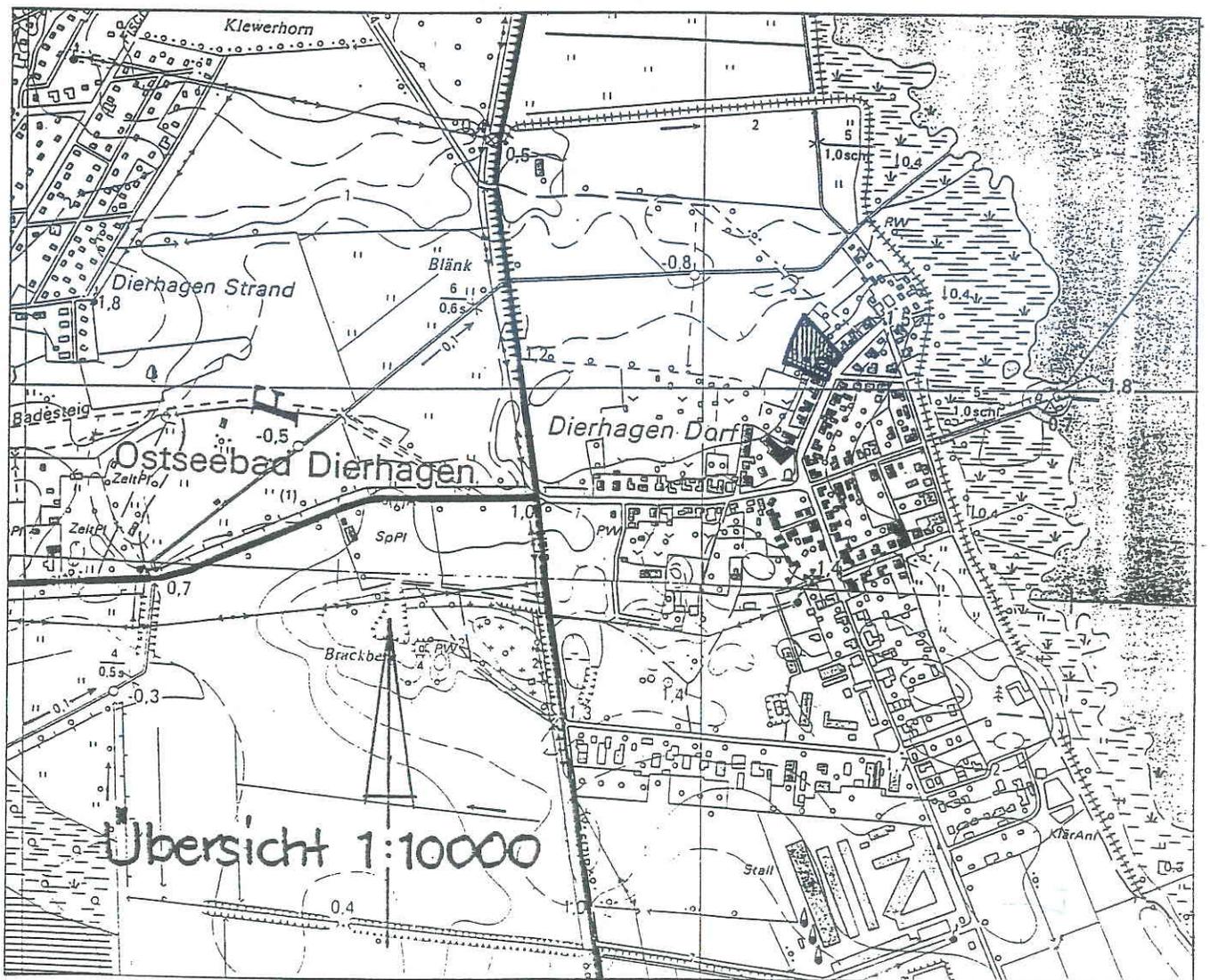


Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 10 „Drei Tannen“
der Gemeinde Dierhagen



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 „Drei Tannen“ der Gemeinde Dierhagen, im Ortsteil Dierhagen- Dorf, für das Gebiet des ehemaligen Ferienheimes „Drei Tannen“ an der Lindenstraße und der ca. 2.400 qm großen Fläche westlich hinter dem ehemaligen Ferienheim, sowie dem vorhandenem Weg zwischen den Häusern Lindenstraße 14 und 15.

1.0 Situation der Gemeinden

Die Gemeinde Dierhagen, im Kreis Nordvorpommern, liegt an der Bäderstraße Fischland- Darß- Zingst, ca. 8 km vom Mittelzentrum Ribnitz- Damgarten und ca. 30 km vom Oberzentrum Rostock entfernt. Der Ortsteil Dierhagen- Dorf liegt am Ufer des Saaler Boddens und ist mit einem Hafen an diesen angebunden.

2. Lage, Bestand und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortsteiles Dierhagen- Dorf an der Lindenstraße, nach Westen hin zu den freien Wiesen. Es hat eine Größe von ca. 3.000 qm. Das Grundstück an der Lindenstraße ist noch mit dem unförmig großen, ehemaligen Ferienheim „Drei Tannen“ bebaut, einem Fremdkörper in der ansonsten ortstypischen Nachbarschaft mit eingeschossigen Häusern mit 45°- Dächern. Das alte Ferienheim „Drei Tannen“ wird abgerissen.

