

Gemeinde Ostseebad Dierhagen
Landkreis Nordvorpommern / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 17
„Strandhotel Fischland Dierhagen“

Sondergebiet Hotel / Ferienhausgebiet

zwischen
der Ernst-Moritz-Arndt-Straße und dem landseitigen Dünenfuß

Begründung

Stand: 01.11.2005

Planungsgruppe Geburtig
Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Reinhard Munnes
Dipl.-Ing. Gerd Geburtig
Fischerstr. 12
18311 Ribnitz – Damgarten

INHALTSVERZEICHNIS / GLIEDERUNG

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms - Vorpommern
3. Ziele weiterer, übergeordneter Planungen
4. Geltungsbereich und Bestand
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Verkehrserschließung
7. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
8. Grünordnung
9. Immissionsschutz

Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Gesamtflächenbilanz

Anlage 2: Ausgleichmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Strandhotel Fischland Dierhagen“ wird der Bedarf der Überplanung eines bereits beplanten Gebietes mittels eines B-Plan-Verfahrens abgedeckt. Für die geplanten Baumaßnahmen soll das Baurecht als Sondergebiet „Hotel“ fortgeschrieben und weiter entwickelt werden. Das Gebiet war bisher durch den genehmigten VE-Plan Nr. 11 „Hotel-, Freizeit- und Wohnanlage Fischland“ vom 12.06.1996 beschrieben.

Auf Grundlage des §1 (3) BauGB wird entsprechend Erfordernis für die nachfolgend näher beschriebene geplante städtebauliche Entwicklung und Ordnung ein B-Plan abgeleitet und aufgestellt. Aus städtebaulichen Gründen werden dementsprechend Festsetzungen gem. §9 BauGB getroffen.

Zusätzlich zu den bestehenden Einrichtungen

- Strandhotel
- Anlagen zur Versorgung des Hotels
- zehn Ferienhäuser
- Tennishalle
- Stellplatzanlagen

ist die Erweiterung der als Gesamtkomplex zu betrachtenden Einheit mit

- Erhöhung des nordwestlichen Mittelbereiches für ein Gourmet-Restaurant
- Schaffung eines Wohnheimes für Angestellte
- Schaffung einer Parkpalette auf einer derzeit als Stellplatzanlage genutzten Fläche
- Umbau und Erweiterung der bestehenden multifunktionalen Sport- und Freizeithalle (derzeit als Tennishalle genutzt) zu einer gewerblichen Hallenanlage für die Nutzung als multifunktionale Sport- und Freizeithalle einschließlich gastronomischer Einrichtung zur Betreuung der Hallengäste und Auslagerung des vorhandenen Schwimmbades aus dem Hotel in die Sport- und Freizeithalle einschließlich Ausbildung eines Überganges im 1. Obergeschoss von der Hallenanlage zum Hotel
- Ergänzungen des Hotelgebäudes durch eine Vorfahrt-Überdachung mit Integration ergänzender Hotelfunktionen und eine Vergrößerung des vorhandenen Restaurantbereiches

geplant.

Mit diesen geplanten Maßnahmen ist gegenüber der bestehenden Rechtsgrundlage von keiner Erweiterung der Bettenkapazität auszugehen.

Durch diese Planungen wird angestrebt, die qualitativen Rahmenbedingungen für eine hochwertige Ferienunterbringung der Gäste zu sichern und weiter zu erhöhen. Auf eine quantitative Erhöhung der Zahl der Übernachtungsmöglichkeiten wird bewußt verzichtet. Erklärtes Ziel der Betreiber dieser Hotelanlage ist der Ausbau der Angebote an sportlichen und weiteren Freizeitaktivitäten für die Hotelgäste, aber auch externe Besucher, um damit die bestehende Anlage qualitativ weiter zu entwickeln.

Diese Erweiterung begleitender Infrastrukturen zu den hochwertigen touristischen Unterkünften dient der Stärkung des wirtschaftlichen Schwerpunktes. Durch die Aufwertung, Ergänzung und Intensivierung dieses vorhandenen Standortes werden bestehende Ressourcen geeignet intensiver genutzt und damit gleichzeitig Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft weitmöglich vermieden.

Auf die Einordnung des Planungsziels „Meditationszentrum“ und damit auf das Baufeld VII wird nach Prüfung der übergebenen Stellungnahmen verzichtet.

2. ZIELE DES REGIONALEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMS „VORPOMMERN“

2.1 Allgemeine Ziele des Siedlungswesens– Grundsätze - Leitlinien

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt ein fachübergreifendes Planwerk für die räumliche Entwicklung der Planungsregion dar.

Der erste Grundsatz des RROP VP bezieht sich generell auf Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung des Landes. Sie sind so zu gestalten, daß sie dazu beitragen, in allen Teilräumen des Landes, insbesondere auch in seiner Grenzregion, gleichwertige Lebensbedingungen herzustellen und Abwanderungen zu vermeiden.

Zur Durchsetzung dieser Ziele wird u.a. von folgenden allg. Leitlinien ausgegangen: Entwicklung zu einer attraktiven und wettbewerbsfähigen Region, Stärkung des zentralörtlichen Systems, Schaffung ausreichender Arbeitsplätze zur Verhinderung weiterer Abwanderung, konkurrenzfähige Weiterentwicklung des Tourismus als Teil der tragenden Wirtschaftszweige der Region und Entwicklung des Tourismus mit ganzjähriger Bedeutung und tragfähigen Erwerbsquellen.

