

**Gemeinde Dierhagen
Bebauungsplan Nr. 1 - „Strandzugang“**

Satzung der Gemeinde Dierhagen über den Bebauungsplan Nr. 1 „Strandzugang“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Endausfertigung

Projektbearbeitung:
Dipl.-Ing. Thorsten Hortig

Oktober 2003

AC Schmidt und Ehlers
Planergruppe Rostock GmbH
Am Strande 3
18055 Rostock

Inhalt

1. Verfahrensablauf
 2. Ziele und Zwecke der Planung
 3. Lage des Baugebietes
 4. Planungsrechtliche Situation
 5. Angaben zum Bestand
 6. Städtebauliches Konzept / Nutzungen
 7. Naturschutz und Grünordnung
 - 7.1 Rechtliche Grundlagen
 - 7.2 Bestand
 - 7.3 Bewertung des Bestandes
 - 7.4 Eingriffe in Natur und Landschaft/Eingriffs- Ausgleichsbilanz
 8. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.1.1 Sonstige Sondergebiete
 - 8.1.2 Stellplätze
 - 8.1.3 Nebenanlagen
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Bauweise
 - 8.4 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 8.5 Verkehrsflächen
 - 8.6 Öffentliche und private Grünflächen
 - 8.7 Erhalt von Bäumen
 - 8.8 Festsetzungen nach LBauO M-V
 9. Ver- und Entsorgung
 10. Hinweise der Fachbehörden
 - 10.1 Bodendenkmalpflege
 11. Bodenordnende Maßnahmen
 12. Flächengrößen
 13. Kostenschätzung für Ausgleichsmaßnahmen
- Anlage: Ersatzmaßnahmen „Pflanzung einer Baumreihe entlang der Verbindungsstrasse L 21 - Dändorf“, Anlage von Hecken-Kleinstrukturen entlang des Boddenwegs zwischen Dierhagen-Dorf und Dändorf, Sicherung von Flächen im Bereich Ribnitzer Stadtwiesen. Beschreibung der gemäß der von der Gemeindevertretung am 06.12.2001 beschlossenen Ersatzmaßnahmen

1.0 **Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)

Der B-Plan Nr. 1 - „Strandzugang“ ist aus den Darstellungen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

Den Beschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 1 - „Strandzugang“ hat die Gemeindevertretersitzung am gefasst.

Die frühzeitige Bürgerinformation gem. § 3 BauGB fand am in Form einer öffentlichen Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.09.1995.

Der Planentwurf wurde im Mai und im September 1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich erneut beteiligt. Aufgrund der Tatsache, dass durch geänderte Planungsvoraussetzungen und durch Abwägung der im Rahmen der vorherigen Auslegung vorgebrachten Anregungen die Planinhalte geändert wurden, wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine 2. und eine 3. Auslegung erforderlich, welche im Mai/Juni 2001 bzw. April/Mai 2002 erfolgten.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.06.02.

Gemäß den Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG vom 19.09.2001 ist für den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Dierhagen weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen noch eine Vorprüfung, ob eine UVP-Pflicht besteht. Es wird entsprechend keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

2.0 **Ziele und Zwecke der Planung, Vorgaben seitens der Regional- und Landesplanung**

Im Rahmen der intensiven Betrachtung der einzelnen Ortsteile der Gemeinde Dierhagen im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde dem Ortsteil Dierhagen-Strand (hier befindet sich das B-Plan-Gebiet) eine besondere Aufgabe im Gefüge der Ortsteile zugesprochen.

Dierhagen - Strand ist ein wichtiger Erholungsort auf dem Fischland. Hier konzentrieren sich mehrere Hotelstandorte, Pensionen, Ferienhaussiedlungen und Campingeinrichtungen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für Nordvorpommern vom 29.09.1998 ist unter Ziffer 7.2.1 die

ganze Halbinsel Fischland-Darß-Zingst mit der Gemeinde Dierhagen als Tourismusschwerpunktraum dargestellt.

Gemäß Ziel 2 gleicher Ziffer soll in den Tourismusschwerpunkträumen der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig gesichert und entwickelt werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die den Fremdenverkehr störenden Faktoren ausgeschlossen bzw. gemindert werden.

Gemäß Ziel 3 sollen die bereits intensiv genutzten Erholungsgebiete der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst und der Inseln Rügen und Usedom in ihren Aufnahmekapazitäten behutsam weiterentwickelt werden. Maßnahmen zur Verbesserung und Differenzierung bestehender Beherbergungskapazitäten sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung haben Vorrang vor einer quantitativen Ausweitung des Beherbergungsangebots.

Die dem vorliegenden Planwerk zugrunde liegenden Zielsetzungen stehen im Einklang mit den vorgenannten raumordnerischen Zielen.

Ein Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Aufwertung der öffentlichen Bereiche, die funktionell eng mit der saisonbedingten touristischen Nutzung des Strandbereiches und des Strandes verbunden sind.

Dierhagen-Strand hat in der Verlängerung der Ahornstraße den Hauptzugang zum Strand. Dieser Bereich wurde von den Gewerbetreibenden der Gemeinde im Laufe der letzten Jahre intensiv bebaut. Dazu kamen sanitäre Anlagen. Bestehende Gebäude in dieser Fläche wurden teilweise nicht angenommen oder nicht mehr weiterbetrieben. Dadurch entstand am Hauptzugang zum Strand - dem saisonbedingten touristischen Zentrum - eine ungeordnete Ansammlung von beweglichen und festen Pavillon-Bauten.

