

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13
"Fischländer Weg - Dierhagen Strand"
der Gemeinde Ostseebad Dierhagen**

1. Allgemeine Erläuterungen

Die Gemeinde Dierhagen mit den Ortsteilen Dierhagen-Dorf, Dändorf, Dierhagen-Strand und Neuhaus ist auf dem Fischland gelgen und hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt 1653 Einwohner mit registrierten Hauptwohnsitz.

2. Das Baugebiet

- Gemarkung Dierhagen
- Flur 1
- Flurstücke 117/1, 118/1, 118/4, 118/6, 118/8, 118/10, 118 / 12, 118/14, 118/16, 118/18, 118/41, 120/28, 120/29, 120/2, 120/3, 120/4, 120/5

3. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird eingegrenzt :

- im Norden an die Randbebauung des Gebietes grenzend
- im Osten an die westlichen Grundstücke des "Kiebitzweges" grenzend
- im Westen an den "Fischländer Weg" grenzend
- im Süden an die Straße Ehming Bülden" grenzend

4. Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 13 (Beschluß vom 02.09.98) wurde aus dem F-Plan entwickelt. Die Genehmigung zum F-Plan wurde am 16.03.1999 durch das Bauministerium erteilt. Für diese Teilflächen gibt es keine Maßgaben und Auflagen.

Im beschlossenen F-Plan der Gemeinde Ostseebad Dierhagen ist das Planungsgebiet als Wohnbauland vorgesehen.

Der Charakter der vorhandenen Bebauung ist geprägt von der Umgebungsbebauung des Sondergebietes.

Aus diesem Grunde werden Baugenehmigungen von Einfamilienhäusern in diesem Bereich zur Zeit von der Genehmigungsbehörde versagt.

Da die planerische Zielsetzung der Gemeinde auf diesem Streifen die Wohnbebauung ist, soll durch die Erarbeitung eines ^{ausdrücklichen} einfachen Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 30 (3) BauGB die Möglichkeit der Umnutzung von Ferienhäusern zu Wohnzwecken und deren mögliche Erweiterung erreicht werden.

Es ist vorgesehen, das Planungsgebiet in dem Charakter eines "Reinen Wohngebietes" zu versetzen.

5. Planungsgrundsätze

- Die Baufelder A, B und C sollen jeweils zu einem "Reinen Wohngebiet" nach § 3 (1) BauNVO entwickelt werden.
- Die städtebauliche Zielstellung - Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohnhäusern bzw. die Erweiterung und Sanierung von vorhandener Bebauung mit ortstypischen steilen Satteldächern mit Dacheindeckungen mit Naturrohr - wird durch Festsetzungen sowohl im Teil A - Planzeichnung - als auch im Teil B - Text - gesichert.
- Negative Auswirkungen auf die bauliche Umwelt sind durch die geplanten baulichen Maßnahmen nicht zu erwarten.
- Nutzungen nach § 3 (3) 1 und 2 BauNVO werden ausgeschlossen, da in dem besonderen Fall die betreffenden Funktionen in ausreichender Zahl in der Gemeinde vorhanden sind.
Sie entsprechen nicht dem beabsichtigten Charakter des Gesamtgebietes.

6. Topographie des B-Plangebietes

Das Planungsgebietes ist ein ebenes Gelände mit Baumbestand normaler Dichte.

7. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des B-Plangebietes ist bis auf die Planstraßen A und B privates Eigentum.

8. Maßnahmen für Ordnung des Grund und Bodens

Zur Umsetzung der Planungsabsicht sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

9. Städtebauliche Situation

9.1 Vorhandene Situation

Das gesamte Planungsgebiet ist umgeben von ortstypischer Bebauung mit Rohrdächern.

Die vorhandenen kleinteilige Bebauung bildet eine wohlgefällige Symthese von Bau und Natur.

Alle Grundstücke sind von einer starken Begrünung mit Bäumen Sträuchern geprägt.

9.2 Städtebauliche Zielstellung

Die vorhandene bauliche Substanz soll in ihrem jetzigen Charakter erhalten bleiben und durch wenige Lückenschließungen ergänzt werden.

Sich gestalterisch anpassende Erweiterungsbauten sollen zum wohlgefälligen Nutzen der Bewohner beitragen und sich harmonisch in die vorhandene bauliche Umwelt einpassen.

Die Festsetzungen zu den Firsthöhen und zu den örtlichen Bauvorschriften sollen eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung sichern und das Entstehen von maßstäblich zu großen Baumassen verhindern.

10. Maß der baulichen Nutzung

10.1 Grundflächenzahl

Entsprechend dem Planungserfordernis werden die Grundflächenzahlen den Baufeldern A, B und C festgesetzt.

Diese können sowohl der Planzeichnung - Teil A - als auch dem Text - Teil B - entnommen werden.

10.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen unterliegen städtebaulichen Gesichtspunkten und Erfordernissen des Charakters des Planungsgebietes.

11. Natur - und Landschaftspflege

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind sehr gering.

Eventuell dennoch erforderliche Maßnahmen sind im Teil B - Text - festgesetzt.

12. Verkehrslösung

- Das Planungsgebiet ist durch öffentliche Erschließungsstraßen verkehrlich erschlossen.
- Jedes Grundstück kann sowohl per Kraftfahrzeug, Fahrrad oder zu Fuß erreicht werden.
- Die Planstraßen A und B sind durch den Ausbau als Wege mit sandgeschlämmter Schotterdecke befahrbar.
- Alle Grundstücke haben eigene Zufahrten.
- Je Grundstück sind jeweils die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücksparzellen für die Bewohner und deren Besucher vorgesehen.
- Öffentliche Parkplätze sind nicht erforderlich, da es sich bei dem gesamten Gebiet um eine Parkverbotszone handelt.

13. Größe des Planungsgebietes

- | | |
|-----------------------|-------------|
| - Baulandflächen | ca. 1,15 ha |
| - Planstraßen A und B | ca. 0,05 ha |

Gesamt	ca. 1,20 ha
--------	-------------

14. Stadttechnische Erschließung

- Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektroenergie, Fernmeldetechnik, Gas, Trinkwasser, Löschwasser und Abwasser sind vorhanden.

- Die Regenentwässerung geschieht durch Versickerung auf eigenen Grundstücken.
- Der anfallende Sperr-und Hausmüll wird entsprechend der Abfallsatzung des Kreises Nordvorpommern entsorgt.

Ostseebad Dierhagen, den 17.05.1999

Heide
Der Bürgermeister

11. JUNI 1999