2.2 Räume für Fremdenverkehr und Erholung in Tourismusschwerpunkträumen / Allgemeine Ziele

Zu den Tourismusschwerpunkträumen der Küste und des Küstenhinterlandes gehört auch der Erholungsraum Fischland – Darß - Zingst.

Die Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Region soll auf die Erhaltung und Nutzung der natürlichen Erholungspotentiale gerichtet werden. Neben der vorwiegend qualitativen Entwicklung in den traditionellen Erholungsgebieten des Küstenraumes soll ein landschaftsschonender Ausbau der touristischen Infrastruktur im Küstenhinterland und im Binnenland erfolgen. In den bereits intensiv genutzten Erholungsgebieten des Küstenraumes ist bei vorrangiger Konzentration auf die bestehenden Siedlungen und bei Betonung der qualitativen Entwicklung eine behutsame Weiterentwicklung der Beherbergungskapazitäten anzustreben.

Die gesellschaftliche Entwicklung der Gegenwart in Europa ist gekennzeichnet durch die Tendenz zu mehr Freizeit und Urlaub und führt zu einem steigenden Bedarf an Freizeitangeboten und Urlaubsmöglichkeiten. Die Fremdenverkehrswirtschaft weist erhebliche Wachstumsraten auf und wird zunehmend zu einem Konjunkturfaktor. Durch die Verknüpfung dieses wachsenden Bedarfs mit den günstigen Erholungsbedingungen kann ein positiver Effekt in der Planungsregion erzielt und ein Beitrag zu einer positiven Arbeitsmarktentwicklung geleistet werden.

Eine geordnete Entwicklung des Tourismus in der Region erfordert auch die Nutzung der guten natürlichen Voraussetzungen - naturnahe reizvolle Kulturlandschaft verbunden mit kulturhistorischen Anziehungspunkten und geringer Besiedlungsdichte - für ruhe-, erlebnis- und sportorientierte landschaftsbezogene Erholungs- und Urlaubsformen und die quantitative Begrenzung und qualitative Umstrukturierung der Fremdenverkehrsinfrastruktur in überlasteten Räumen.

2.3 Räume für Fremdenverkehr und Erholung in Tourismusschwerpunkträumen / Belange der Wirtschaft

Die Belange des Tourismus haben gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige ein besonderes Gewicht.

In Fremdenverkehrsschwerpunkträumen der Küste und des Küstenhinterlandes sollen in der Regel Beherbergungseinrichtungen innerhalb der Ortslage oder in Anlehnung daran neu angesiedelt werden.

In den Ortslagen sind solche Kapazitäten vorrangig durch Rekonstruktion und Ersatzneubau stillgelegter Einrichtungen zu schaffen.

Neben einer qualitativen Aufwertung der Beherbergungseinrichtungen ist auf Konsolidierung und Ausbau der übrigen touristischen Infrastruktur (Gastronomie, Freizeiteinrichtungen einschl. Kultur, Wanderwegsysteme, Sporteinrichtungen) und Maßnahmen der Saisonverlängerung zu orientieren.

2.4 Natürliche Lebensgrundlagen - Wald

Für eine Umnutzung dürfen Waldflächen nur dann und in unbedingt notwendigem Umfang in Anspruch genommen werden, wenn andere geeignete Flächen nicht vorhanden sind und ein Ausgleich über Neuaufforstungen möglich ist.

Großflächige Waldrodungen sollen grundsätzlich unterbleiben. Rodungen sollen durch Aufforstungen möglichst im selben Naturraum standortnah ausgeglichen werden.

Durch die weitere Ausnutzung des vorhandenen Hotelstandortes werden auf Grund der vorgesehenen Erweiterungen auf überwiegend bereits genutzten Flächen Rodungen weitmöglich vermieden.

3. ZIELE WEITERER, ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Für das Ostseebad Dierhagen und einschließlich für das ausgewiesene B-Plan-Gebiet ist ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser Entwurf des B-Planes entspricht den beschriebenen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeinde Dierhagen ist als staatlich anerkanntes Seebad bestrebt, den Tourismus als Erwerbszweig zu fördern und die touristische Infrastruktur um witterungsunabhängige Einrichtungen zu ergänzen.

Die Ausweisung der Nutzungen Hotel und Ferienhausgebiet entsprechend der bereits bestehenden Einrichtungen an diesem Standort werden dem Entwicklungsziel des Flächennutzungsplanes auch insofern gerecht, dass dafür der Bereich Dierhagen-Strand genutzt werden sollte, der den Hauptzielort für die Urlauber darstellt.

Die Gebietsentwicklung bietet weiträumig Flächen für die Hotelnutzung und für Ferienhäuser einschließlich der notwendigen Service- und Freizeitfunktionen unter bevorzugter Ausnutzung bestehender Anlagen, Einrichtungen und Flächen.

Die Schaffung der Voraussetzungen für eine geordnete touristische Entwicklung wird mit den Planungen des B-Planes Nr. 17 vorangetrieben.