In Anbetracht der notwendigen Neuordnung des Strandzuganges und saisonverlängernder Maßnahmen ist eine Aufwertung der bebauten Flächen erforderlich. Gestalterische Festsetzungen sollen eine notwendige ortsgerechte Gestaltung auch bei dieser strandnahen Bebauung durchsetzen.

Damit soll ein unverwechselbarer zentraler Strandbereich für Dierhagen geschaffen werden.

Gleichzeitig sollen durch die Definition der bebaubaren Flächen die möglichen Eingriffe auf den umgebenden Küstenwald möglichst gering gehalten und durch Aufzeigen geeigneter Maßnahmen ein adäquater Ausgleich geschaffen werden.

3.0 Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 - „Strandzugang“ wird begrenzt:

- | | |
|---------------|---|
| im Nordwesten | durch eine Parallele zur südöstlichen Grenze des Flurstücks 1/5 im Abstand von 85 m |
| im Norden | durch eine Linie vom Schnittpunkt der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze mit der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 3/17 im Winkel von 45° im Uhrzeigersinn zur nördlichen Grenze des Flurstücks 3/17 |
| im Nordosten | durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 75 und 48 |
| im Südosten | durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 76/6, 41, 40, 34, 33 und 32 |
| im Südwesten | durch eine Parallele zur südwestlichen Grenze des Flurstücks 3/17 im Abstand von 50 m. |

4.0 Planungsrechtliche Situation

Landschaftsschutzgebiet Boddenlandschaft

Der größte Teil des Gemeindegebiets, ausgenommen der bebauten Ortslagen liegt im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“. Das Planungsgebiet liegt dabei vollständig innerhalb der un bebauten Ortslage des Ortsteils Dierhagen Strand.

Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern

Die Gemeinde Dierhagen liegt in einem Gebiet, welches als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen ist. (siehe dazu auch Punkt 2.0)

Erster gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern

Das gesamte Gemeindegebiet liegt in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt für den Küstenbereich.

Flächennutzungsplan

Im teilgenehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Dierhagen ist das Planungsgebiet betreffend eines Teilbereichs von der Planung ausgenommen und im übrigen als Fläche für Wald dargestellt.

Der Erläuterungsbericht trifft zum abgegrenzten Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Aussagen:

„Über einen Bebauungsplan wird die Bebaubarkeit und das zulässige Sortiment - Saisonartikel, Imbiss, Eis, Zeitschriften, Bademoden und Sonnenkosmetik – festgesetzt, um sowohl eine Erweiterung der bebauten Flächen und eine Erweiterung des Angebotes über Saisonartikel hinaus zu verhindern als auch den sensiblen Küstenbereich zu schützen. Eine qualitative Aufwertung dieses Bereiches, z.B. durch die Schaffung einer Strandpromenade ist nötig, um die Attraktivität des Urlaubsortes Dierhagen Strand zu erhöhen.“

Folgende Gründe führten zum Ausnehmen oben genannter Teilfläche von der Genehmigung:

Die Bedenken der Forstbehörde konnten zum damaligen Planungsstand nicht ausgeräumt werden, da das Vorhaben durch eine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan nicht ausreichend konkretisiert werden kann. Im Bebauungsplan wird die Planung detailliert dargestellt. Die Belange der Forstwirtschaft hinsichtlich des Erhaltes und Schutzes des Küstenschutzwaldes wurden intensiv mit der zuständigen Behörde diskutiert und in die Planung einbezogen.

Inzwischen wurde mit der zuständigen Forstbehörde Einvernehmen über die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen erzielt. Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes hat die Genehmigungsbehörde auch die Genehmigung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich in Aussicht gestellt.

Infolge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist gemäß der Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Diese Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Die im Bereich des Bebauungsplans von der Genehmigung ausgenommene Fläche wird dabei vollständig mit überplant, sodass eine kombinierte Änderung und Ergänzung (3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans) der o.g. Flächen erfolgt.

Das Plangebiet wird dann betreffend der bebauten und weiterhin zur Bebauung vorgesehenen Bereiche als sonstige Sondergebiete und betreffend der übrigen Bereiche als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. als Flächen für Wald dargestellt.

Das Plangebiet betreffende bestehende Satzungen

Für das Planungsgebiet besteht weder ein Bebauungsplan noch sonstige die Planung berührenden gemeindlichen Satzungen.

5.0 Angaben zum Bestand

Das Bebauungsplangebiet umfasst den Strandzugang des Ortsteiles Dierhagen-Strand und beinhaltet somit eine Reihe von strandbezogenen und touristischen Flächen unterschiedlicher Nutzungsschwerpunkte.

Der nördliche Bereich des Planungsgebietes wird durch Dünen, die dem Hochwasserschutz dienen, geprägt. Innerhalb des Dünenbereiches und dem daran anschließenden Küstenschutzwald befinden sich 3 kleinere Gebäude, die der Unterbringung der von der Wasserrettung benötigten Geräte und Boote dienen.

