

Bebauungsplan Nr.16 "Ferienanlage - Fischland"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Thorsten Hortig

Stand: Februar 2003

2003
T. H. 2003
Ostseebad Dierhagen, den




Unterschrift Bürgermeister Kannewurf

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabe, Anlass und Erfordernis	3
2	Lage des Planungsgebietes	3
3	Räumlicher Geltungsbereich	3
4	Planungsrechtliche Situation	4
	4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern	4
	4.2 Städtebauliche Planungen der Gemeinde	4
	4.2.1 Flächennutzungsplan	4
	4.2.2 Bebauungspläne	5
	4.3 Gesetzliche Anforderungen des Umwelt- und Naturschutzes	5
	4.3.1 Schutzgebiete	5
	4.3.2 UVP-Pflicht gemäß UVPG	5
5	Bestandsaufnahme	6
	5.1 Topographie	6
	5.2 Bebauung	6
	5.2.1 Bebauungsstrukturen	6
	5.2.2 Derzeitige bauliche Nutzung	6
	5.3 Freiflächen und Nutzungen	6
	5.4 Fremdenbeherbergungsgewerbe	7
	5.4.1 Gesamtörtliche Kapazitätsauslastung und Erweiterungsbedarf	7
	5.4.2 Teilräumliche Kapazitätsauslastung und Erweiterungsbedarf	7
	5.5 Erschließung	8
	5.6 Ver- und Entsorgung	8
	5.7 Denkmalschutz	9
	5.8 Naturschutz	9
	5.9 Hochwasser	11
	5.10 Trinkwasserschutz	11
	5.11 Altlasten	11
6	Konflikte	11
7	Planung	12
	7.1 Städtebauliches Konzept	12
	7.2 Festsetzungen	12
	7.2.1 Art der baulichen Nutzung	12
	7.2.2 Maß der baulichen Nutzung	12
	7.2.3 Baustrukturen / Bauweise	13
	7.2.4 Verkehrsflächen	13
	7.2.5 Grünflächen	14
	7.2.6 Ver- und Entsorgung	14
	7.2.7 Gestaltungsvorgaben	14
	7.2.8 Festsetzungen zur Grünordnung	15
8	Hinweise	17
9	Maßnahmen zur Bodenordnung	18
10	Planungsfolgen	18
	10.1 Auswirkungen auf die Gemeinde	18
	10.2 Flächenbilanz	18

1. Aufgabe, Anlass und Erfordernis

Die Aufgabe der Planung ist die Entwicklung und Sicherung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen als Tourismusschwerpunkt im Bereich Nordvorpommern.

Es ist das Ziel, zum Bau eines Ferienhausgebiets Planungsrecht zu schaffen. Das Ferienhausgebiet schafft ergänzende Unterkünfte zum „Strandhotel Fischland“ und sorgt somit auch für eine bessere Auslastung der dort vorhandenen Infrastruktur.

Dabei hat die Planung zum Ziel, hochwertige touristische Unterkünfte im Bereich Dierhagen–Strand zu schaffen. Ferner sollen Baulichkeiten mit einer das Landschaftsbild störenden Wirkung zugunsten einer Verbesserung desselben abgerissen und durch entsprechende Gebäude zur betriebsnahen Unterbringung von Angestellten und Auszubildenden ersetzt werden.

Eine Erfordernis zur Erweiterung des Fremdenverkehrsangebots und somit zur Aufstellung dieses Bebauungsplans ergibt sich aus der unter Punkt 5.4 dargelegten gestiegenen Kapazitätsauslastung durch wachsende Übernachtungszahlen bei gleichzeitiger Abnahme der Zahl der Gästebetten.

2. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich südwestlich der Kreisstrasse NVP 1 zwischen den Ortsteilen Neuhaus und Dierhagen–Strand, gegenüber der Hotel- und Ferienanlage des Strandhotels "Fischland".

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt folgende Parzellen in der Gemarkung Dierhagen:

Flur 1, Flurstücke: 119/5 (Kreisstraße), 267/2, 274/2, 275/2, 276/2, 277/2 (teilweise).

Der Bebauungsplan hat folgende räumliche Begrenzungen:

- Im Nordwesten liegt die Grenze des Planungsgebietes nordwestlich der Kreisstraße NVP 1.
- Im Nordosten wird das Planungsgebiet durch den Entwässerungsgraben begrenzt.
- Im Südosten verläuft die Grenze parallel der Kreisstraße, ca. 180 m südöstlich der Straßenbegrenzungslinie.
- Im Südwesten verläuft die Grenze des Geltungsbereiches gestaffelt bis zum Flurstück 277/2.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern

Dierhagen 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.