Zu den Tourismusschwerpunkträumen der Küste und des Küstenhinterlandes gehört auch der Erholungsraum Fischland – Darß - Zingst. Es gehört damit zu den bereits genutzten, erschlossenen Erholungsgebieten des Küstenraumes. Es steht im Interesse der Gemeinde Ostseebad Dierhagen, die Angebote am vorhandenen Standort für die Landschaft zu intensivieren.

Die geplanten Maßnahmen zur Stärkung des infrastrukturellen Angebotes der Hotelanlage dienen auch der Nutzungsmöglichkeit durch die Bewohner der „Ferienanlage Fischland“ (F-Plan-Bereich SO1). Diese Ferienanlage wurde mit dem B-Plan Nr. 16 der Gemeinde Dierhagen beschlossen und mittlerweile realisiert.

Das Plangebiet ist durch die Kreisstraße NVP-K1 in verkehrlicher Hinsicht erschlossen. Weitergehende Planungen zur Erschließung liegen nicht vor. Änderungen dazu werden nicht vorgenommen.

Entsprechend Angaben aus der Fremdenverkehrsstatistik für die Jahre 1999 – 2001 und den veröffentlichten Gäste- und Auslastungszahlen ergibt sich weiterhin ein Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten, verbunden mit einer Intensivierung begleitender Angebote für saisonverlängernde Maßnahmen. Dementsprechend dienen die Verknüpfung der Angebote Beherbergung und Sport, Wellness dieser Zielstellung.

4. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND

Der Plangeltungsbereich umfasst Flurstücke gemäß folgender Aufstellung in den Gemarkungen Dierhagen und Neuhaus:

Aufstellung der Grundstücksflächen

Flurstücke	Größe in m ²	%
Gemarkung Dierhagen		
3/58	32.457	47,0
3/9	9.178	13,3
3/10	9.998	14,5
3/57	636	0,9
3/56	1.288	1,9
3/66	1.688	2,4
3/65	846	1,2
3/64	552	0,8
3/43	438	0,6
3/42	703	1,0
3/63	690	1,0
3/18	399	0,6
3/19	423	0,6
3/59	946	1,4
3/60	794	1,2
3/61	853	1,2
3/34	300	0,4
3/35	255	0,4
3/62	818	1,2
aus 3/71	877	1,3
aus 119/5	540	0,8
Gemarkung Neuhaus		
58/53	3.888	5,6
58/49	211	0,3
58/52	94	0,1
58/51	202	0,3
Gesamt Geltungsbereich	69.074	100,0

Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

im Nordwesten durch den landseitigen Dünenfuß,
im Südwesten durch Waldflächen, z.T. mit Bestandsgebäuden,
im Südosten durch einen Waldbereich vor der Erschließungsstraße,
im Nordosten durch Waldflächen.

Das Gebiet besitzt eine Größe von ca. 6,91 ha, das sich unterteilt nach:
ca. 1,19 ha Bauflächen,
ca. 0,67 ha Verkehrsflächen,
ca. 5,05 ha Grün- und Waldflächen.

In dem Plangebiet ist bereits baulicher Bestand vorhanden, der auf Grundlage eines rechtswirksamen VE-Planes (VE-Plan Nr. 11 „Hotel-, Freizeit- und Wohnanlage

Fischland“ vom 12.06.1996) z. T. neu errichtet wurde. Die verkehrliche und medientechnische Erschließung ist als gesicherter Bestand in erforderlichem Umfang gesichert und vorhanden.

Die Zufahrt erfolgt von der „Ernst-Moritz-Arndt-Straße“ über das Teilstück des Flurstückes 3/71. Für die Sicherung der Zufahrt über das Teilstück des Flurstückes 3/71 wird die Bildung eines separaten Wegeflurstückes empfohlen, um darauf Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten eintragen zu können.

Vier Gebäude auf dem Flurstück 3/10 sowie das ehemalige Pfortnerhaus auf dem Flurstück 3/58 sind aus städtebaulichen und nutzungsbedingten Gründen als Abbruch festgesetzt.

In den Baufeldern XII und XIII sind Ferienhäuser als Bestandsgebäude vorhanden; die Festsetzungen wurden entsprechend formuliert.

Das Hauptgebäude, das Strandhotel Fischland Dierhagen, beschrieben durch die Baufelder I bis VI, wird durch geringfügige Um-, An- und Aufbauten umgestaltet und ist in diesem Sinne ebenfalls als Bestandsgebäude vorhanden. Dieses betrifft auch die bestehende multifunktionale Sport- und Freizeithalle (Baufeld VIII).

Nördlich vom eigentlichen Hotel gelegen befinden sich in ausgewiesenen Waldflächen vereinzelte Bestandsgebäude, die als solche zu sehen sind, aber keine Aufwertung durch Festsetzungen und Einschriebe in dem B-Plan erhalten.

In Bezug auf Altlastenverdacht liegen keine Informationen vor. Es wird vorsorglich auf die Anzeigepflicht nach §42 KrW-/AbfG hingewiesen.

Für das Plangebiet sind keine Flurbereinigungsverfahren bzw. bodenordnerische Maßnahmen eingeleitet oder beabsichtigt.

In dem Bereich des B-Planes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Bei Auffinden von Bodendenkmalen wird ausdrücklich auf Punkt 3.1 des Textteiles Teil B verwiesen.