Der Strandzugang, der durch die Dünen führt, ist unbefestigt. Er beginnt an einem großen Plateau, dessen Aus-/Umbau im Frühjahr 1998 abgeschlossen wurde. Vom Plateau aus verläuft ein durch Recyclingmaterial gestalteter Strandsteg in südwestliche Richtung. Der Steg zieht sich über die Dünenkuppe und führt durch den Küstenschutzwald zurück in den Ort. Ein weiterer, breit ausgebauter Weg verläuft vom Plateau in südöstliche Richtung. Dieser Weg stellt den durch kleine Boutiquen und Kioske touristisch attraktiv erschlossenen Strandzugang Dierhagens dar. Der Gebäudebestand setzt sich überwiegend aus pavillonartigen Bauten mit einer Grundfläche von durchschnittlich ca. 40 qm zusammen. Etwas abseits befindet sich die bereits historische Gaststätte „Störtebeker“, die sich durch Umnutzung eines alten Fischerhauses entwickelt hat.

Westlich dieses erschlossenen Einkaufs- und Restaurantbereiches liegt die Freilichtbühne, welche während der Sommermonate für Theater- und sonstige Aufführungen genutzt wird.

Sämtliche Gebäude sowie eine ca. 100 qm große Spielplatzfläche im Süden des Plangebietes liegen inmitten des Küstenschutzwaldes.

Außerhalb des Waldes, im Südosten des Planungsgebietes befand sich bis zum Jahr 2000 eine große Einkaufshalle, die aber in den letzten Jahren nur noch bedingt genutzt und schließlich abgebrochen wurde.

Verkehrstechnisch wird das Planungsgebiet über die Ahornstraße erschlossen, die direkt zum Strandzugang hinführt. An der südwestlichen Grenze des Bebauungsplangebietes wird ein unbefestigter Bereich als öffentlicher Parkplatz genutzt. Der Parkplatzbereich sowie die Straßenverkehrsfläche sind in einem baulich schlechten Zustand.

Die Wander- und Radwege innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nur zum Teil befestigt.

6.0 Städtebauliches Konzept / Nutzungen

Ziel der Bebauung ist eine Konzentration von saisontypischem Dienstleistungsgewerbe im strandnahen, bereits bebauten Bereich. Beherbergungsstätten, Wohngebäude, Vergnügungsstätten u.a. Nutzungen, die den Neubau größerer Gebäude voraussetzen und nicht im direkten Zusammenhang mit der Strand- und Badenutzung stehen, sind hierbei im Bereich des Küstenschutzwaldes ausdrücklich nicht vorgesehen, um Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden. Aus diesem Grund soll im wesentlichen der Bestand der Gebäude bzw. der Ersatz von verschlissener, untypischer Architektur durch badeorttypische Neubauten planungsrechtlich gesichert werden.

Die Neuerrichtung des Hauses „Störtebeker“ wird erforderlich, um den Nutzungsanforderungen seitens der strandnahen Gastronomie zu entsprechen. Durch Begrenzung der Grundfläche auf die des bisherigen Gebäudes sowie durch gestalterische Festsetzungen zu Gebäudeausrichtung, Dachform und Eindeckung wird eine hinreichende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Die Drehung des Baukörpers stellt diesen parallel zu dem nordöstlich des Grundstücks verlaufenden Erschließungsweg und verbessert somit die städtebauliche Einordnung.

Eine Ausweitung der bebaubaren Fläche auf weitere Flächen im Küstenschutzwald ist somit nicht vorgesehen.

In Anbetracht des Bestandes an Baukörpern und dem Ziel, den direkten Strandzugang in den Ort mit einzubeziehen, wurde die westliche Wegseite mit Bauflächen im Rahmen der schon bestehenden Baukörper belegt. Es soll nur diese Seite des Weges bis zum Plateau bebaubar sein.

Die andere Wegseite mit dem starken Baumbestand bleibt offen und somit bleiben auch alle hinter dem Küstenwald vorhandenen Dünen sichtbar. Die Funktion des Küstenschutzwaldes soll nicht beeinträchtigt werden; zudem sollen alle wichtigen Landschaftsbereiche weiterhin gut erlebbar sein.

Durch das südliche Bebauungsplangebiet führt von südöstlicher in südwestliche Richtung ein Teil des geplanten Europa – Radwanderweges, welcher in die Konzeption des Strandzuganges integriert wurde. Aus Sicherheitsgründen werden Rad- und Fußweg im Bereich des Dünenweges getrennt geführt. Die Wege sollen durch Eingrünungsmaßnahmen in das Landschaftsbild eingefügt werden und für Radfahrer wie Fußgänger optimal nutzbar und erlebbar gestaltet werden.

7.0 Naturschutz und Grünordnung

7.1 Rechtliche Grundlagen

Aufgrund der besonderen Lage des B-Plangebietes innerhalb des Küstenschutzgebietes „Fischland“ sowie des Gewässerschutzstreifens gemäß § 19 LNatSchG M-V sind insbesondere die rechtlichen Regelungen aus dem Landeswassergesetz sowie dem Landesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Ferner ist § 21 Landeswaldgesetz zu berücksichtigen, da der Wald innerhalb des Planungsgebietes als Küstenschutzwald nachrichtlich zu übernehmen ist.

Nach § 88 LWaG kann die Wasserbehörde „zur Sicherung und Erhaltung der Küste die Nutzung und Benutzung des Strandes, des Meeresbodens, der Dünen, der Steilufer und der sonstigen Flächen und Anlagen, die dem Küstenschutz und der Landerhaltung zu dienen bestimmt oder geeignet sind, durch Verfügung regeln, beschränken oder untersagen“.

