 laut §19 Abs.4 BauNVO	8.100,0 3.645,0	37,67 (16,95)
Private Grün- und Gartenflächen, entspricht dem unversiegelten Flächenanteil	4.455,0	(20,72)
Verkehrsfläche, öffentlich, einschl. Bankett	900,0	4,19
Verkehrsfläche, privat, einschl. Bankett	800,0	3,72
Grünfläche, öffentlich	600,0	2,79
Grünfläche, privat	1.200,0	5,58
Naturhecke, privat	500,0	2,33

8.5 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind in Ribnitz-Damgarten vorhanden.

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich unmittelbar angrenzend an der Kreisstraße NVP 1 nördlich des Plangebietes.

8.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt mit der nördlichen Plangebietsgrenze direkt an der Kreisstraße NVP 1. Die vorhandene Zufahrt soll auch künftig den Bereich von Körkwitz Hof verkehrstechnisch erschließen.

Von der Zufahrt führt ebenfalls ein Erschließungsweg Richtung westliches Plangebiet und gewährt damit die verkehrstechnische Anbindung der Wohngrundstücke mit den Hausnummern 1, 3a und 6. Diese Zufahrt wird im Zuge der Überplanung des Gebietes ausgebaut und ist in der Planzeichnung als „Planstraße A“ festgesetzt. Die

Anliegerstraße ist mit einer Breite von 4,50 m, zuzüglich beidseitigem 0,50 m bzw. 1,00 m Banketts, gemäß dem Regelprofil Schnitt A - A festgesetzt.

Die Fahrbahn der Planstraße A ist als Mischfläche mit seitlichen Grünstreifen sowie einer Deckschicht aus Betonpflaster vorgesehen.

Ein Befahren der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straße ist mit Müllfahrzeugen grundsätzlich möglich. Die vorhandene Kreisstraße NVP 1 ist für das zulässige Gesamtgewicht (26 t) eines Abfallsammelfahrzeugs ausreichend tragfähig. Eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,50 m wird gewährleistet (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an der Kreisstraße NVP 1 zum Abtransport bereitgestellt werden.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.
Die Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.

9. Auswirkungen der Planung

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Dierhagen sind die ausgewiesenen Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.47 eine Anpassung des Flächennutzungsplanes von Ausweisung einer Wohnbaufläche in eine Gemischte Baufläche im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB).

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein kleinteiliger Bereich in Körkwitz Hof überplant. Nach wie vor ist der Wohnraumbedarf in der Gemeinde Ostseebad Dierhagen groß. Dies gilt insbesondere für moderne, zeitgenössische und barrierefreie Bauten, die ruhig in einer gewachsenen urbanen Struktur liegen und dennoch sehr gut und schnell erreichbar sind.

Das Gelände wird in seiner grundlegenden Topographie nicht verändert. Geländemodulationen sind aufgrund der einfachen Topographie nicht notwendig.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Plangebiet stehen die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers im Vordergrund. Die betrachteten Flächen sind nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung weder „Vorranggebiete für Wassergewinnung“ noch „Gebiete mit

besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung“. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer darf das anfallende Schmutzwasser nicht ungereinigt eingeleitet werden. Dies ist nach dem Anschluss des Plangebietes an das zentrale Abwassersystem des Abwasserzweckverbandes Körkwitz gegeben und gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss zudem garantiert werden, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird.

Sofern für die Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen / Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen die wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sind gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) anzeigepflichtig.

Anlagen, die der AwSV unterliegen und zurückgebaut werden müssen, sind ordnungsgemäß stillzulegen. Die Stilllegung ist unter Umständen von einem Fachbetrieb nach WHG durchführen und von einem Sachverständigen bescheinigen zu lassen.

Bohrungen für Baugrunduntersuchungen und Erdwärmesonden, bei denen davon auszugehen ist, dass sie so tief in den Boden reichen, dass das Auswirkungen auf das Grundwasser haben kann, sind Erdaufschlüsse gemäß § 49 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen anzuzeigen.