Funde von hervorragendem wissenschaftlichen Wert werden mit ihrer Entdeckung Eigentum des Landes (§13 DSchG M-V). Die Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte, z.B. Fundplatzanlagen, ist nicht gestattet (§5 (5) DSchG M-V).

5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzungen des B-Planes enthalten eine Positivliste, d.h. es sind die zulässigen Nutzungen definiert.

Die Sondergebiete Hotel und Ferienhausgebiet sind in 12 abgegrenzte Bereiche gegliedert. Diese Unterteilung wird durch unterschiedlich zu definierende Nutzungen (Art der baulichen Nutzung) und durch unterschiedliche Ausbildung einzelner Baukörper (Maß der baulichen Nutzung), insbesondere des Hotels, notwendig.

Das Hotel (Baufeld I bis VI) ist durch eine starke Baukörpergliederung gekennzeichnet. Dieser Bestand als auch die geplante Erhöhung eines kleineren Teilbereiches im Gebiet I erfordern die Strukturierungen durch Gebietseinteilungen. Dadurch können Beschränkungen in weiterer Bauausführung festgesetzt werden.

Die Baugebiete X sowie XII und XIII sind als SO – Ferienhausgebiet ausgewiesen und entsprechen damit dem bereits Bestehenden. Diese beiden Arten der Sondergebiete stellen in diesem konkreten Fall eine sinnvolle und wünschenswerte Ergänzung der Nutzungen dar und entsprechen damit auch den Entwicklungszielen der Gemeinde.

Die Höhenfestsetzungen der Baulichkeiten erfolgte durch konkrete Angaben bezogen auf NN (Baugebiete I bis VI) bzw. durch Festsetzungen zu den max. zulässigen Trauf- und Firshöhen.

Diese Trauf- und Firshöhen beziehen auf die Höhen der zur Erschließung dienenden Straßen bzw. Wege. Da es sich bei den Baufeldern um Einzelhäuser in separaten, unterschiedlichen Höhenlagen des natürlichen Geländes handelt, kann nur so eine Vereinheitlichung in der Bezeichnung der Trauf- und Firshöhen getroffen werden. Eine konkrete Festsetzung auf Basis NN hätte zur Folge, dass für jedes Gebäude innerhalb der Baufelder und Baugebiete eine separate Nutzungsschablone mit unterschiedlichen NN-Höhenangaben notwendig wäre. Die für die Gebäude notwendigen Erschließungsstraßen sind mit konkreten Höhenangaben festgesetzt.

Eine überhöhte Nutzung, auch in bezug auf die festgesetzten Höhen, wird bewußt vermieden. Das belegt u.a. die Festsetzungen zur max. Trauf- und Firshöhe des Hotels. Die entsprechenden Angaben sind auf NN bezogen, das umgebende Gelände weist dabei ebenfalls Höhen bis zu ca. 5 m ü. NN auf.

Für die Baugebiete XII und XIII sind unterschiedliche Trauf- und Firshöhen festgesetzt. Entsprechend den natürlichen Gegebenheiten weisen die Gebäude des Gebietes XIII eine andere Bezugshöhe des EG-Fußbodens zur Erschließungsstraße auf als die Gebäude des Baugebietes XII, da diese Gebäude von unterschiedlichen Straßen erschlossen werden. Die Gebäude besitzen damit, trotz annähernd gleicher Baumassen, unterschiedliche Trauf- und Firshöhen.

Für das geplante Gebäude im Baufeld XI (Wohnheim für Angestellte) sind die Baugrenzen eng gefasst. Dieses ist durch den Baumbestand und die bisherige Lage des Gebäudes hervorgerufen.

Auf Grund der Vorabstimmungen mit der zuständigen Unteren Forstbehörde (Forstamt Billenhagen) und aus Gründen der Sicherheit wurden die Bestandsgebäude nördlich des Hotels nicht mit Baugrenzen und Baufeldern gekennzeichnet, sondern nur der Bestand im Wald dargestellt. Eine Ausweitung dieser Gebäude als weitere Festigung von Gebäudeflächen im Wald werden vermieden.

6. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung wird ausschließlich über die Ernst-Moritz-Arndt-Straße (Kreisstraße NVP-K1) erfolgen.

Die erforderlichen Straßen auf dem Plangebiet sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigt, festgesetzt. Die Ausbildung der Fahrbahnen, von Beleuchtungen etc. sind in dem Textteil, Teil B, beschrieben.

Dem Charakter des Plangebietes entsprechend wurden die Oberflächen der Verkehrsflächen drainagefähig festgesetzt, um Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren.

Der das Plangebiet südlich tangierende Radwanderweg ist öffentlich zu erhalten.

Die Höhenlagen der Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt und orientieren sich am Bestand.

Die rechtskräftige vorhandene, ringförmige Erschließungsstraße zum Hotel wird im Bestand erhalten und soll keine Veränderung erfahren. Nutzungseinschränkungen sind nicht bekannt und im Rahmen der bisherigen Betreuung nicht eingetreten.

Die durch Entsorgungsfahrzeuge zu befahrenden Straßen sind für die Bereiche ohne Begegnungsverkehr eingehalten. Eine Verbreiterung der Bestandsstraßen ist aus Gründen des Wald- und Umweltschutzes nicht zu vertreten. Durch den/die Betreiber des „Strandhotel Fischland“ ist in Absprache mit dem vertraglich gebundenen Entsorger die zu befahrende Verkehrsfläche zur Entsorgungszeit von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.