Gemäß § 136 LWaG M-V ist in Grundlage des Beschlusses des Rates des Bezirkes Rostock vom 09.09.1976, Nr. 121-20/75 i.V.m. dem Beschluss des Rates des Kreises RDG vom 02.11.1972, Nr. 122-23/72 zum Küstenschutzgebiet „Fischland“ die Errichtung von Neu- und Erweiterungsbauten nicht zulässig.

Auf Antrag kann die Wasserbehörde Ausnahmen von den Nutzungsbeschränkungen im Küstenschutzgebiet zulassen, „wenn sie dem jeweiligen Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist“ (§ 136 Abs. 2 LWaG). Ferner sind Werterhaltungsmaßnahmen im bestehenden Nutzungsumfang zulässig.

Gemäß § 19 LNatSchG ist mit baulichen Anlagen an Außen- und Boddenküsten allgemein ein Abstand von 200 m von der Uferlinie einzuhalten. Für Ausnahmen gemäß § 19 Abs. 3 ist ein Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu überprüfen, ob es durch die Ordnung des Planungsgebietes zu einem Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG i.V.m. § 14 LNatSchG kommt.

7.2 Naturräumliche Bestandserfassung und –Bewertung, Bilanzierung

Um beurteilen zu können, ob und inwieweit mit der Überplanung des Untersuchungsgebietes Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sind, erfolgte eine Kartierung des Plangebiets. Weiterhin wurde durch ein Fachplanungsbüro (Umweltplan GmbH Stralsund) eine Bewertung des Bestandes sowie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß der Anforderungen der aktuellen Gesetzeslage erstellt. Der die entsprechenden Ergebnisse zusammenfassende Fachbeitrag ist Teil der Begründung. Er ist dem Text als Anhang beigelegt.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans alleine aufgrund der gegebenen Bestandssituation kein vollständiger Ausgleich erfolgen kann, wurden 2 externe Maßnahmen, entlang der Straße und Wege zwischen Dändorf und der L 21 in Form von ergänzenden Baumpflanzungen und entlang des Boddenwegs zwischen Dierhagen-Dorf und Dändorf in Form von 3 Heckenpflanzungen hinzugenommen. Diese Maßnahme umfasst Pflanzungen von ortsgerechten Bäumen und Hecken. Die in diesem Bereich der Gemeinde im Zusammenhang mit anderen Bauvorhaben bereits ausgeführten bzw. geplanten Ersatzmaßnahmen werden durch die hinzukommenden Pflanzungen sinnvoll fortgeführt bzw. ergänzt. Das dann noch verbleibende Ausgleichsdefizit wird im Rahmen einer größeren Maßnahme zur Vernässung im Bereich der Ribnitzer Stadtwiesen, auf der Gemarkung der Nachbargemeinde Wustrow kompensiert.

Diese Maßnahmen werden seitens der Gemeinde verbindlich als Ersatzmaßnahme für den im Geltungsbereich zugelassenen Eingriff beschlossen. Die Gemeinde verpflichtet sich zur Durchführung der Maßnahme auf eigenem Territorium bzw. zur anteiligen Finanzierung der Maßnahme auf der Gemarkung Wustrow. Die entstehenden Kosten werden gemäß der Festsetzung zur Verteilung der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs auf die einzelnen Eigentümer der Baugebiete umgelegt.

Im Ergebnis steht eine **vollständige Kompensation** des durch den Bebauungsplan ermöglichten **Eingriffs**.

8 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Sonstige Sondergebiete

Im Bebauungsplan wurde entsprechend den Zielvorstellungen der Gemeinde als Art der baulichen Nutzung „Sonstige Sondergebiete“ mit den Zweckbestimmungen „Wasserrettung“ (SO 1), „Gaststätte“ (SO 2), „Strandversorgung“ (SO 3), „Gaststätte/ Strandversorgung“ (SO 4) sowie „Versorgung und Gastronomie“ (SO 5) festgesetzt.

In den sonstigen Sondergebieten SO 1 mit Zweckbestimmung „Wasserrettung“ entspricht die Zulässigkeit der Nutzung den für die fachgerechte Ausübung der Wasserrettung notwendigen Bedürfnissen.

In den Sondergebieten SO 2, und SO 4 werden Betriebe der Gastronomie zugelassen, da solche gewerblichen Einrichtungen den Charakter eines Strandbereiches entsprechen und für die adäquate Versorgung der Kur- und Badegäste notwendig sind. Daneben werden pro Sondergebiet bis zu 2 Wohnungen für Betreiber bzw. Personal zugelassen, da eine Unterbringung vorgenannter Gruppen zum Betrieb der Einrichtungen erforderlich ist. Die maximal zulässige Anzahl ist aufgrund der festgesetzten begrenzten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt. Das begrenzte Maß der baulichen Nutzung ist aufgrund der einzustellenden Belange des Umwelt- und Naturschutzes gerechtfertigt.