Erfolgt eine Nutzung von Brunnen zur Entnahme von Grundwasser, kann dies eine Gewässerbenutzung nach § 9 WHG, die nach § 8 WHG erlaubnispflichtig ist, darstellen. Die Gewässerbenutzung ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen anzuzeigen. Sollten vorhandene Brunnen nicht mehr genutzt werden, bedarf es eines fachgerechten Rückbaus. Dies ist formlos mit einem Rückbauvorschlag ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.

Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung vom 10. Juni 1998).

Vor dem Abbruch der vorhandenen Gebäude auf dem Gelände muss der Auftraggeber vor dem Beginn der Arbeiten im / am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u.ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vornehmen oder durchführen lassen (Gefahrstoffverordnung § 6).

Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen (Gefahrstoffverordnung § 15 Absatz 5).

Vor den Abbrucharbeiten sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gemäß Gefahrstoffverordnung in Verbindung mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn beim Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund (Tätigkeiten mit Asbest) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuseigen und dem Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund als Kopie zuzusenden.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.DIS Netz GmbH gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Kabel der E.DIS Netz GmbH, die bei der Erschließung zu beachten sind.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, einschließlich eines Lageplanes mit der Darstellung der Baugrenzen, an die E.DIS Netz GmbH zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die E.DIS Netz GmbH zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.

Weitere Anlagen der E.DIS Netz GmbH dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Eine erforderlich werdende Einweisung durch den Netzmeister ist rechtzeitig vor Baubeginn anzuseigen.

Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum möglich. Bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der E.DIS Netz GmbH sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Grundsätzlich besteht die Forderung der E.DIS Netz GmbH, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS). Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen den von der E.DIS Netz GmbH geplanten Kabeln und der geplanten Begrünung (Einzelbaummpflanzungen) unbedingt einzuhalten. Einer Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg in Richtung Bebauung einzuordnen. Dazu sind Flächen im öffentlichen Raum von 1,1 x 0,5 m erforderlich. Auf privatem Grund sind für Elektrokabel Leitungsrechte einzuräumen.

Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die E.DIS Netz GmbH nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des geplanten Leistungsbedarfes erarbeitet.

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“

10.2 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung an der angrenzenden Kreisstraße NVP 1 wird durch die Gemeinde Ostseebad Dierhagen gesichert. Ein Erfordernis, die Straßenbeleuchtung neu anzulegen, besteht nicht.

10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung und kann von der Kreisstraße NVP 1 her erfolgen.

Im Bereich des Geltungsbereiches ist ein System zur Wasserversorgung bereits aufgebaut.

Eine Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Seitens der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ besteht keine Bereitstellungspflicht von Löschwasser.

10.4 Heizung

Die Erdgasversorgung für Heizzwecke ist für das Plangebiet nicht möglich. In der Randlage von Dierhagen gibt es keine Versorgungsleitungen regionaler bzw. überregionaler Versorger. Entsprechend muss auf Flüssiggastanks zurückgegriffen werden.

Weiterhin können auch Alternativenergien, wie eine Luft - Wasser - Wärmepumpe zur Anwendung kommen.

10.5 Feuerlöschseinrichtung

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Dabei sind unter anderem folgende Belange zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.)
- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes

Das Löschwasser von 48 m³/h ist gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW, Stand: Februar 2008, für den Zeitraum von zwei Stunden innerhalb eines Radius' von 300,0 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die

tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Bezogen auf das Plangebiet befindet sich der nächstgelegene Feuerlöschhydrant direkt am Geltungsbereich am der Kreisstraße NVP 1.

Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m³/h über zwei Stunden kann im vorliegenden Fall aus dem Versorgungsnetz gesichert werden.