Vor weiteren Erschließungsarbeiten ist der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordvorpommern ein Beschilderungs- und Markierungsplan zur Bestätigung zu übergeben.

7. STADTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Die Einrichtungen des Plangebietes sind medientechnisch erschlossen. Für die geringfügigen Änderungen sind Absprachen mit den zuständigen Medienerstellern und -betreibern vorzunehmen.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (gemäß §20 (1) LWaG) bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen stellen eine Gewässernutzung im Sinne des §3 (2) Pkt. 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen einer Erlaubnis gemäß §8 LWaG, die durch die untere Wasserbehörde des Kreises zu erstellen ist.

Durch den/die Betreiber der Anlage „Strandhotel Fischland“ werden vorhandene Abfallgefäße am Entsorgungstag an der nächsten, durch Sammelfahrzeuge zu befahrenen Straße bereitgestellt. Dieses ist durch die Durchführung und Kontrolle des/der Betreiber der Anlage „Strandhotel Fischland“ möglich. Durch diese geordnete Maßnahme kann auf evtl. erforderliche großräumige Sammelpätze verzichtet werden.

8. GRÜNORDNUNG

Die Darstellung und Bewertung der in diesem Planverfahren ausgewiesenen Maßnahmen wurden in dem Grünordnungsplan zum VE-Plan Nr. 11 beschrieben. Die mit diesem B-Plan vorgesehenen geringfügigen Änderungen sind in Bezug auf Auswirkungen zur Grünordnung zu prüfen und ggf. eine Überarbeitung und Anpassung im weiteren Verfahren vorzunehmen.

Inhalt dieses B-Plan-Verfahrens ist die planungsrechtliche Beschreibung des Bestandes und der geringfügigen Änderungen mit Hilfe von planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und in dem Textteil.

Die beabsichtigen Änderungen und Neuausweisungen werden innerhalb von bereits jetzt als Sport-, Stellplatz- oder Hotelflächen genutzten Bereichen vorgenommen.

In diesem Sinne handelt es sich nach dem „Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau im Einvernehmen mit dem Umweltministerium“ zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Bebauungsplanung (vom 27. September 2001 – VIII 200-510.18.16) gemäß Pkt.3.2 nicht zu den bauplanungsrechtlichen Vorhaben, für die eine Pflicht zur UVP begründet wird, da es sich nicht um den „Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- oder Fremdenbeherbergung“ handelt. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Notwendigkeit einer UVP nicht gegeben ist, da eine „Entscheidung über die Zulassung von Vorhaben“ (UVPG §2 (1)) in diesem konkreten Falle für die geringfügigen Ergänzungen und Änderungen getroffen und eine dafür dienende UVP entbehrt werden kann.

In Bezug auf die Wechselwirkungen mit den ausgewiesenen Waldflächen wurden im Rahmen einer Ortsbesichtigung mit dem Forstamt Billenhagen als Untere Forstbehörde folgende Prämissen festgelegt und liegen der Planzeichnung zu Grunde:

- Aufteilung und Anordnung der privaten Grünflächen und der Waldflächen sowie der Festlegungen über Größe der Abstände der Baulichkeiten zum Wald wurde vorabgestimmt
- Baugebiet IX (Parkpalette): Ausdehnung in dem Bereich des bestehenden Parkplatzes ohne östliche Ausbuchtungen zum Waldbereich
- Baugebiet VIII (Sporthalle): Stellung eines Fällantrages für die notwendig zu fällenden Bäume
- Baugebiet I – VI (Hotelgebäude): Die geplanten Erweiterungen sind akzeptabel.
- Baugebiet XI (Lehrlingswohnheim): Ausbildung der östlichen und westlichen geplanten Baugrenzen in Anlehnung an den derzeitigen Bestand

Für die Baugebiete I – VI, VIII, IX und XI wurde für die betroffenen Teilvorhaben die Genehmigung gemäß § 20 LWaldG mit Bescheid vom 19.08.2004 erteilt.

Auf die ursprünglich vorgesehene Einordnung eines Meditationszentrums im Bereich des Baufeldes VII wurde nach kritischer Überprüfung dieses Planungsziels verzichtet.

Für die geplanten Gebäude im Bereich des Baufeldes X wurde bereits vor diesem B-Plan ein Waldumwandlungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 wurde durch das Forstamt Billenhagen, mit Schreiben vom 19.08.2004, ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 20 LWaldG M-V in Verbindung mit dem Waldabstandserlaß genehmigt.

Entsprechende Ausgleichsbilanzierungen wurden in dem Grünordnungsplan festgelegt. Für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wurde ebenfalls eine Pflanzliste erarbeitet. Die zu bepflanzenden Flächen wurden dabei konkret in einem Lageplan unter Berücksichtigung des gegebenenfalls vorhandenen Gehölzbestandes und

der Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Dierhagen zeichnerisch dargestellt (siehe Anlage). Zu dem Sachverhalt aller Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches wurde in einer Besprechung am 14.09.2005 zwischen Herrn Lender (Landkreis Nordvorpommern, Fachbereichsleiter), Frau John (LK NVP, Bauleitplanung), Herr Wanke, Herr Heckmann (LK NVP, Untere Naturschutzbehörde) und Herrn Evert (Ersteller Grünordnungsplan) einvernehmlich festgelegt und in einer Aktennotiz niedergeschrieben:

„Für die Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 17 ‚Strandhotel Fischland‘ wurde festgelegt, dass zum Schutz der Abpflanzung zwischen den privaten Grundstücken und den Ausgleichspflanzungen eine geeignete Abgrenzung, wie Holzpfeiler mit Spandraht in 1 m Höhe, vorzusehen ist. Der zum Schutz der Anpflanzung notwendige Wildschutzzaun ist nach ausreichender Entwicklung der Anpflanzung innerhalb der Pflanzfläche umzusetzen, dass er weder von außen noch von innen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt. Der Standort des Wildschutzzaunes muss daher nicht unmittelbar auf der Grenze des Geltungsbereiches vom B-Plan 16 stehen.“

Diese Aktennotiz durch das Schreiben vom 16.09.2005 durch Herrn Lender (LK NVP, Fachbereichsleiter) mit der Präzisierung, dass der „Wildschutzzaun (B-Plan Nr. 16) ... später nicht außerhalb des Planungsgebietes, also nicht im umgebenden LSG stehen“ darf, bestätigt. Inhaltlich wurden diese Regelungen entsprechend den Absprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde in den GOP, die Begründung sowie als redaktionelle Änderung in die textlichen Festsetzungen des B-Planes übernommen.

Der bereits vorherrschende Charakter der Einrichtung wird mit den beschriebenen Vorhaben des B-Planes nicht geändert.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der weiteren Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“ gemäß der Verordnung vom 21. Mai 1996. Nach § 3 (3) der Verordnung dient das Landschaftsschutzgebiet der Erhaltung der charakteristischen und einmaligen Landschaft zwischen Ostseeküste und Binnenland mit dem Ziel, deren Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu bewahren. Besondere Bedeutung besitzen die großen unzersiedelten Landschaftsräume, die in Verbindung mit der vorhandenen typischen Ortsbebauung in hohem Maße den landschaftlichen Reiz der Region bestimmen. Neue Bebauung muss sich deshalb in die vorhandenen Ortslagen einpassen beziehungsweise unmittelbar an die Orte anschließen. Die engeren Schutzzonen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Durch diese Freiräume soll die nachhaltige Nutzungsfähigkeit für Erholung, Tourismus, Land- und Forstwirtschaft und für die Fischerei langfristig gesichert werden.

Das Landschaftsschutzgebiet erfüllt mit seiner Großräumigkeit und Spezifik wichtige Aufgaben für den Tourismus der Gesamtregion und für Kur- und Erholungseinrichtungen. Günstige Voraussetzungen bestehen für einen naturverbundenen Individualtourismus ebenso wie für einen erholsamen Familienurlaub in ruhiger Landschaft. Gute Möglichkeiten sind auch für Wassersportler, Angler und Jäger (§ 3 Abs. 5 der Verordnung zum LSG Boddenlandschaft vom 21. Mai 1996) vorhanden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 wird vom Amt Darß/ Fischland in Vertretung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen ein Antrag auf Ausnahme nach § 66 (1) LNatSchG M-V in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22.10.2002 bei Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes durch Planungsflächen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern gestellt.

Schutzerfordernisse bestehen für die FFH-Lebensraumtypen:

- Erhalt von Weißdünen der Ostseeküste mit Strandhafer und ihrem charakteristischen Gesamtarteninventar insbesondere durch Sicherung der natürlichen Dünenbildungsprozesse, Besucherlenkung ggf. erforderlich;
- Erhalt von Graudünen der Ostseeküsten mit krautiger Vegetation Strandhafer und ihrem charakteristischen Gesamtarteninventar insbesondere durch Sicherung der

- natürlichen Dünenbildungsprozesse, Vermeidung von Anpflanzungen fremder Gehölze, Besucherlenkung ggf. erforderlich;
- Erhalt von natürlichen und naturnahen Wäldern auf Küstendünen der Ostseeküsten und ihrem charakteristischen Gesamtarteninventar insbesondere durch Begünstigung und Förderung natürlicher Bestandesstrukturen mit hohen Altbaum- und Totholzanteilen und charakteristischen Arteninventar.

Parallel zur Erarbeitung des Grünordnungsplanes wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass eine FFH-Prüfung zu den Vorhabensbestandteilen des Bebauungsplans Nr. 17 „Strandhotel Fischland Dierhagen“ nicht erforderlich ist

Zusammenfassende Bestandsbewertung

Insgesamt wurden im Planungsgebiet 12 Biototypen festgestellt. Davon sind ein Biotop der Wertstufe 4; ein Biotop der Wertstufe 3; drei Biotope der Wertstufe 1 sowie sieben Biotope der Wertstufe 0 zuzuordnen.

Die meisten Flächen des Planungsgebiets sind in ihrer Biotopstruktur ausgesprochen homogen ausgeprägt. Grundlage hierfür ist der überwiegende Waldbestand bezogen auf das gesamte Bebauungsplangebiet. Im nordwestlichen Bereich des Gebietes befinden sich die sehr wertvollen Flächen des naturnahen Kiefern-Trockenwaldes. Dieser gehört zu einem nach § 20 LNatG M-V gesetzlich geschützten Biotop.