Nicht zugelassen sind dagegen Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten, allgemeine Wohnnutzung u.a. bauliche Anlagen, die nicht dem o.g. Nutzungszweck entsprechen. Einerseits soll hierdurch der Eingriff in den sensiblen Naturraum (Küstenschutzgebiet, Küstenschutzwald) durch zusätzliche Versiegelungen vermieden werden und andererseits die Bündelung und Konzentration des Tourismus auf die bereits bebauten Bereiche erfolgen, um so Störungen der Schutzgebietsfunktionen so gering wie möglich zu halten.

In den sonstigen Sondergebieten SO 3 mit Zweckbestimmung „Strandversorgung“ sind nur Fachgeschäfte, Läden für Andenken und sonstige Ladenbetriebe die der Befriedigung der unterschiedlichen Ansprüche der Badegäste dienen, zulässig. Damit soll in diesem landschaftlich besonders sensiblen Bereich nur den in unmittelbarem Zusammenhang mit der Badenutzung entstehenden Bedürfnissen Rechnung getragen werden. Andere Sortimente können in den bestehenden Ortslagen städtebaulich und funktional sinnvoll untergebracht werden.

Im sonstigen Sondergebiet SO 5 mit Zweckbestimmung „Versorgung und Gastronomie“ sind Läden, Dienstleistungen für den Fremdenverkehr, gastronomische Einrichtungen, flächenmäßig untergeordnete Wohnungen für

Betreiber bzw. Personal sowie Ferienwohnungen-, -apartments und -häuser zulässig.

Das sonstige Sondergebiet SO 5 liegt außerhalb des Küstenschutzwalds in einem weniger sensiblen Bereich. Da zudem das Grundstück durch die ehemalige Kaufhalle eine erhebliche Vorbelastung aufweist, ist hier eine größere Baumaßnahme ohne unvertretbare Eingriffe in Umwelt und Natur realisierbar. Weiterhin eignet sich der Standort aufgrund seiner Lage am zentralen Strandzugang und in unmittelbarer Nähe vom Haus des Gastes und weiterer touristisch relevanter Einrichtungen in besonderem Maße für die Unterbringung von Handel, tourismusorientierter Dienstleistung und Gastronomie sowie einem ergänzenden Angebot an Ferienunterkünften.

Mit einer flächenmäßigen Begrenzung der zulässigen Wohnungen für Betreiber und Personal im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird den betrieblich notwendigen Anforderungen entsprochen, andererseits aber genügend Entwicklungsraum für die eigentlichen Schwerpunktnutzungen belassen.

8.1.2 Stellplätze und Garagen

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze nur innerhalb der als Fläche für Stellplätze festgesetzten Fläche zulässig; Garagen sind unzulässig.

Ausgenommen davon werden in den Baugebieten SO 2, SO 4 und SO 5 pro Betreiberwohnung jeweils 2 Stellplätze auf den dafür festgesetzten Flächen bzw. im SO 5 im Bereich des Baugebiets frei platzierbar ermöglicht. Ausnahmen sind weiterhin im sonstigen Sondergebiet 1 – „Wasserrettung“ im Rahmen der erforderlichen Nutzung zulässig.

Für die ausgewiesenen Bauflächen müssen entsprechend der Anzahl der Einzelhandelseinrichtungen sowie der voraussichtlichen Sitzplätze der Gaststättenbetriebe Stellflächen bereitgestellt werden.

Der Stellplatzbedarf errechnet sich wie folgt:

- SO 1: die Anlagen der Wasserrettung werden direkt angefahren, ausreichende Stellplätze finden sich innerhalb der Grundstücksbereiche. Es werden keine gesonderten Stellplätze für die Wasserrettung ausgewiesen.
- SO 2: der „Störtebeker“ ist eine Gaststätte mit örtlicher Bedeutung, für die je 15 –20 Sitzplätze 1 Stellplatz zur Verfügung stehen sollte. Aus diesem Grund werden für den „Störtebeker“ 5 Stellplätze innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage vorgehalten, wobei 1 Stellplatz hiervon als behindertengerechter Stellplatz auszubauen ist.
- SO 3: für die Betreiber der Läden entlang der Promenade wird je Laden 1 Stellplatz vorgesehen (ergibt in der Summe 9 Stellplätze).
- SO 4: für das Cafe wird ebenfalls je 15-20 Sitzplätze 1 Stellplatz innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzfläche vorgehalten. Von den insgesamt 5 Stellplätzen ist ein Stellplatz behindertengerecht auszubauen.

SO 5: für die Einzelhandelseinrichtungen und gastronomischen Versorgungsbetriebe werden zunächst pauschal 5 Stellplätze vorgesehen, da für diesen Bereich noch keine konkreten Planungen vorliegen. Da es zu Größe und Organisation der Ferienunterkünfte ebenfalls noch keine verbindlichen Aussagen gibt, kann der Stellplatzbedarf auch noch nicht genau eingeschätzt werden. Es wird sich aber aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Fläche um eine stark begrenzte Anzahl handeln.

Die Flächen für die Stellplätze werden entlang der Waldstraße, in unmittelbarer Nähe der Bauflächen, in Form einer zugeordneten Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Innerhalb des Planungsgebietes können ca. 26 Stellplätze (einschließlich der 2 Stellplätze, die behindertengerecht auszubauen sind) bereitgestellt werden. Ergänzende öffentliche Parkplätze können außerhalb des Bebauungsplangebietes in Fortsetzung der Stellplatzanlage entlang der Waldstraße ausgebaut werden. Wichtig ist eine Gestaltung der den Sondergebieten SO 2 – SO 5 zugeordneten Stellplätze in der Art und Weise, dass Fremdparken ausgeschlossen werden kann (z.B. durch umklappbare Poller).