Die Gemeinde Dierhagen liegt im Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege. In diesem Bereich sind gemäß Ziel 2 unter Ziffer 4.3. alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Räume in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Die vorliegende Planung entspricht den vorgenannten Zielen.

4.2 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

4.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dierhagen liegt in teilgenehmigter Fassung gemäß Genehmigung vom 16.03.1999 vor. Das Planungsgebiet liegt gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans im Außenbereich. Die Fläche ist gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Flächen der Kreisstraße 224 sind im Bereich des Planungsgebiets im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs.2 Nr.3 als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist betreffend des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der im derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich ist in ein Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung Ferienhausgebiet, gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

4.2.2 Bebauungspläne

Angrenzend an das Planungsgebiet und in näherer Umgebung sind derzeit keine Bebauungspläne im Verfahren oder in Umsetzung.

4.3 Gesetzliche Anforderungen des Umwelt- und Naturschutzes

4.3.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet ist insgesamt Bestandteil der weiteren Schutzzone des Landschaftsschutzgebiets „Boddenlandschaft“. Entsprechend den Anforderungen der Schutzgebietssatzung ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Entlassung der Fläche aus dem LSG erforderlich. Hierzu bedarf es der Erlaubnis der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

4.3.2 UVP-Pflicht gemäß UVPG

Es ist für das Vorhaben des Ferienhausgebiets weder die Durchführung einer UVP noch einer UVP-Vorprüfung unmittelbar erforderlich, da der Schwellenwert von 100 Betten gemäß Nr. 18.1.2 der Anlage 1 des UVPG vom 19.09.2001 nicht überschritten wird, siehe Modellrechnung unter Nr. 7.2.2 dieser Begründung zum Maß der baulichen Nutzung. Im Rahmen der von der Unteren Forstbehörde vorgegebenen Waldumwandlung auf Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist jedoch eine UVP-Vorprüfung nach Nr. 17.2.2, Anlage 1, UVPG i.V.m. LWaldG erforderlich. Diese Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig ist, wenn die Umgrenzung des Landschaftsschutzgebiets dem Vorhaben entsprechend angepasst wird.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Topographie

Das Planungsgebiet wird topographisch und geologisch durch das im Süden anschließende Dierhäger Moor begrenzt. Im Nordosten des Planungsgebiets, auf dem Flurstück 263 befindet sich ein Entwässerungsgraben.

Die Geländehöhe fällt von der NVP 1 Richtung Süd-Südost hin um ca. 1 m ab. Die Höhen im Planungsgebiet liegen zwischen 1,20 m Straßenmitte und 0,03 m über HN im Bereich der südöstlichen Grenze des Planungsgebiets.

5.2 Bebauung

5.2.1 Bebauungsstrukturen

Der Bestand der Bebauung im Planungsgebiet besteht aus Wohn- und Wohnnebengebäuden sowie dem ehemaligen Heizkraftwerk des Fischlandhotels mit Kohlelager. Im Südwesten des Planungsgebietes befinden sich einige Gartenlauben. Das Wohnhaus an der NVP 1, die Garagen und die Gebäude des ehemaligen Heizkraftwerkes befinden sich in unsaniertem Zustand. Weiter befindet sich teilweise eine Abwasserpumpstation im südwestlichen Bereich des Planungsgebiets.

5.2.2 Derzeitige bauliche Nutzung

Die derzeit noch aufrechterhaltene Nutzung im Planungsgebiet ist die Wohnnutzung. Das Wohngebäude mit insgesamt 12 Wohneinheiten wird überwiegend zur Unterbringung von Personal des Strandhotels Fischland genutzt.

5.3 Freiflächen und deren Nutzungen

Die Freiflächen im Planungsgebiet werden im südöstlichen Bereich als private Gärten, ähnlich einer Kleingartenanlage, genutzt. Im Bereich der Wohnbebauung sind die Freiflächen als Gemeinschaftsflächen gestaltet. Weiter werden ein Teil der Freiflächen als Stellplätze für KFZ genutzt.