Innerhalb der überwiegenden Waldflächen aus Kiefernwald mit einem Anteil heimischer Laubbaumarten befindet sich die Hotelanlage. Zu dieser gehören anthropogen beeinflusste Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen.

Das betrachtete Planungsgebiet ist insgesamt Bestandteil eines hochwertigen Landschaftsraums aufgrund des Waldbestandes, der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“, der angrenzende Dünenbereiche und der unmittelbaren Nähe zur Ostsee.

Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die geplante Nutzung

Für das FFH-Gebiet „Erweiterung Neuhaus-Dierhäger Dünen wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Dabei wurde die Notwendigkeit einer FFH-Hauptprüfung nicht festgestellt.

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Das Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten wurde nicht nachgewiesen und bedurfte daher keiner weiteren Berücksichtigung.

Durch die eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile des Bebauungsplans erfolgt keine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nur überbaubare Grundflächen betroffen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie des Hochwasserschutzes (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

1. Alle nicht bebauten und nicht für Wege etc. genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bearbeiten. Auf den mit Planzeichen als privaten Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind Neuanpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern in konkreter Abstimmung mit dem vorhandenen Bestand vorzunehmen.
2. Die privaten Grünflächen sind als differenziert gegliederte, teilweise transparente Kulisse mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Beim Anlegen von Pflanzflächen auf privaten Grünflächen ist der vorhandene Boden zu

verwenden. Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich vorhandener und zu erhaltener Bäume sind bestandsschonend durchzuführen. Gemeinschaftsstellplätze sind durch Hecken, Sträucher und Bäume entsprechend gegebener Örtlichkeit abzuschirmen.

3. Die ausgewiesenen Waldflächen sind als Wildwuchsgebiete zu erhalten.
2. Für die im Bereich des Gewässerschutzstreifens liegenden Gebäude ist es notwendig, dass das Niveau des Fußbodens Erdgeschoss mindestens 10 cm über dem Bemessungswasserstand beträgt. Der Bemessungshochwasserstand beträgt 2,70 m über HN ohne Beachtung des örtlich zu erwartenden Wellenauflaufes. Eventuell erforderliche Erhöhungen im Vergleich zum umliegenden Gelände sind durch Böschungen anzugleichen und zulässig.

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

1. Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze und sonstigen Bepflanzungen (vorwiegend Ziergartenbereiche im Bestand in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Hotelgebäude) sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Lückige Bestände sind durch Nachpflanzungen entsprechend den Vorschlägen der Pflanzliste 1 und 2 zu komplettieren. In jeder Bauphase, besonders bei Auf- und Abtragsarbeiten, sind diese Vegetationsflächen durch geeignete Maßnahmen gem. DIN 18 920 (z. B. Bauzaun, Wurzelschutz) vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen.

Mit der Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sollen die im Bestand vorhandenen Grünstrukturen des Hotelstandortes erhalten werden. Diese Gehölze und Gehölzgruppen tragen zur Eingrünung des Hotelgebäudes und des Ferienhausgebietes bei und schaffen dadurch einen Übergang von den Gebäuden zu den angrenzenden Waldflächen. Gehölze wirken positiv auf das Kleinklima, indem sie u.a. zur Staubbindung beitragen. Für das Schutzgut Boden haben die Standorte von Gehölzen ebenfalls besondere Bedeutung.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird die folgende Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 17 getroffen:

Als Ausgleich für naturschutzrechtliche Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 wird die zusätzliche Eingrünung des B-Plangebiets Nr. 16 „Ferienanlage Fischland“ auf einer Fläche von insgesamt 2.980 m² vorgesehen. Diese setzt sich aus den drei Ausgleichsflächen A, B und C zusammen. Die Flächen befinden sich im Landkreis Nordvorpommern, Gemeinde Ostseebad Dierhagen, Gemarkung Dierhagen, Flur 1, Flurstücke 267/31, 267/29, 267/28, 267/27, 267/41, 267/26, 267/17, 267/13, 267/24.

Ausgleichsfläche A: An der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs vom B-Plan Nr. 16 sollen in einer Breite von ca. 3 m und einer Länge von ca. 120 m Anpflanzungen erfolgen. Diese sollen die bereits bestehende Pflanzung zur offenen Landschaft abschließen. Es sind die Arten und Stückzahlen der Pflanzliste zur Ausgleichsfläche A zu verwenden. Die Pflanzen sind in einer Pflanzdichte von 1 Stück pro qm zu pflanzen, wobei Pflanzen jeweils in Gruppen angeordnet werden sollen.

Ausgleichsfläche B: In die bereits vorhandene bepflanzte Fläche werden die Arten aus der Pflanzliste zur Ausgleichsfläche B in der dort angegebenen Stückzahl als Zwischenpflanzung gepflanzt. Insgesamt sind somit 500 Stück Sträucher in die bereits

vorhandene Pflanzfläche zwischen zu pflanzen. Damit kann eine Fläche von 2.040 m² zur Kompensation angerechnet werden.