Die Fläche westlich hinter dem ehemaligen Ferienheim ist eine verwahrloste Wiese mit 4 Garagenruinen, die abgerissen werden, aber auch mit einigen schönen Bäumen am Westrand des Grundstücks.

Das Grundstück hat eine Höhenlage von + 1,40 m HN an der Lindenstraße und von + 1,60 m bis + 0,60 m HN im Bereich der Wiese, nach Westen abfallend. Nach Westen hin schließen große Wiesenflächen an.

Ca. 150 m südlich liegt die Kaufhalle und ca. 300 m östlich der Boddenhafen.

3.0 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privatem Eigentum. Der Weg zum westlichen Planbereich gehört der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.0 Entwicklung und Planungsziel der Gemeinde

Dierhagen ist eine ländliche Gemeinde in der Nähe der früheren Kreisstadt Ribnitz- Damgarten. Dierhagen hat ca. 1.650 Einwohner, davon ca. 700 im Ortsteil Dierhagen- Dorf.

Die Angebote an Arbeitsplätzen von Ribnitz her haben erheblich nachgelassen und die Landwirtschaft als früher bedeutender Arbeitgeber hat heute praktisch keine Bedeutung mehr. Die Gemeinde will ihre Entwicklung daher voll auf den Fremdenverkehr abstellen und dazu passend die begleitenden Infrastrukturmaßnahmen fördern. Ziel ist eine endgültige Anerkennung als „Seebad“. Mit der touristischen Entwicklung und der daraus resultierenden Bautätigkeit soll das produzierende und dienstleistende

Gewerbe am Ort gehalten werden. Möglichkeiten für Gewerbeansiedlungen gibt es im Bereich der alten VEG- Stall- Anlagen.

Diese Entwicklungen produzieren jetzt und in Zukunft Bedarf an Dauerwohnungen. Dieser Bedarf soll im Gemeindegebiet an verschiedenen Stellen gedeckt werden, so im neuen Plangebiet „Drei Tannen“ an der Lindenstraße. Besonders zu begrüßen ist hier die Errichtung von Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues.

5.0 Städtebauliches Konzept

Das Grundstück an der Lindenstraße wird als Baulücke geschlossen, mit Angleichung an die Nachbarbebauung.

Im westlich angrenzenden Hintergelände sind 3 Häuser mit je 4 Wohnungen angeordnet. Die Wohnraum/Terrassenseiten sind dort alle nach Südwesten ausgerichtet.

Zuweg und Stellplätze liegen im mittleren Grundstücksbereich, ein Spielplatz für kleine Kinder am Westrand, in einer vorhandenen Baumgruppe, zu den freien Wiesen hin.

6.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Straßenerschließung

durch Anbindung mit einem inneren Erschließungsweg an die Lindenstraße. Die erforderlichen Stellplätze liegen im Plangebiet am inneren Erschließungsweg.

6.2 Entsorgung

Abwasserentsorgung durch Anschluß an das Netz des Abwasserzweckverbandes Körkwitz.

Oberflächenentwässerung durch raumnahe Versickerung und durch Ableitung in einen benachbarten Graben.

Müllbeseitigung in geschlossenen Behältern durch den Kreis Nordvorpommern. Für das gesamte Plangebiet wird ein zentraler Standplatz mit Sichtschutz eingerichtet, der vom Müllfahrzeug direkt angefahren werden kann.

6.3 Versorgung

Elektrische Energie durch Anschluß an das Netz der HEVAG.

Gasversorgung durch Anschluß an das Netz von Hanse- Gas, Wasserversorgung durch Anschluß an das Netz der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“.

Telefon durch Verkabelung der Telekom AG.

7.0 Natur- und Landschaftspflege

Begleitend zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan aufgestellt, mit Erfassen des Bestandes, mit Eingriffs- und Ausgleichsregelungen. Der Bebauungsplan übernimmt als Festsetzungen die Festlegungen des Grünordnungsplanes.

8.0 Kosten

Die Erschließungskosten für die Abwasserentsorgung, die Oberflächenentwässerung, den Straßenbau mit Stellplätzen und Straßenbeleuchtung, sowie die Ausgleichsmaßnahmen der Grünordnung werden von planenden Ingenieurbüros etwa wie folgt geschätzt:

Abwasserentsorgung	ca.	DM	14.000,00
Wege und Stellplätze	ca.	DM	54.000,00
Straßenbeleuchtung	ca.	DM	12.000,00
<u>Ausgleich Grünordnung</u>	<u>ca.</u>	<u>DM</u>	<u>20.000,00</u>
gesamt	ca.	DM	100.000,00

Alle Kosten der Planung, Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen der Grünordnung werden vom Bauherren der Hochbaumaßnahmen voll übernommen.

9.0 Verfahrensablauf

Die Grundlage für das Aufstellen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Drei Tannen“ ist der Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 08.05.96. Es soll geförderter Wohnungsbau zur Deckung des Wohnbedarfs geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Plan aufgestellt. Er kann noch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da dieser bisher nur als Vorentwurf im laufenden Verfahren vorliegt.

Ein städtebaulicher Vertrag für die Durchführung und Kostenregelung der Planung, der Erschließung und der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Gemeinde und dem Bauherren wird zur Zeit erarbeitet.

Hinweis:

Diese Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan selbst mit dem Teil A- Planzeichnung und dem Teil B- Festsetzungen durch Text.

Dierhagen, den 20.11.96

Bürgermeister