5.4 Fremdenbeherbergungsgewerbe

5.4.1 Gesamttörtliche Kapazitätsauslastung und Erweiterungsbedarf

Nach Auswertung der Fremdenverkehrsstatistiken der Jahre 1999 bis 2001, von der Kurverwaltung Dierhagen am 17.05.2002 zur Verfügung gestellt, ergibt sich die Erkenntnis, dass in Dierhagen ein beträchtlicher Erweiterungsbedarf an Gästebetten besteht. Dieser Erweiterungsbedarf setzt sich zusammen aus einem Ersatzbedarf für in den letzten Jahren weggefallenden Übernachtungsmöglichkeiten und einem Neubedarf, der aus gleichzeitig gestiegenen Übernachtungen und einer längeren Aufenthaltsdauer resultiert. Damit ist die Kapazitätsauslastung für annähernd sämtliche Beherbergungsformen angestiegen.

So wuchs die Zahl der Übernachtungen 1999 bis 2001 insgesamt von 292.000 auf über 350.000 an, gleichzeitig sank die Zahl der Gästebetten um ca. 100. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer stieg in nur zwei Jahren um einen Wochentag von 5 auf 6 Tage an. Im Sektor der Hotels und Pensionen, unter dem die neue Ferienhausanlage aufgrund ihrer Zugehörigkeit zum „Strandhotel Fischland“ subsummiert wird, wuchs die Zahl der Übernachtungen von 92.000 im Jahr 2000 auf 114.000 im folgenden Jahr, bei gleichzeitigem Entfall von 61 Betten im gleichen Zeitraum. Eine Ausnahme bilden lediglich die betriebseigenen Ferienhäuser, deren Betten- und Übernachtungszahlen rückläufig sind. Für das Jahr 2002 konnte die Kurverwaltung im Juni eine Vorbuchung der Gästebetten für die diesjährige Hauptsaison von 95 % vermelden.

Es bestehen im touristischen Beherbergungssektor unterschiedliche Bedarfe an Unterkünften. Das „Strandhotel Fischland“ verfügt mit seinem umfassenden und hochwertigen Standard über einen für Dierhagen wie für die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst einzigartiges Angebot für eine anspruchsvolle Klientel, deren Nachfrage anderenorts im Amtsbereich nicht befriedigt werden kann.

5.4.2 Teilräumliche Kapazitätsauslastung und Erweiterungsbedarf

Die Kurverwaltung des Ostseebads Dierhagen ist aufgrund ihrer Marktbeobachtung und Marktkennntnis von einer gegebenen Nachfrage nach weiteren hochwertigen Ferienhäusern überzeugt. Dabei spielt der vorgesehene Standort eine wichtige Rolle, weil hier das Hotel mit seinen Einrichtungen und das neue Ferienhausgebiet komplementär zueinander Synergieeffekte entwickeln. So werden Gastronomie und Sportanlagen des Hotels besser ausgelastet, wobei das Zimmerangebot des Hotels mit einer Auslastung von 98 % im Sommer die Kapazitätsgrenze erreicht hat. Zur Saisonverlängerung und zur Sicherung der Zahl der Arbeitsplätze über das ganze Jahr dienen Tagungen mit bis zu 140, bei Einsatz der Tennishalle 300 Teilnehmern, die unter Berücksichtigung der Grundausslastung des Hotels nicht innerhalb der Anlage, und jenseits des „Strandhotels“ nicht mit dem entsprechenden Standard, untergebracht werden können.

Die Kurverwaltung von Dierhagen unterstützt in ihrer Stellungnahme vom 13. 06. 2002 einhellig die Erweiterung des Ferienhausangebots des Strandhotels Fischland. Nach Ansicht des Kurdirektors bildet das Strandhotel Fischland ein in sich geschlossenes Konzept der Beherbergung. Die Angebote Wellness, Sport und Erholung, verbunden mit einem schönen Strand, seien ideal für die Erholung. Eine Ausweitung des Angebots an Ferienwohnungen sei von Seiten der Kurverwaltung sehr empfehlenswert und das geplante Vorhaben mit Ferienwohnungen und einer (betriebsnahen) Mitarbeiterunterkunft lobenswert.

5.5 Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Kreisstraße NVP 1 erschlossen. Die Zufahrt befindet sich zwischen dem Wohnhaus und dem Gebäude des ehemaligen Heizkraftwerkes.

5.6 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist angrenzend an die Kreisstraße NVP 1 baulich genutzt und in diesem Bereich auch ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

Abwasser

Die Abwasserversorgung in der Gemeinde erfolgt durch den Abwasserzweckverband Körkwitz.

Im Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten an der NVP 1 eine Abwasserpumpstation. Ein Abwasserkanal verläuft südlich der NVP 1, parallel zur Straße.

Die Planungsunterlagen zur Abwasserentsorgung sind mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz abzustimmen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland.

Im Planungsgebiet befindet sich eine Trinkwasserleitung im Bereich der bestehenden Wohnbebauung an der Ernst-Moriz-Arndt-Straße.

Gas

Die Versorgung mit Erdgas wird in der Gemeinde durch die HGW HanseGas GmbH sichergestellt.

Im Planungsgebiet befinden sich Hoch- und Niederdruckgasleitungen sowie Hausanschlussleitungen, eine Gasdruckregelanlage und ein mit der HD- Leitung verlegtes Steuerkabel.

Bei der Umsetzung von Baumaßnahmen sind folgende Forderungen der HGW HanseGas GmbH zu beachten:

- Außer im direkten Kreuzungsbereich dürfen die Gasleitungen nicht mit Asphalt / Beton oder ähnlichen Materialien überbaut werden.
- Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung / Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände und Schutzstreifen einzuhalten.

- Bei Erstellung eines Regellageplans sind Mindestabstände zur Gasleitung einzuhalten.
- Ober- und unterirdische Anlagen / Hinweiszeichen der HGW HanseGas GmbH dürfen in Lage oder Standort nicht verändert werden.
- Notwendige Umverlegungen bedürfen einer gesonderten Klärung. Vor Baubeginn ist durch den bauausführenden ein Aufgabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.

Elektrizität

Die Stromversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die e.dis Energie Nord AG.

Telekommunikation

Die im Planungsgebiet vorhandenen Telekommunikationsleitungen gehören zum Bestand der Deutschen Telekom AG.

Diese sind gemäß Kabelschutzanweisungen während der Baumaßnahmen zu schützen

5.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmale gemäß § 5 DSchG M-V.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnistand sind im Planungsgebiet sind dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, laut Stellungnahme vom 31.01.2002 keine Bodendenkmale bekannt.

5.8 Naturschutz

5.8.1 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (1996 und Fortschreibung 2001) ist in der Karte 16, Blatt 1 („Bestehende und geplante Schutzgebiete“) eine geplante Erweiterung des NSG Dierhäger Moor in nördlich und südlich angrenzende Bereiche dargestellt. Der Maßstab (1:100.000) erlaubt jedoch keine flächenscharfe Ausgrenzung dieser potentiellen Erweiterungsflächen. Ein mögliches Konfliktpotential des Bebauungsplans mit den regionalen Entwicklungszielen des Landschaftsrahmenplans kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Weitere Aussagen zu den Auswirkungen des geplanten Ferienhausgebiets auf die umgebenden Bereiche trifft der Grünordnungsplan.

5.8.2 Schutzgebiete und –objekte

Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“

Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Boddenlandschaft“ (Verordnung vom 21. Mai 1996).

Das LSG umfasst mit Ausnahme der Flächen des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“ und der im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereiches gemäß § 34 des Baugesetzbuches die gesamte Boddenlandschaft des Landkreises Nordvorpommern vom Fischland bis zur Linie Zipker Bach – Pramort. Das LSG umfasst damit eine Fläche von ca. 275 km².

Das LSG gliedert sich in engere und weitere Schutzzonen. Die engeren Schutzzonen des LSG bilden nach § 3 (2) die die Landschaft in besonderem Maße prägenden, großräumig freien und unbebauten Bereiche, die weitgehend natürlichen und ursprünglichen Gebiete sowie Flächen mit einer Konzentration von seltenen Tier- und Pflanzengesellschaften. Die engeren Schutzzonen sind in einer Anlage zur Verordnung aufgelistet. Eine parzellenscharfe Abgrenzung wurde nicht vorgenommen.

Gemäß Punkt 2 der genannten Anlage gehört eine Pufferzone zum Naturschutzgebiet Dierhäger Moor, welches sich südöstlich des Planungsgebietes befindet, zu den engeren Schutzzonen des LSG. Im FNP wird die Abgrenzung dieser engeren Schutzzone konkretisiert. Zu dieser engeren Schutzzonen gehört der gesamte Bereich zwischen dem Dierhäger Moor und der Kreisstraße NVP 1 mit Ausnahme der bebauten Bereiche und der dazugehörigen Anpflanzungen. Demnach befindet sich das Planungsgebiet in der weiteren Schutzzone des LSG.

Geschützte Biotope im Planungsgebiet

Geschützte Biotope nach § 20 LNatSchG sind:

- Mesophiles Laubgebüsch: BLM (angrenzend an das Planungsgebietes)
- Schwimmblattvegetation: SVS (Wasservegetation des östlich angrenzenden Grabens- vom Vorhaben nicht betroffen)
- Schilf-Landröhricht: VRL und Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpf-Standorte VHF (Vegetation im Böschungsbereich des Grabens- vom Vorhaben nicht betroffen)
- Rohrglanzgrasröhricht: VRR (anteilig nördlich des Grabens entwickelt - vom Vorhaben nicht betroffen)

5.9 Hochwasserschutz

Für den Bereich der Ortslage Dierhagen-Strand für deren Ostseeküste beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) + 2.70 m über HN. Das Planungsgebiet liegt hinter der Hochwasserschutzdüne und dem nachgelagerten Küstenschutzwald, die südlich der Ortslage Dierhagen-Strand den Küstenschutz bilden. Der Boddendeich entlang des Saaler Boddens entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der Boddendeich liegt bei einer Höhe von 1,50 m über HN, das Bemessungshochwasser für diesen Bereich liegt aber bei 1,55 m über HN. Auf diese Höhe ist aus Gründen des Hochwasserschutzes im Bebauungsplan die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Ferienhäuser festgesetzt. Es wird daraufhingewiesen, dass das Land Mecklenburg-Vorpommern keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten übernimmt, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

5.10 Trinkwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

5.11 Altlasten

Ein Teil des Planungsbereichs wurde als Heizwerk mit Nebenanlagen genutzt. Hier ist in Aufschüttungsbereichen durch Schlacken und Aschen mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Mögliche schädliche Bodenveränderungen (gem. § 2 (3) Bundes-Bodenschutz-Gesetz - BBodSchG) sind im Zuge der Baugrunderkundung zu untersuchen. Die Ergebnisse sind entsprechend der sensiblen Nachnutzung der Fläche zu bewerten und der Bodenschutzbehörde zur Beurteilung zu übergeben. Mit der geplanten Auffüllung des Standortbereichs auf ein Niveau von 1,55 m HN kann unter Maßgabe der vorherigen Klärung der tatsächlichen Gefahrenlage nach Auffassung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund gegebenenfalls eine abschließende Sicherung des Standortes erfolgen. Dies setzt voraus, dass das Auffüllmaterial den stofflichen Anforderungen zum vorsorglichen Bodenschutz gemäß § 7 BBodSchG und § 12 BBodSchV entspricht.

6 Konflikte

Im Planungsgebiet bestehen folgende Konfliktsituationen:

- Große Teile der baulichen Anlagen im Planungsgebiet werden nicht genutzt. Die Bebauung ist in sanierungsbedürftigem Zustand.
- Es besteht ein hoher Versiegelungsgrad, bei geringer Nutzung der Flächen.
- Die Bebauung im Bereich des Planungsgebiets beeinflusst das Orts- und Landschaftsbild in negativer Form.

7 Planung

7.1 Städtebauliches Konzept

- Im Planungsgebiet entsteht eine Ferienanlage. Die Bebauung wird dabei auf bis zu 12 Grundstücken mit Einzel- und Doppelhäusern umgesetzt. Die Gebäudestellung ist variabel zu gestalten, um eine aufgelockerte Baustruktur zu erhalten. Die Gebäude sind gemäß den textlichen Festsetzungen mit Naturrohr einzudecken. Die dadurch entstehenden großen Abstandsflächen von mindestens 12 m für Gebäude mit „weicher Bedachung“ nach § 31 Abs. 2 Satz 2 LBauO M-V entsprechen dem Ziel einer aufgelockerten Baustruktur und bedingen die geringe Zahl von maximal 12 bauordnungsrechtlich genehmigungsfähigen Gebäuden.

Der im Planungsgebiet vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern wird, soweit bei Umsetzung des Bebauungskonzeptes möglich, erhalten. Der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen dient der Gestaltung der Grünbereiche im Planungsgebiet und dem Schutz des Landschaftsbildes.

7.2 Festsetzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für alle Baugebiete im Planungsgebiet entsprechend § 10 Abs. 4 BauNVO als Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet, festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem angestrebten Nutzungszweck der Gebäude, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zum Erholungsaufenthalt zu dienen. Neben den vorgenannten Ferienhäusern sind auf insgesamt drei eindeutig bestimmten Bauflächen Wohnungen für Betriebsangehörige zum betriebsbedingten Wohnen zulässig. Als Betriebsangehörige gelten die Angestellten des Strandhotels Fischland, zu dem die Ferienhausanlage organisatorisch gehört. Die Zahl der als Ferienhäuser zu nutzenden Gebäude reduziert sich damit auf neun. Weitere Nutzungen sind nicht zugelassen.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe der zulässigen Grundfläche GR in absoluten Maßen festgesetzt. Zur Errechnung der zulässigen Grundfläche wurden die jeweiligen Grundflächen der Baukörper und der den Baugebieten zugeordneten Stellplätze, bzw. Garagen einbezogen. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche für Flächenbefestigungen, wie Terrassen und Zuwegungen, bis zu 50 vom Hundert sind zulässig. Durch diese Festsetzung soll die aufgelockerte Baustruktur gesichert und die Überbauung der Grundstücke auf ein der Nutzung angemessenes Maß begrenzt werden. Die Firsthöhe der Gebäude wird auf maximal 12,05 m und die Traufhöhe auf maximal 5,55 m, gemessen jeweils über HN nach Anhebung der überbaubaren Grundstücksflächen aus Gründen des Hochwasserschutzes auf 1,55 m über HN, festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird die Bebauung gegenüber der Landschaft zurückgenommen und somit eine unangemessene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verhindert.

Mit Ausnahme der Festsetzung der offenen Bauweise für ein einzelnes Baufeld ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung als Bauform vorgesehen. Durch die

Festsetzung einer weichen Bedachung nach § 86 Abs. 4 können aufgrund der vorgeschriebenen weiten Abstände des einschlägigen § 31 Abs. 2 Satz 4 LBauO M-V entweder ein Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten oder zwei Doppelhaushälften mit je einer Wohneinheit errichtet werden. Dies entspricht der angestrebten Nutzung als Ferienhausgebiet mit Unterkünften, die bei geringer baulicher Dichte großzügige private Freiflächen bieten.

Die für die Frage einer UVP-Pflichtigkeit relevante Zahl der Betten ergibt sich aus der Anzahl von maximal 12, aufgrund weiter Abstandsflächen nach § 31 Abs. 2 LBauO M-V genehmigungsfähigen Gebäude, verringert um die Zahl der 3 Wohngebäude für Betriebswohnungen. Mit festgesetzten höchstens zwei Wohneinheiten pro Ferienhaus ergeben sich $9 \times 2 = 18$ Ferienwohnungen. Die Zahl der Betten wird realistisch mit vier Betten pro Ferienwohnung angesetzt, da es sich, entsprechend dem Bestand an Ferienwohnungen des Strandhotels Fischland, um ein hochpreisiges Angebot mit großzügigen Wohnungszuschnitten handeln wird. Eine höhere Bettenzahl würde der angestrebten Großzügigkeit des Raumeindrucks zuwiderlaufen. Aus dieser Rechnung ergibt sich die Gesamtzahl von 72 Betten, womit das Vorhaben deutlich unterhalb der Grenze einer Pflicht zur UVP-Vorprüfung von 100 Betten nach Nr. 18.1.2 der Anlage 1 zum UVPG liegt.

Unmittelbar lässt sich die Bettenzahl bauplanungsrechtlich nicht festsetzen, da die Zahl der Betten pro Wohngebäude nicht zum Katalog der städtebaulich begründeten Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB gehört.

7.2.3 Baustrukturen / Bauweise

Die Baustruktur besteht aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern, zwischen denen auf Grund der festgesetzten weichen Bedachung relativ große Abstandsflächen bestehen.

7.2.4 Verkehrsflächen

Im Norden des Planungsgebiets befindet sich die Kreisstraße NVP 1, Ernst-Moritz-Arndt-Straße. Diese Straße wird entsprechend ihrer Nutzung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Anbauverbotszone wird gemäß § 31 Abs. 5 Straßen- und Wegegesetz M-V unter Mitwirkung des Landkreises Nordvorpommern als Träger der Straßenbaulast auf 6 m festgesetzt. Ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Landkreisverwaltung fand am 04.06.2002 statt, eine schriftliche Genehmigung über die Tiefe des Anbauverbots liegt vor.

Die Baugebiete werden über eine Erschließungsstraße in Form einer Mischfläche erschlossen. Für die planungsrechtlich festgesetzte Verkehrsfläche ist insgesamt eine Breite von ca. 5 m vorgesehen, von denen ca. 3,5 m versiegelt werden. Für den seltenen Begegnungsfall eines PKWs mit einem anderen Kraftfahrzeug werden am Rande mehrere Ausweichstellen geschaffen. Die Straße verläuft s-förmig in Richtung Südosten und endet mit einer Wendeanlage mittig im Baugebiet. Die Wendeanlage ermöglicht für PKW das Wenden im Kreis, sowie für LKW bis 10 m Länge und für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug das Wenden durch Zurücksetzen. Zur Erschließung der nördlichen Ferienhäuser führt eine weitere Stichstraße mit Wendeanlage ab. Die Erschließungsstraßen werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind durch Zuordnungsziffern den einzelnen Gebäuden zugeordnet.

7.2.5 Grünflächen

Eine kleine öffentliche Grünfläche befindet sich längs des Grabens am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes. Sie dient als Abstandsfläche vom Graben zur Bebauung und Eingrünung des Gebietes. Ferner wurden private Grünflächen Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt, die zu den angrenzenden Flächen der freien Landschaft eine von baulichen Nebenanlagen freizuhaltende Pufferzone bilden.

7.2.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse der örtlichen Versorgungsträger an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße. Die von dort bislang abzweigenden Leitungen in das Baugebiet hinein werden vor der Straßenbegrenzungslinie gekappt und gegebenenfalls neu verknüpft. Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung der einzelnen Grundstücke werden zukünftig in den Straßenraum der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich verlegt.

Da sich die Anzahl der Wohneinheiten nicht wesentlich erhöht, bestehen seitens der Versorgungsunternehmen keine Bedenken im Bezug auf Kapazitätsgrenzen bei der Ver- und Entsorgung des Gebietes.

Eine separate, zur Genehmigung einzureichende Erschließungsplanung wird zum Thema Ver- und Entsorgung nähere Angaben machen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird dezentral versickert. Für die Grundstücke ist dabei eine Flächenversickerung, ohne besondere Maßnahmen, ausreichend, während für die Verkehrs- und Parkflächen eine Mulden-Rigolenversickerung erforderlich wird. Die erforderlichen Nachweise erfolgten nach ATV 138 und liegen der für die Erschließungsplanung zuständigen Genehmigungsbehörde vor.

7.2.7 Gestaltungsvorgaben

Die Bebauung hat sich dem Landschaftsbild anzupassen und sich an der regional typischen Bebauung zu orientieren. Aus diesem Grund werden für die Bebauung gemäß § 86 Abs. 4 LBauO M-V folgende Gestaltungsvorgaben festgesetzt:

- Die Dächer aller Gebäude im Geltungsbereich sind mit Sattel-, Walm-, oder Krüppelwalmdach zu erstellen.
- Die Dacheindeckung ist in Naturrohr vorzunehmen.
- Die Fenster sind als Sprossenfenster in Holz auszuführen.
- Die Einfriedungen im Ferienhausgebiet sind als Wälle mit Hecken aus heimischen Gehölzen zu gestalten.

7.2.8 Festsetzungen zur Grünordnung

7.2.8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Auf den gekennzeichneten Flächen ist eine geschlossene freiwachsende Gehölzpflanzung aus heimischen und standortgerechten Laubholzarten anzulegen (1 St./ m²) und zu erhalten. Es sind Sträucher der Pflanzqualität 60/100, 2xv, o.B. und Heister der Pflanzqualität 125/150, 2xv, o.B. zu verwenden. Das Verhältnis Heister zu Sträucher beträgt 1:10. Es gelten folgende Empfehlungen:

<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Alle Pflanzungen haben gemäß DIN 18 916 zu erfolgen und müssen dauerhaft unterhalten und bei Abgang gleichwertig ersetzt werden. Die Pflanzungen müssen eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen sein.

7.2.8.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Auf den gekennzeichneten Flächen ist der Gehölzbestand zu erhalten und bei Abgang durch heimische und standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

Die gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch heimische und standortgerechte Baumarten zu ersetzen.

Während der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen für die zu erhaltenden Einzelbäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen entsprechend DIN 18 920 bzw. RAS-LP 4 vorzusehen.

7.2.8.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der gekennzeichneten Fläche ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische und standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen, so dass sich ein naturnaher gewässerbegleitender Gehölzsaum entwickeln kann. Lücken im Gehölzbestand mit einer Mindestgröße von 2,00 m² sind mit heimischen und standortgerechten Laubholzarten nachzupflanzen (1 Stück/ m²).

Begründung

Es sind Sträucher der Pflanzqualität 60/100, 2xv, o.B. und Heister der Pflanzqualität 125/150, 2xv, o.B. zu verwenden. Das Verhältnis Heister zu Sträucher beträgt 1:10.