Sinn dieser Festsetzung ist die Entlastung des sensiblen Küstenschutzgebietes von kurz- bis langfristig parkenden PKW's. Das Motiv ist hierbei sowohl die Berücksichtigung ökologischer als auch optisch-ästhetischer Belange. Die Ausnahmen betreffend der Baugebiete SO 1, SO 2, SO 4 und SO 5 sind aus funktionalen Gründen gerechtfertigt. Die Stellplatzanordnung in den SO 2 und 4 ist so gewählt, dass eine minimale zusätzliche Flächenversiegelung und eine möglichst geringe optische Beeinträchtigung gewährleistet sind.

8.1.3 Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist für die sonstigen Sondergebiete 2-6 lediglich in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ansonsten nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind nur aus funktionalen Gründen erforderliche Zuwegungen und Zufahrten.

Durch diese Festsetzung soll die mögliche Versiegelung innerhalb der Baugebiete auf ein Mindestmaß, welches nicht über die bestehende Versiegelung hinausgeht, beschränkt werden. Ferner soll die Lagerung von Waren und Gütern aus optischen Gründen innerhalb der Gebäude stattfinden. Die Tierhaltung wird als für eine Strandversorgung untypische Nutzung abgelehnt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch eine Begrenzung der Grundfläche der neu entstehenden Gebäude auf maximal 40 qm im Baufeld SO 3 sind nur kleine Baukörper möglich. Damit soll langfristig eine homogene Gebäudestruktur, die sich in Form und Größe in das vom Küstenschutzwald geprägte Landschaftsbild einfügt, erreicht werden.

Für die Gebäude innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 1 wird die Grundfläche des Gebäudebestandes als Höchstmaß für die zulässige Grundfläche gewählt. Damit werden weitere Eingriffe innerhalb des Dünenbereiches im Küstenschutzgebiet vermieden. Aus Sicht der Wasserrettung sind die bestehenden Gebäude ausreichend groß, so dass aus funktionalen Gründen Erweiterungen weder geplant und für die Zukunft notwendig erscheinen.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 4 wird die Grundfläche mit maximal 305,5 qm festgesetzt. Damit kann ein neuer Baukörper, welcher den zur Herstellung der vorgesehenen Einrichtungen für Gastronomie und Strandversorgung benötigten Raum bietet, ebenso errichtet werden, wie eine bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Gebäudes erfolgen kann. Daneben wird für das SO 4 gemäß § 17 Abs. 4 Satz 3 eine Überschreitung der Grundfläche bis zu 70 vom Hundert zugelassen. Damit kann eine neue Terrasse im Umfang der bisher bestehenden (ca. 170 qm) wieder errichtet werden. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe bei gleichzeitiger Festschreibung der 1-Geschossigkeit soll die Errichtung eines Staffelgeschosses ermöglichen. Der vorliegende Baubestand ist grundsätzlich entwicklungsfähig; die Zulassung eines Staffelgeschosses ermöglicht einen wirtschaftlich günstigen Ausbau. Die Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild ist durch die getroffene Höhen- und Volumenbegrenzung gewährleistet.

Mit der Festsetzung der maximalen Grundfläche von 320 qm im sonstigen Sondergebiet SO 2 wird gewährleistet, dass im Falle eines notwendig werden den Wiederaufbaus des „Störtebekers“ eine Größe des Gebäudes in historisch überlieferter Größenordnung möglich ist. Ferner ergibt sich die Größe aus der wirtschaftlich rentablen Mindestgröße eines Restaurantbetriebes. Auch im Hinblick auf die Erweiterung um Sanitäranlagen wurde den Anforderungen an eine moderne Wirtschaft Rechnung getragen.

Auf der Fläche der ehemaligen Kaufhalle soll die Errichtung eines Gebäudekörpers mit bis zu 550 qm oder aber der Bau mehrerer kleiner Gebäude ermöglicht werden. Da diese Fläche nicht innerhalb des Küstenschutzgebietes liegt, besteht hier die Möglichkeit zum Bau einer großzügiger dimensionierten Bebauung. Damit soll die Attraktivität des Strandzuganges erhöht werden.

Die für die einzelnen Baugebiete festgesetzten zulässigen Überschreitungen der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl für Flächen von Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beschränken sich auf eine Größenordnung, welche zur Gewährleistung der Funktionalität der vorgesehenen Nutzungen erforderlich ist. Damit wird auch bei Berücksichtigung der Funktionalität die Bodenversiegelung und damit der Eingriff in die Naturgüter insgesamt möglichst gering gehalten.

Für die Sondergebiete SO 2, SO 4 und SO 5 werden maximale Firsthöhen in der Größenordnung festgesetzt, welche eine hinreichende Einpassung in das Landschaftsbild und den Waldbestand noch gewährleistet.

Für das sonstige Sondergebiet 3 wird die maximale Höhe auf 3,70 m festgesetzt. Da hier nur Flachdächer zugelassen sind, werden deutliche Schwerpunkte in Bezug auf die Bedeutung der Gebäude und deren Nutzungen durch

eine Höhenstaffelung gesetzt. Ferner wird durch die relativ geringe Höhenausformung der Kioskzeile den in diesem Bereich relativ geringen Höhen der umgebenden Kiefern Rechnung getragen.

Die Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden auf die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche ist ebenfalls im Sinne einer möglichst guten Landschaftseinbindung der Baukörper. Die davon abweichende Festsetzung einer Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens auf 2,80 m über HN ist zur Gewährleistung eines hinreichenden Hochwasserschutzes abwägungsgerecht. Das Bemessungshochwasser für Sturmfluten liegt gemäß Stellungnahme des StAUN bei 2,70 m über HN. Durch eine Festlegung auf 2,80 m über HN wird unnötigen Gebäudeschäden vorgebeugt. Die erforderliche Anhebung beträgt dabei je nach Bereich nur zwischen 10 und 30 cm, was einen vertretbaren Eingriff in das Landschaftsbild darstellt.

8.2.2 Bauweise

Um insgesamt eine am heutigen Bestand orientierte Baustruktur zu sichern, werden die einzelnen Baufelder durch Baugrenzen festgesetzt. Damit ist durchgehend eine offene Bauweise gesichert.

8.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Freilichtbühne bleibt in ihrer bestehenden Form erhalten. Um die bauliche Anlage der Freilichtbühne planungsrechtlich abzusichern, wird im Bebauungsplan eine überbaubare Fläche entsprechend des Bestandes festgesetzt.

8.4 Verkehrsflächen

Der Strandzugang wird durch die Ahornstraße erschlossen und stellt mit der neuen Platzgestaltung den Abschluss dieser Straße dar.

Die Platzfläche ist somit durch den Fahrbereich der Ahornstraße und der von Südwesten kommenden Waldstraße begrenzt. Dieser Bereich ist den Fußgängern vorbehalten.

Der Versorgungsweg hinter der westlichen Kioskzeile wird nicht als Verkehrsfläche festgesetzt, sondern als Geh-, Fahrrecht zugunsten der Anlieger. Über diesen findet die Anlieferung und die Zufahrt zu den wenigen Stellplätzen im Bereich des SO 4 statt. Der PKW-Verkehr soll aus dem gesamten Küstenschutzgebiet weitgehend herausgehalten werden. Der Versorgungsweg hinter der Gaststätte „Störtebeker“ wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, der lediglich für die Anlieger freigegeben wird. Dies wird zudem erforderlich, da hier auch sehr viel Fußgänger- und Radfahrverkehr zu erwarten sein werden (Europäischer Radwanderweg).

Der zum Strand führende Weg „Am Plateau“ ist als Fußgängerbereich festgesetzt.

Entlang des Badesteiges wird über ein Geh- und Fahrrecht die rückwärtige Erschließung der angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 40, 41) gewährleistet. Die Befestigung der Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist nicht erwünscht.

8.5 Grünflächen

Die Grünanlage entlang des „Badesteiges“ soll in ihrem Bestand gesichert und durch ergänzende grünordnerische Maßnahmen auch auf der Nordseite des Weges in der Gestaltung aufgewertet werden. Sie ist dementsprechend als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

8.6 Erhalt von Bäumen, Pflanzgebote, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im gesamten Planungsgebiet sind sämtliche entsprechend festgesetzte Bäume zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Der Wurzelbereich ist ferner durch eine mindestens 4 qm große Baumscheibe dauerhaft von Versiegelungen freizuhalten. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz und Erhalt des Küstenschutzwaldes.

Die festgesetzte Neugestaltung der südöstlich des Plateaus am Strand angelegten Kiefern-Jungpflanzung (Maßnahmenflächen D2/1 und D2/2) erhöht langfristig die Strukturvielfalt und die Naturnähe. Damit wird ein geeigneter Ausgleich für den durch die zugelassene Bauentwicklung im Bereich SO 4 verursachten Eingriff in des Landschaftsbild erzielt.

Die Pflanzung einer Hecke im SO 5 entlang des Radwegs dient zur gestalterischen Einbindung der vorgenannten Baumaßnahmen. Die entlang des „Badesteigs“ festgesetzte Heckenpflanzung ist zur Gewährleistung eines hinreichenden Ausgleichs der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffs gemäß § 8 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG erforderlich.

Die Festsetzungen zur Ausführung der Stellplätze längs der Waldstraße in wassergebundenem Belag und die sonstigen Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Beschränkung der Bodenversiegelung im Bereich der Wegeflächen dienen dem selben Zweck.

Da die Eigentümer der in den einzelnen Baugebieten liegenden Grundstücke gleichermaßen von vorliegender Planung profitieren, werden die Kosten, welche durch Maßnahmen zum Eingriffs-Ausgleich nach § 135a verursacht werden, entsprechend auf alle Grundstücke verteilt. Da der Eingriff weitgehend vom Umfang der Flächenversiegelung abhängt, wird der Anteil der auf den jeweiligen Grundstücken zur Versiegelung zulässigen Flächen an den insgesamt in den Baugebieten zur Versiegelung zulässigen Flächen als Verteilungsmaßstab festgesetzt.

8.7 Festsetzungen nach LBauO M-V

Für die nordwestliche Baukante des Platzes und die Bebauung entlang des Strandzuganges wurden Vorgaben gemacht, um eine durchgehende Einheitlichkeit in der Baukörpermasse zu erreichen. Die einheitliche Linie wird durch Beschränkungen der Dachformen, Festsetzung zur Gestaltung der Fassaden und der Werbeanlagen erzielt.

Planungswille der Gemeinde ist darüber hinaus eine den natürlichen Verhältnissen angepasste Gebäudegestaltung mit ortstypischen Materialien (Holz, Sichtmauerwerk o.ä.). Die Einbindung in das Landschaftsbild soll ferner über die Begrünung der Dächer in den Sondergebieten 3 erfolgen. Auch der Ausschluss von Blinkreklamen sowie die Festsetzung der maximalen Größe sonstiger Reklame- und Werbetafeln verfolgt den Zweck einer harmonischen Einfügung der touristischen Einrichtungen in den Waldbestand. Die Festsetzungen zu Materialien und zu Dachformen greift nur bei der Neuerrichtung von Gebäuden, nicht jedoch bei Umbauten und Erweiterungen. Damit sollen funktional bedingte Umbauten und Erweiterungen in wirtschaftlich tragbarer Form ermöglicht werden.

Aus diesen Gründen wird auch die Möglichkeit der Unterschreitung der zulässigen Abstandsflächen im Sondergebiet SO3 festgesetzt. Die für die Baustandorte auf dem Fischland typische Anordnung der Gebäude entlang der Strandzugänge, durch welche die Bereiche charakterisiert werden, soll erhalten bleiben.

Vom Plateau geht nach Westen ein Wanderweg oberhalb der Düne entlang. Hier verläuft parallel zum Strand die neue Promenade. Das Plateau und die Promenade sind ebenfalls als Fußgängerbereich festgesetzt.

9 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung ist in zukünftig benötigtem Umfang gesichert. Ein Anschluss der einzelnen Nutzer kann mit vertretbarem Aufwand erfolgen.

Zur Trinkwasserversorgung wird im Rahmen der Neugestaltung des Weges zum Plateau eine entsprechend der zukünftigen Erfordernisse dimensionierte Versorgungsleitung verlegt. Damit ist die Versorgung der Anlieger sichergestellt.

Das Regenwasser wird bei Neugestaltung der Fußwegbereiche mit erfasst und über Regenwasserleitungen abgeführt. Das gilt für das anfallende Regenwasser auf den befestigten Flächen. Das Regenwasser auf den Dachflächen der Gebäude am Weg zum Strand kann im Boden versickern, da es sich hier um lockeren Waldboden handelt.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die bestehende zentrale Kanalisation. Der Bau der dem öffentlichen Gebrauch dienenden Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen bedarf gemäß § 38 Abs. 1 LWaG der Genehmigung durch die Wasserbehörde.

Die Versorgung mit Erdgas kann entsprechend des erforderlichen zukünftigen Bedarfs erfolgen.

Die Löschwasserversorgung muss über Hydranten abgesichert werden. Die nötige Wassermenge kann nach Verlegung der neuen TW-Leitung im Bereich der Strandzuwegung zur Verfügung gestellt werden.

Der Erhalt bzw. die Neuverlegung der benötigten Telefonkabel wird beim Ausbau des Weges am Plateau und der Neugestaltung des Platzes an der Ahornstraße berücksichtigt.

10 Hinweise der Fachbehörden

10.1 Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

10.2 Landesamt für Katastrophenschutz

Stellungnahme vom 08.06.1999

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergedienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

11 Bodenordnende Maßnahmen

Alle Flächen im Geltungsbereich des B-Planes gehören der Gemeinde (bebaute Fläche) und der Forst (Küstenwald). Alle Baustandorte am Weg zum Plateau werden verpachtet.

Der Bereich des Baufeldes 3 gehört ebenfalls der Gemeinde. Der vorhandene Baukörper ist in Privatbesitz. Hier wird eine Klärung der Situation im Sinne einer Neubebauung der Fläche von der Gemeinde angestrebt durch den Verkauf der Fläche an den Besitzer des Gebäudes mit entsprechenden Auflagen zur Durchsetzung der Ziele des Bebauungsplanes.

Eine Umlegung bzw. Grenzregelung ist nicht vorgesehen.

12 Flächengrößen

<u>Gesamtfläche:</u>	32.000 qm	(3,2 ha)
Straßenverkehrsfläche:	1.000 qm	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	3.400 qm	
Grünfläche:	1.100 qm	
Wald:	4.300 qm	
Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB	17.650 qm	
Düne:	2.900 qm	
Fläche für Gemeinbedarf:	450 qm	
Gemeinschaftsstellplatz	400 qm	
Sondergebiete n. § 11 BauNVO	3.600 qm	
SO 1	400 qm	
SO 2	500 qm	
SO 3	1.000 qm	
SO 4	700 qm	
SO 5	1.100 qm	

13 Kostenschätzung

Bei Umsetzung der vorliegenden Planung entstehen im öffentlichen Bereich ausschließlich Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Es muss dabei mit nachfolgend genannten Kosten gerechnet werden:

Heckenpflanzung aus Haistern und Sträuchern	400 m ²	8 DM/m ²	3.200,00 DM
Kosten gesamt (netto)			3.200,00 DM

Die Kosten für erforderliche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind in dieser Aufstellung nicht berücksichtigt. Diese können der Maßnahmenbeschreibung in der Begründung zur Beschlussfassung der externen Maßnahme (siehe Anhang) entnommen werden.