Des Weiteren bestehen seitens der Brandschutzdienststelle gemäß AGBF Empfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (2018-4) folgende Anforderungen:

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75,0 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstückes von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400,0 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300,0 m aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150,0 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis drei Vollgeschosse) mit 800,0 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600,0 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens zwei Stunden zu bemessen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300,0 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG eine Aufgrabenenehmigung einholen.

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens aber zwei Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz der Deutsche Telekom AG müssen jederzeit möglich sein.

Aus wirtschaftlichen Gründen sind für eine unterirdische Versorgung gegebene Forderungen der Deutschen Telekom AG bei den Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.

Für die Maßnahme des Bebauungsplanes Nr.47 der Gemeinde Ostseebad Dierhagen, für den Bereich „Deliga GmbH“, Ortsteil Körkwitz Hof ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T - Com erforderlich. In diesem Zusammenhang benötigt die Deutsche Telekom AG folgende Angaben oder Unterlagen:

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, Geschäftsführer oder Bevollmächtigter, ggf. verantwortlicher Bearbeiter des Erschließungsträgers

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, verantwortlicher Bearbeiter des beauftragten Ingenieurbüros

Geografische Darstellung des Bebauungsplangebietes mit Markierung der Teilflächen

Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung

Aussagen zur geplanten Koordinierung

Koordinierter Leitungsführungsplan

Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche

Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast

Informationen zur späteren öffentlichen Widmung

Detailangaben zu den Flurstücken (Nummer, Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Absatz 1 der Telekommunikations - Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T - Com eine Grundstückseigentümererklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abzugeben. Die T - Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Absatz 2 TKV abgeben.

Für die Telekommunikationsinfrastruktur der T - Com in privaten Straßen und Wegen, sofern sie zur Versorgung mehrerer für einen späteren Zeitpunkt geplanter, privater Grundstücke und Gebäude dient, veranlasst der Grundstückseigentümer die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die T - Com. Hierfür stellt der Investor der T - Com eine Eintragungsbewilligung aus.

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebietes wird die Deutsche Telekom AG eine detaillierte Stellungnahme abgeben.

Die Leitungen der Deutschen Telekom AG sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60,0 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und dergleichen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist eine Originalüberdeckung von 60,0 cm wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 30,0 cm über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

10.7 Kommunikation

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich derzeit Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH.

Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass angrenzende Anlagen der Kabel Deutschland GmbH zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Bei einer eventuellen Umverlegung der BK - Anlagen ist ein entsprechender Antrag mindestens drei Monate vor Baubeginn erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie notwendige Arbeiten durchführen zu können.

Zur Vermeidung von Beschädigungen von Anlagen der Kabel Deutschland GmbH ist es deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher bei der Kabel Deutschland GmbH bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen Auskunft einholen (Erkundigungspflicht).

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

„Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg / Schleswig-Holstein / Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Eine Anschlussmöglichkeit an eine Regenwasserleitung besteht nicht. Daher sind im Geltungsbereich das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung auf dem Grundstück schadlos zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind auf dem Grundstück so vorzusehen, dass benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Eventuelle Aufschüttungen auf den Grundstücken dürfen nicht dazu führen, dass das Niederschlagswasser auf angrenzende Parzellen abfließt.

Die Herstellung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen hat nach DWA - Arbeitsblatt 138 zu erfolgen. Einleitungen in ein Gewässer (oberirdisches Gewässer, Grundwasser) stellt eine Gewässerbenutzung nach § 9 Absatz 1 Nr.4 WHG dar und ist erlaubnispflichtig. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Nachweis zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit einzureichen.

Die ortsnahe Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist der Ableitung über Oberflächengewässer vorzuziehen.

10.9 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer wird in Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz über das zentrale Abwassersystem dem Klärwerk Körkwitz zugeführt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Das Erschließungsprojekt Abwasser ist dem Abwasserzweckverband zur Bestätigung vorzulegen.

Das Rohrleitungssystem wird in DN 200, das der Hausanschlüsse in DN 150 mit Mindestüberdeckung von 1,0 m ausgeführt.

Abwasseranlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.

10.10 Abfallbeseitigung

In der Gemeinde Ostseebad Dierhagen wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern - Rügen (Abfallsatzung - AbfS) vom 09. Oktober 2017, in der zuletzt geänderten Fassung der 5. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2023, durch den Landkreis Vorpommern - Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungzwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der oben genannten Satzung.

Die Abfallbehälter / -säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Kreisstraße NVP 1 so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

In der Ortslage Ostseebad Dierhagen sowie im nahe gelegenen Stadtteil Ribnitz gibt es mehrere Standorte für Wertstoffsammelbehälter.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

12. Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Planungsgebiet bekannt. Sollten bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umweltschutz, untere Bodenschutzbehörde, zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der unteren Wasserschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist in einem solchen Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

13. Naturschutz

13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß § 1a BauGB ist in einem Bauleitverfahren zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein nachhaltiger Eingriff in die Natur und in die Landschaft vorgenommen wird. Der vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Ostseebad Dierhagen hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB). Deshalb ist es erforderlich, dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Flächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, soweit wie möglich minimiert werden. Für Beeinträchtigungen, die unvermeidbar sind, müssen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im Zuge des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr.47 der Gemeinde Ostseebad Dierhagen, für den Bereich „Deliga GmbH“, Ortsteil Körkwitz Hof wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Durch die beabsichtigte Überplanung wird kein nennenswerter Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die maximal mögliche Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,6 für den gewerblichen Bereich. Ein entsprechender Ausgleich gemäß der Umweltprüfung wird im Teil B der Satzung festgesetzt.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung behandelt.

13.2 Artenschutzrechtliche Belange

Da durch diese Planung eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Tierarten betroffen sein könnten, ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich. Die saP hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Ebenso wird festgestellt, ob die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind.

Durch den Bebauungsplan Nr.47 werden keine Biotope gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Um die artenschutzfachlichen Belange vertiefend darzustellen, wird durch die Gemeinde Ostseebad Dierhagen eine „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ in Auftrag gegeben. Im weiteren Planverfahren wird nach Fertigstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) dieser dem Fachgebiet Naturschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Auf der Satzung werden bereits Maßnahmen aufgeführt, deren Umsetzung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Absatz 1 BNatSchG erforderlich ist. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von vorhabenbedingten Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote des § 44 Absatz 1 Nr.1 bis 4 BNatSchG führen können. Mit der Vorlage des AFB werden die Formulierungen angepasst bzw. ergänzt.

14. Immissionsschutz

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose kann aufgrund der Lage des Plangebietes an der Kreisstraße NVP im Norden sowie an der Landesstraße L21 im Westen im weiteren Planverfahren notwendig werden.

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas / Flüssiggas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

15. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBI. M-V Seite 713), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 26 (4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebbracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

(8) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungs- und Grenzmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

(9) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberichtigten bekannt, dass Vermessungs- oder Grenzmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

§ 28 (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Führung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 37 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 26 Absatz 4 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,
4. entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau	72.000,00 €
	900,0 m ² x 80,00 €	
02	Wasserversorgung - DN 100	3.250,00 €
	50,0 m x 65,00 €	
03	Regenentwässerung	20.000,00 €
	pauschal	
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung	4.250,00 €
	50,0 m x 85,00 €	
05	Straßenbeleuchtung	5.000,00 €
	pauschal	
06	Grünanlagen	5.000,00 €
	pauschal	
07	Kompensationsmaßnahme	15.000,00 €
	pauschal	
08	Nebenkosten	30.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	= 154.500,00 €
	+ 19 % MwSt.	= 29.355,00 €
	Gesamtsumme (brutto)	= 183.855,00 €
		=====

Christiane Müller

Bürgermeisterin

Ostseebad Dierhagen, 21. Oktober 2025
geändert am: