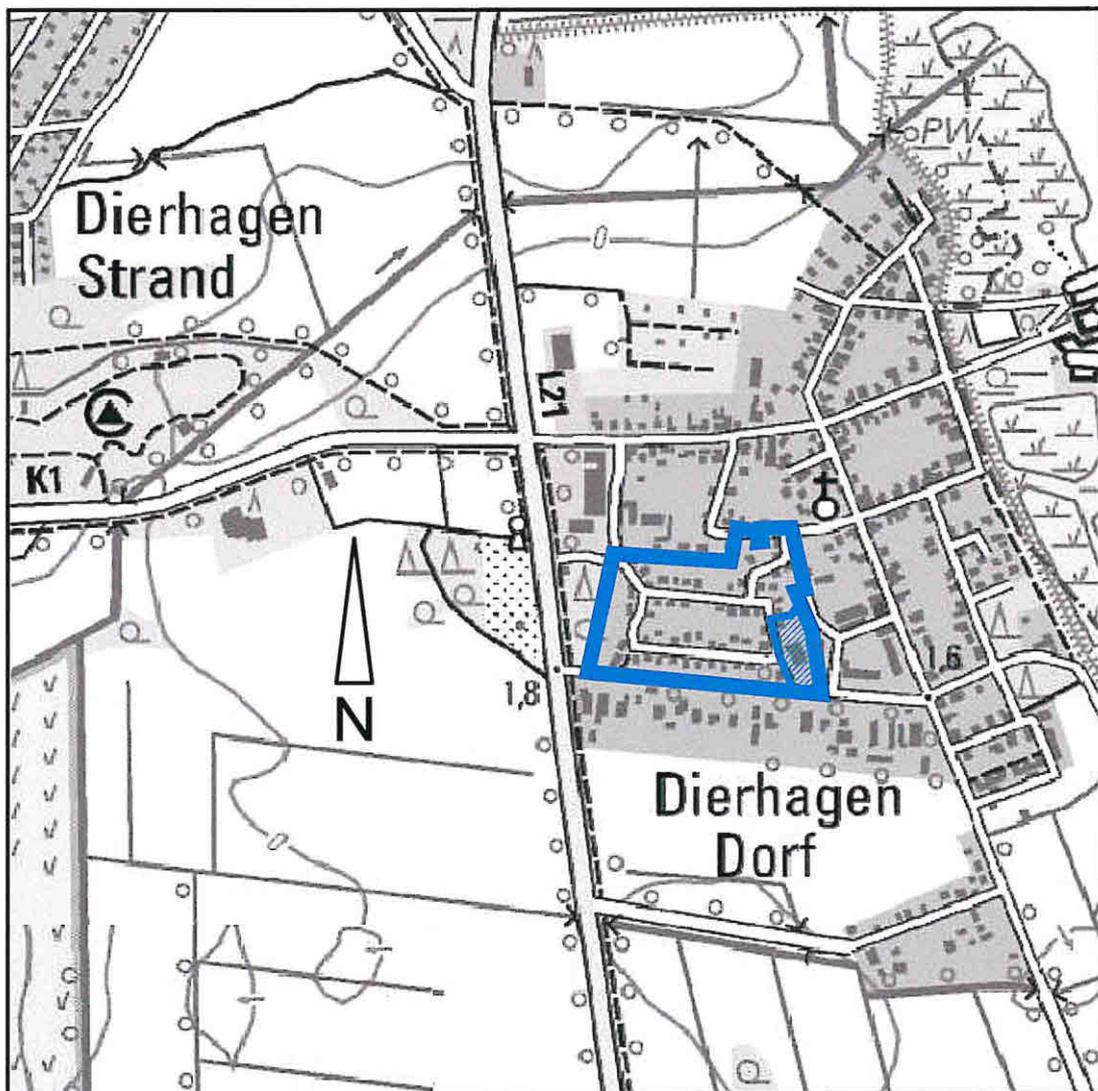


Begründung

zur II. Änderung
des Bebauungsplan Nr. 5
"Neue Straße" Ostseebad Dierhagen
gemäß § 13a BauGB mit örtl. Bauvorschriften über die Gestaltung



Übersichtsplan - M: 1:5000

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

Planungsverfasser:

Dipl.-Ing. Rolf Günther
Büro für Architektur und Stadtplanung
Neue Klosterstraße 16, 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel.: 0 38 21 / 6 22 88

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
1.3	Erfordernis der II. Änderung	3
1.4	Anwendung des § 13a BauGB	4
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.	Baugebiet	4
4.	Lage des Plangebietes	5
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	5
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	5
7.	Planungsziele	5
8.	Inhalt der Planung	6
8.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	6
8.2	Städtebauliche Vergleichswerte	6
8.3	Infrastruktur und Einrichtungen	7
8.4	Verkehrerschließung	7
9.	Auswirkungen der Planung	7
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	8
11.	Brand und Katastrophenschutz	8
12.	Bodendenkmale und Bodenfunde	9
13.	Altlasten	9
14.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	9
15.	Artenschutzmaßnahmen	10
16.	Immissionsschutz	11
17.	Kataster- und Vermessungswesen	11
18.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	12

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Aufgrund des § 10 i. V. m. §13a des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch §246c Artikel 9 Aufbauhilfegesetz 2021 (AufbhG 2021) vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie gemäß §86 Landesbauordnung (LBauO M-V) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033) und gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung folgende Satzung über die II. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Ostseebad Dierhagen für das Gebiet „Neue Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 03.März 2021 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis des Plangebietes diente ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte vom 11. Januar 2021 in digitaler Form des:

Landkreises Vorpommern- Rügen
FD Kataster und Vermessung
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

Für die Flächen des rechtsgültigen Bebauungsplanes bleibt die Kartengrundlage erhalten.

1.3 Erfordernis der II. Änderung

Die Gemeindevertretung Ostseebad Dierhagen fasste in ihrer Sitzung am 03.März 2021 den Beschluss, den mit Ablauf des 04.Januars 2000 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 5 „Neue Straße“ der Gemeinde Ostseebad Dierhagen erneut zu ändern.

In einer I. Änderung wurden bereits im Jahr 2007 im westlichen Bereich der Ursprungsplanung Bauungsmöglichkeiten aufgrund neuer Waldabstandsregelungen erweitert. Im weiteren Verlauf hat die Entwicklung gezeigt, dass die Fläche mit Grünfestsetzungen im östlichen Bereich der Ursprungsplanung nach nunmehr gut 20 Jahren Planrealisierung nicht umsetzbar ist.

Im Ergebnis einer Standortuntersuchung zur Entwicklung und Nachverdichtung von Wohnbauflächen innerhalb der zentralen Ortslage Dierhagen Dorf möchte die Gemeinde Ostseebad Dierhagen die straßenseitigen Teilbereiche der Grünfläche als Wohnbaufläche nutzen. Sie macht daher von ihrer Planungshoheit Gebrauch und ändert in einem II. Änderungsverfahren den verbindlichen Bauleitplan.

1.4 Anwendung des § 13a BauGB- Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)

Die Gemeindevertretung Ostseebad Dierhagen fasste den Beschluss, die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neue Straße“ der Gemeinde Ostseebad Dierhagen im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB mit folgender Begründung durchzuführen:

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Dierhagen Dorf. Dieser Siedlungsbereich nimmt von der gesamtörtlichen Funktion her die Aufgabe, eines das Ortszentrum ergänzenden Wohnbereiches, wahr. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Wohnbauflächen dar. Lediglich der Änderungsbereich liegt auf einer Fläche mit Grünfestsetzungen. Hier sollen zwei unmittelbar an den vorhandenen Erschließungsstraßen gelegene Grundstücke in den bestehenden Siedlungsbereich des Ortsteiles Dierhagen Dorf eingebunden werden. Damit ist eine für die Anwendung des § 13a BauGB relevante bauliche Prägung des Standortes gegeben.

Weiterhin soll bei Planaufstellungen nach § 13a BauGB ein Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben im Rahmen der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Durch vorstehende erläuterte Planungsabsichten sind die Grundlagen hierfür geschaffen.

Ebenfalls eingehalten wird die in § 13a Abs. 1 BauGB als Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens festgelegte Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, bei der auch keine überschlägige Prüfung zum Anschluss erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich ist.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB entsprechend.

Nach § 13 Abs. 3, Satz 1 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Außerdem gelten bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB, im Falle der Einhaltung vorgenannter Obergrenze der Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 2 BauGB von 20.000 m², Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3, Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neue Straße“. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan eine Fläche mit Grünfestsetzungen aus.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung ohne förmliches Änderungsverfahren anzupassen.