Es gelten folgende Empfehlungen:

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Salix cinerea</i>	Grau Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Entlang der südwestlichen und südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ein 25 m bis 40 m breiter Pufferstreifen zur engeren Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes auszuweisen. Dieser Pufferstreifen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern unter größtmöglicher Schonung des vorhandenen Gehölzbestandes von Schlacke, Bauschutt, Müll und sonstigem Unrat zu beräumen. Nach Abschluss der Beräumung sind auf mindestens 50 % der gehölzfreien Flächen ergänzende gruppenartige Gehölzpflanzungen zur Optimierung der Sichtverschattung vorzunehmen (1 Stück/ m²). Es sind Sträucher der Pflanzqualität 60/100, 2xv, o.B. und Heister der Pflanzqualität 125/150, 2xv, o.B. zu verwenden. Das Verhältnis Heister zu Sträucher beträgt 1:10.

Es gelten folgende Empfehlungen:

<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Darüber hinaus hat ein Ausgleich über das Ökokonto zur Wiederherstellung eines natürlichen Geländeprofiles im Bereich der „Ribnitzer Stadtwiesen“ innerhalb der Gemarkung Wustrow zu erfolgen. Näheres regelt der Grünordnungsplan und ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist Inhalt des Grünordnungsplans, erstellt durch die Umweltplan GmbH, Stralsund.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieser Begründung.

8 Hinweise

Archäologisches Landesmuseum, Landesamt für Bodendenkmalpflege:

- Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
 - Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr.1 vom 14.01.1998, S 12 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

Hinweise zum Hochwasserschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet im hochwassergefährdeten Bereich der Ostseeküste und der Boddenküste des Saaler Boddens befindet, und dass das Land Mecklenburg-Vorpommern keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten übernimmt, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

Für den Bereich der Ortslage Dierhagen-Strand beträgt das Bemessungshochwasser der Ostseeküste (BHW) + 2.70 m über HN. Das Planungsgebiet liegt hinter der Hochwasserschutzdüne und dem nachgelagerten Küstenschutzwald, die südlich der Ortslage Dierhagen-Strand den Küstenschutz bilden. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Hochwasserschutz für den Bereich der Ostseeküste ausreichend ist.

Der Boddendeich entlang des Saaler Boddens entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der Boddendeich liegt bei einer Höhe von 1,50 m über HN, das Bemessungshochwasser für diesen Bereich liegt aber bei 1,55 m über HN. Um diesem Umstand zu entsprechen, wurde die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Ferienhäuser auf mindestens 1,55 m über HN festgesetzt. Die Gradientenhöhen der Erschließungsstraßen liegen zwischen 0,815 und 1,17 m HN. Die Befestigung ist mit Betonpflaster vorgesehen. Bei einer Anschlusshöhe von 0,89 m HN an der Kreisstraße 1 ist die Befahrbarkeit der Wohnanlage so lange gesichert, wie auch die Kreisstraße befahrbar ist. Durch die Befestigung sind die Straßen auch bei kurzzeitigen Überflutungen noch befahrbar.

Die Grundwasserflurabstände betragen lediglich ca. 0,70 m.

9 Maßnahmen zur Bodenordnung

- Die Flächen im Bereich des Planungsgebietes befinden sich bis auf das Flurstück 119/5 (Parzelle Kreisstraße NVP 1) im Besitz des Vorhabenträgers. Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

10 Planungsfolgen

10.1 Auswirkungen auf die Gemeinde

Durch die Erweiterung des Ferienhausangebots des Strandhotels Fischland und der resultierenden Erhöhung der Gästezahlen können die vorhandenen Arbeits- und Ausbildungsplätze gesichert und neue geschaffen werden. Mit Hilfe der Kapazitätserweiterung können vermehrt größere Tagungen im Strandhotel Fischland abgehalten werden, die einer Verlängerung der Saison dienen und der Gemeinde zusätzliche Kaufkraft zuführen.

Im Geltungsbereich wird ein städtebaulicher Missstand abgeschafft und eine arbeitsnahe neue Unterkunft für die Beschäftigten und Auszubildenden der Hotelanlage geschaffen. Ferner wird die aufgrund des erhöhten Querungsbedarfs der Kreisstraße durch Fußgänger in Aussicht gestellte, und vom Erschließungsplaner in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Amt Darß-Fischland demnächst beantragte, neue Beschilderung zu einer Geschwindigkeitsreduzierung und damit einhergehenden Lärminderung im Bereich des Strandhotels führen.

10.2 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Größe in Hektar (ha)
Geltungsbereich	1,7
Baugebiete	1,2
davon Sondergebiete, die der Erholung dienen, Zweckbestimmung Ferienhausgebiet	1,2
Verkehrsflächen	0,25
davon Straßenverkehrsflächen	0,19
davon Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	0,06
Grünflächen	0,03