3. Baugebiet

Gemeinde Ostseebad Dierhagen
Gemarkung: Dierhagen

- Flur 2
Flurstücke: **193/10; 195/5; 196/3; 196/4**

4. Lage des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Ortsteil Dierhagen Dorf der Gemeinde Ostseebad Dierhagen. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück „Am Rökerberg 51“.
- im Osten durch das Mehrfamilienhaus „Neue Straße 14/ 15“.
- im Süden durch die „Neue Straße“.
- im Westen durch die Straße „Am Rökerberg“ nebst der fußläufigen Weiterführung bis zur „Neue Straße“.

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

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

Partiell können 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, das Gelände fällt nur leicht von Nord nach Süd.

Die Geländehöhen liegen zwischen 1,80 m NHN (im Norden) und 1,40 m NHN (im Süden des Plangebietes).

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Der Ortsteil Dierhagen Dorf entwickelte sich nördlich der „Neuen Straße“ auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 5 als allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise. Die gute Wohnlage führte zu einer zügigen Besiedelung des Standortes. Im Geltungsbereich der II. Änderung weist der rechtsgültige Bebauungsplan eine private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie einen Feuerlöschteich mit umgebener Vegetation als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus.

Gegenwärtig stellt sich der Feuerlöschteich als stehendes Kleingewässer mit Ufervegetation von 5,0 bis 10,0 m Breite dar. Eine durchgehende Umzäunung der Biotopfläche hat zu einer naturnahen Entwicklung von Gewässer und Uferzone geführt. Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind unbebaut und präsentieren sich als Scherrasenflächen.

7. Planungsziele

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen hat sich im Rahmen ihrer Planungshoheit bereits längerfristige Planungsziele zur baulichen Entwicklung des Ortsteiles Dierhagen- Dorf gestellt. So sollen die östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbauflächen zur städtebaulichen Integration der drei- bis viergeschossigen Wohnblöcke aufgewertet und nachverdichtet werden und zu den ein- bis zweigeschossigen Nachbarbebauungen einen gleitenden Übergang finden. Zu diesen Übergangsbereichen zählt nunmehr auch das Änderungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 5. Hier sollen die im Ursprungsplan festgesetzten privaten Grünflächen in die Bebauung einbezogen werden und durch zwei eingeschossige Wohngebäude mit Dachausbau eine städtebauliche Verbindung zu den Bestandsgebäuden schaffen.

Innerhalb der Baufelder wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl eines allgemeinen Wohngebietes festgesetzt, um eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit der vorhandenen Flächen zu ermöglichen.

Der ehemalige Feuerlöschteich bleibt als Biotop erhalten. Unter Berücksichtigung eines achtbaren Abstandes werden die Baufelder WA1 und WA2 einen baulichen Lückenschluss bilden.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zugelassen sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmeweise zugelassene Nutzungen nach §4 Abs.3 BauNVO, werden ausgeschlossen.

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Die Festsetzung einer Obergrenze ist dem Erhalt des in der Ortslage vorhandenen dörflichen Charakters geschuldet und soll sicherstellen, dass keine Mehrfamilienhäuser entstehen. Durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet wird der Entwicklung der näheren Umgebung entsprochen und soll hier dem Bedürfnis nach einem ungestörten Wohnen dienen. Es sind eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Eine Änderung der Bauweise ist nicht beabsichtigt.

Die Lage der Gebäude wird durch die eingemaßten Baugrenzen definiert. Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurde generell als Obergrenze die Grundflächenzahl von GRZ 0,4 festgesetzt. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 25 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO findet Anwendung. Hiermit soll die Errichtung von baulichen Nebenanlagen ermöglicht werden.

Die Festsetzung von max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude entspricht den heutigen Bedürfnissen. Die gebietsangrenzenden Flächen des Ursprungsplanes weisen bereits max. 2 Wohnungen aus.

Für die Gebäude wird generell eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Als maximale Traufhöhe ist 3,50 m zugelassen. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf den Bezugspunkt der Fahrbahnoberkante/Weg der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße.

Durch diese baugestalterischen Forderungen, die in den textlichen Festsetzungen Teil B des Bebauungsplanes ausgewiesen wurden, soll das Ortsbild im Bereich „Neue Straße“ und „Am Rökerberg“ sinnvoll abgerundet und städtebaulich aufgewertet werden. Die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V sind erforderlich um eine hinreichende Eingliederung der Bebauung in das vorhandene Siedlungsbild zu gewährleisten. So bleiben bei der Gestaltung der Gebäude Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer weiterhin verbindlich, die Dachneigung hingegen wird mit 45° bis 50° festgesetzt. Eine Präzisierung der Dachneigung entspricht der örtlichen Entwicklung und soll für die neuen Baufelder übernommen werden.

Zur Einhaltung der getroffenen örtlichen Bauvorschriften wird auf §84 der LBauO M-V verwiesen.

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 anfallende Boden ist für die unmittelbare Geländeanpassung an den Gebäuden zu verwenden. Weitergehende Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländeprofiles sind nicht gestattet.

8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche II. Änderung	2.926,00	100,00
Grundstücksflächen WA, gesamt	1169,00	39,95
Bebauungsfläche, GRZ 0,4 max 0,5 lt. § 19 Abs. 4 BauNVO	(585,00)	(19,99)
Private Grün- und Gartenflächen	(584,00)	(19,96)
Öffentliche Grünfläche	640,00	21,87
Biotopfläche	987,00	33,74
Öffentliche Fläche Geh-/ Fahrrecht	130,00	4,44

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Aussagen zu Infrastrukturen und Einrichtungen sind für die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Ostseebad Dierhagen entbehrlich.

8.4 Verkehrserschließung

Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Ostseebad Dierhagen hat keine Auswirkungen auf die Verkehrserschließung. Die neuen Baufelder sind verkehrlich durch öffentlich gewidmete Straßen wie folgt erschlossen:

Baufeld WA 1 über die „Neue Straße“ und

Baufeld WA 2 über die Straße „Am Rökerberg“

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.

Ein Befahren der öffentlichen Straßen des Plangebietes mit Müllfahrzeugen ist grundsätzlich ohne Rückwärtsfahren möglich. Um die 14-tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes, auf der dafür gekennzeichneten Fläche, zum Abtransport bereitgestellt werden.

9. Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen auf angrenzende bzw. durch andere Flächennutzungen sind infolge der Änderung von Grünflächen in Wohnbauflächen nicht erkennbar. Die umgebende Bebauung des Standortes entspricht der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

Der Erhalt der Biotopfläche ist weiterhin gewährleistet. Die Biotopfunktion wird durch die geplante Wohnbebauung aufgrund dazwischenliegender Hausgärten nicht beeinträchtigt.

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 Planbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Zu beachten sind dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

Bei der Errichtung gewerblicher Betriebe und Einrichtungen sind die erforderlichen Bauunterlagen über die zuständige Genehmigungsbehörde dem Landesamt für Gesundheit und Soziales zur Stellungnahme zuzuleiten.

Sofern für Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen oder Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden, sind diese Gewässerbenutzungen der unteren Wasserbehörde des Landkreises rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen, ebenfalls anzuzeigen sind, gemäß § 20 Abs. 1 LWaG, Anlagen zur Lagerung und Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl).

Bohrungen für Erdwärmesonden oder Brunnen sind Erdaufschlüsse nach § 49 WHG und bedürfen auch spätestens 1 Monat vor Beginn der Anzeige bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises V-R.

Im Bereich der Ortslage Dierhagen Dorf ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ mit einem Bemessungshochwasserstand BHW von 2.00 m NHN zuzüglich Wellenauflauf zu rechnen. Für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht, übernimmt das Land Mecklenburg-Vorpommern keine Haftung.

Es können keine Ansprüche gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen

zu fordern. Zur Realisierung des Hochwasserschutzes muss bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante Fertigfußboden mindestens 2.00 m über NHN betragen.

Die Bebauung des Plangebietes der II. Änderung erfordert besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten. Bauliche Anlagen sind daher in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten.

Eine Überschwemmung des ehemaligen Feuerlöschteiches kann ausgeschlossen werden, da ein erforderlicher Stauraum von 1.00 m Höhe bis zum Überlauf vorhanden ist.

Da in den Festsetzungen der II. Änderung örtliche Bauvorschriften getroffen werden, wird auf die Rechtsverbindlichkeit des § 84 Ordnungswidrigkeiten der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) hingewiesen.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 ist vollständig erschlossen. Somit hat die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Ostseebad Dierhagen keine Auswirkungen auf die stadttechnischen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen.

Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse der neu ausgewiesenen Grundstücke sind zu beantragen und nach Maßgabe der Versorgungsträger herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Deutsche Telekom/ Technik GmbH. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese Anlagen sind gegen Beschädigungen zu sichern, vorhandene TK Linien dürfen nicht verändert und verlegt werden. Ausbau und Koordinierung von Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sind frühzeitig, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, der Deutschen Telekom/ Technik GmbH schriftlich anzuzeigen.

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.Dis Netz GmbH gewährleistet. Im Plangebiet befinden sich Anlagen der E. Dis Netz GmbH. Der weitere Netzausbau ist durch den Erschließungsträger zu beantragen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Hanse Gas GmbH. Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit der Hanse Gas GmbH abzuschließen.

Im Plangebiet befinden sich keine vorhandenen Anlagen und keine zur Zeit laufenden Planungen der Anlagenbetreiber ONTRAS Gastransport GmbH, der Ferngas Netzgesellschaft mbH, der VNG Gasspeicher GmbH und der Erdgasspeicher Peissen GmbH. Sollten der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.

11. Brand- und Katastrophenschutz

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der jeweiligen Hochbau- und Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.

In Abhängigkeit von der zukünftigen Bebauung sind bei der weiteren Planung folgende Belange zu beachten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes.
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw).
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung für das Wohngebiet von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten, in der Erschließungsphase umzusetzen und nachzuweisen.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008 des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radiuses von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Innerhalb des vorgeschriebenen Einzugsbereiches befindet sich ein Überflurhydrant am Standort Straße „Am Rökerberg“. Dieser Hydrant kann aus Sicht der Boddenland GmbH zur Erstbekämpfung genutzt werden. Der ehemalige Feuerlöschteich wird nicht mehr als Feuerlöschteich genutzt.

12. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Sollten 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

13. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

14. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 hat keine negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft. Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.4 „Anwendung des § 13a BauGB- Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)“ dieser Begründung ist die Planung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich. Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes ist bezogen auf den Versiegelungsgrad (ca. 20% der Baugebietsfläche der II. Änderung) von geringer Bedeutung.

Die zu erhaltenden Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen geschützt werden. Eine Ausnahme vom Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V wird bei zulässigen Vorhaben und Kompensation nach dem Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg-Vorpommern gewährt. Eine Naturschutzgenehmigung zur Fällung von 3 Stk Birken liegt vor. Die Abnahme der Bäume ist gemäß den Auflagen aus der Naturschutzgenehmigung und den Festsetzungen der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 auszuführen. Als Ersatz für die abzunehmenden Bäume sind durch den Vorhabenträger innerhalb des Flurstückes 196/3, Flur 2, Gemarkung Dierhagen folgende Neupflanzungen vorzunehmen.

<u>Deutscher Name</u>	<u>Wissenschaftlicher Name</u>	<u>Anzahl</u>
Birken	Betula pendula	3 Stk

Zur Neupflanzung ist ausschließlich Baumschulware, 3 x verpflanzt, Hochstämme, STU 16 - 18 cm (in 1,0 m Höhe gemessen), inkl. 3-5 Jahren Anwuchs- und Entwicklungspflege und Verbisschutz zu verwenden.

Der ehemalige Feuerlöschteich wird weiterhin als Biotop erhalten. Zum Schutz der Biotopfunktion erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des LK V-R eine artenschutzrechtliche Prüfung zur Baufeldfreimachung.

Bei den Kartierungen wurden im unmittelbaren Baubereich sowie im nahen Umfeld keine Arten beobachtet, für die eine Beeinträchtigung zu einer Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 (1) Nr. 1-4 Bundesnaturschutzgesetz führen könnte.

Anhand der Habitatausstattung des Gewässers mit umgebenden Gehölzsaum ist anzunehmen, dass die im Gewässer lebenden Amphibien in den weitgehend ungestörten Gehölzen überwintern. Durch den umgebenden Zaun besteht eine gewisse Beruhigung des Areals. Der Boden ist humusreich und leicht grabbar.

Die Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsplanes bleiben weiterhin verbindlich. Die textlichen Festsetzungen sind zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung im Teil B der textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans komplett wiedergegeben worden.

15. Artenschutzmaßnahmen

Die artenschutzrechtlichen Belange und die gegebenen Hinweise der UNB haben höchste Priorität und sind gemäß der nachfolgend formulierten Textpassagen umzusetzen.

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach §44 Abs. 1 in Verbindung mit §44 Abs. 5 sowie §45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z.B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitats zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendige Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen

Minderung des Kollisionsrisikos

Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an großen Glasfronten ist anhand der Kriterien von LAG VSW (2021) zu prüfen, ob ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel vorliegt. Sollte dies ermittelt werden, sind kollisionsmindernde Maßnahmen an Glasfronten vorzunehmen. Eine Risikoanalyse ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der UNB des LK V-R einzureichen.

Bauzeitenbeschränkungen

Gehölzrodungen und bauvorbereitende Maßnahmen sind auf der Grundlage von §39 (5), Satz 1, Nr. 1 & 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis 28.02. des Folgejahres zulässig. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit der Europäischen Vogelarten begonnen wurden, können - sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden - in der Brutzeit fortgesetzt und beendet werden. Als Unterbrechung wird eine Aussetzung der Baumaßnahmen von höchstens sieben Tage definiert.

Ein Beginn von Gehölzrodungen und bauvorbereitende Maßnahmen ist auf der Grundlage von §39 (5), Satz 2, Nr. 3 und 4 BNatSchG nach vorheriger Kontrolle mit Negativnachweis der Nutzung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Individuen der Europäischen Vogelarten bis zum vollständigen Laubaustrieb der Gehölze bzw. zur vollständigen Entwicklung der Vegetationsdecke zulässig. Im Herbst ist ein Beginn von Gehölzrodungen und bauvorbereitende Maßnahmen nach vorheriger Kontrolle mit Negativnachweis aufgrund des Brutabschlusses bei vielen Arten ab 1. September möglich. Die Kontrolle ist durch eine Fachkraft mit umfassenden Arten- und Artenschutzkenntnissen durchzuführen. Über die Kontrolle ist eine Dokumentation

anzufertigen. Die Ergebnisse der Prüfung sind der Genehmigungsbehörde und der zuständigen Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

Festlegung zur Flächenbehandlung

Baumaßnahmen können abweichend der Vorgaben zu den Bauzeitenbeschränkungen, Absatz 2, nach Unterbrechung in der Brutzeit fortgesetzt werden, wenn eine Vergrämung von Brutvögeln mit geeigneten Mitteln (Flutterband) unter folgenden Maßgaben erfolgt:

- a) Die Vergrämungsmaßnahme muss spätestens zu Beginn der Brutzeit (01.03.) bzw. bei Bauunterbrechung von mehr als sieben Tagen spätestens am achten Tag eingerichtet sein und bis zum Baubeginn bzw. der Baufortsetzung funktionsfähig erhalten bleiben,
- b) Das Flutterband ist am oberen Ende von ca. 2 m hohen Pfählen zu befestigen. Die Enden des Flutterbandes müssen frei beweglich sein. Die Länge der freien Enden des Flutterbandes beträgt ca. 1,5 m. Der Abstand der Pfosten zueinander sollte maximal 5 m betragen,
- c) Zur Gewährleistung ihrer Funktionstüchtigkeit ist die Maßnahme im Turnus von maximal sieben Tagen zu kontrollieren. Über die Kontrollen sind Protokolle anzufertigen, in denen auch besondere Ereignisse, z.B. Schäden und eingeleitete bzw. durchgeführte Maßnahmen, erfasst werden.

16. Immissionsschutz

Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 hat keine Auswirkungen auf den Immissionsschutz

17. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) wird für weitere Planungen und Vorhaben hingewiesen. Folgende Absätze sind im Teil 3 Amtliches Vermessungswesen Abschnitt 3, Verfahren im amtlichen Vermessungswesen, insbesondere zu beachten:

§ 26 Duldung von Vermessungs- und Grenzmarken:

(4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den in § 5 Absatz 2 genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken nach § 18 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 Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungs- oder Grenzmarken verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

§ 28 Pflichten der Eigentümer, Erbbau- und Nutzungsberechtigten

(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 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 26 Absatz 4 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt, 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.

18. 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.

Christiane Müller

Bürgermeisterin

Ostseebad Dierhagen, 21. April 2021
geändert, 04. Okt. 2021
geändert, 17. Juni 2022