Ausgleichsfläche C: Außerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan Nr. 16 sind an der südöstlichen Grenze in einer Breite von 6 m und einer Länge von 122,5 m Anpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Dabei ist der teilweise vorhandene Gehölzbestand zu berücksichtigen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind Sträucher der Arten und Stückzahlen aus der Pflanzliste zur Ausgleichsfläche C zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt ebenfalls 1 Stück pro m², wobei die Pflanzen jeweils in Gruppen angeordnet werden sollen.

Zum Schutz der Abpflanzung zwischen den privaten Grundstücken und den Ausgleichspflanzungen ist eine geeignete Abgrenzung, wie Holzpfeiler mit Spandraht in 1 m Höhe, vorzusehen. Der zum Schutz der Anpflanzung nach außen notwendige Wildschutzaun ist nach ausreichender Entwicklung der Anpflanzung innerhalb der Pflanzfläche so umzusetzen, dass er weder von außen noch von innen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt. Der Standort des Wildschutzauns muss dabei nicht unmittelbar auf der Grenze des Geltungsbereichs vom B-Plan Nr. 16 stehen. Der Wildschutzaun darf später nicht außerhalb des Planungsgebietes, also nicht im umgebenden Landschaftsschutzgebiet stehen.

Die Ausgleichspflanzungen sind zeitnah mit der Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans Nr. 17 durchzuführen.

Voraussetzung für die Anrechnung als Kompensationsmaßnahme ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Anpflanzungen. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit dient der rechtlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahme, da die Fläche außerhalb des B-Plangebietes Nr. 17 liegt. Dieses wird vertraglich zwischen der Gemeinde und den betreffenden Grundstückseigentümern und / bzw. Betreibern geregelt.

Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB:

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird den Baugebietsteilflächen eine Maßnahme zugeordnet. Dies erfolgt als Sammelzuordnung:

Die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegene Ausgleichsmaßnahme wird insgesamt den Baugebietsteilflächen des Sondergebietes Hotel SO II, SO V, SO VI, SO VIII, SO IX, SO XI zum Ausgleich zugeordnet.

Für die Sicherung der Maßnahmen auf privaten Flächen wird eine Nutzungsfeststellung mit dem Eigentümer über 25 Jahre empfohlen. Ebenso ist der Abschluss städtebaulicher Verträge zwischen der Gemeinde Ostseebad Dierhagen und dem Investor des „Strandhotel Fischland Dierhagen“ anzuraten.

Diese aus dem Grünordnungsplan resultierenden Festsetzungen sowie die dort ausgewiesenen Pflanzlisten für unterschiedlich ausgewiesene Bereiche wurden in den Textteil des B-Planes übernommen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Der Immissionsschutz / Schallschutz der geplanten / bestehenden Einrichtungen ist nach DIN 18005 Beiblatt 1 einzuhalten.

Für den Bereich der Baufelder VII – IX und XI wurde auf Grund bisheriger Vorabstimmungen mit dem Landkreis Nordvorpommern, der Landrat, als zuständige Untere Umweltbehörde die Notwendigkeit der Erstellung eines Schallschutzgutachtens gesehen.

Es wurden die Gesamtbeurteilungspegel für die Geräushtypen Gewerbe (Stellplatzanlagen) und Sport an maßgebenden Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes berechnet und den gebietsabhängigen Orientierungswerten gegenübergestellt.

Die Berechnungen zeigen, dass durch Geräuschemissionen der Parkpalette und des ebenerdigen Parkplatzes, einschließlich der Zufahrten an maßgebenden Immissionsorten der Orientierungswert für Mischgebiete im Tagzeitraum unterschritten wird.

In der lautesten Nachtstunde wird der Orientierungswert für Mischgebiete am überwiegenden Teil der Immissionsorte ebenfalls eingehalten bzw. unterschritten. Am geplanten Wohnheim wird er um bis zu 6 dB(A) und an den am dichtesten zur Parkpalettenzufahrt gelegenen Ferienhäuser um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Der Schutz Betroffener kann hier durch baulichen Schallschutz erreicht werden, der durch die realisierte Bauweise bereits erfüllt ist. Bei geplanten Neubauvorhaben sind die weiter aufgeführten Vorgaben einzuhalten. Danach sind Gebäudeseiten und Dachflächen auf der Nord- und Westseite des Wohnheimes und auf den Südseiten der betroffenen drei Ferienhäuser mit einem bewerteten resultierenden Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 30$ dB und auf der Südseite des Wohnheimes von $R'_{w,res} = 35$ dB zu errichten.

Da zu den raumluftechnischen Anlagen der Schwimmhalle noch keine Angaben verfügbar waren, ist in der Baugenehmigungsphase nachzuweisen, dass die Gesamtgeräuschemissionen aller raumluftechnischen Anlagen unter Berücksichtigung der Geräuschemissionen aus dem Parkverkehr den Nachtrichtwert von 45 dB(A) an maßgebenden Immissionsorten nicht überschreiten.

Entsprechende Nachweise und Darstellung konkreter Orientierungs- und Grenzwerte sind dem erstellten Gutachten der TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG vom 30.07.2004 zu entnehmen.

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen wurden dementsprechend in dem Textteil des B-Planes übernommen.

Die schalltechnische Bewertung für das Baufeld VII ist hinfällig, da auf die Einordnung dieses Baufeldes verzichtet wurde.

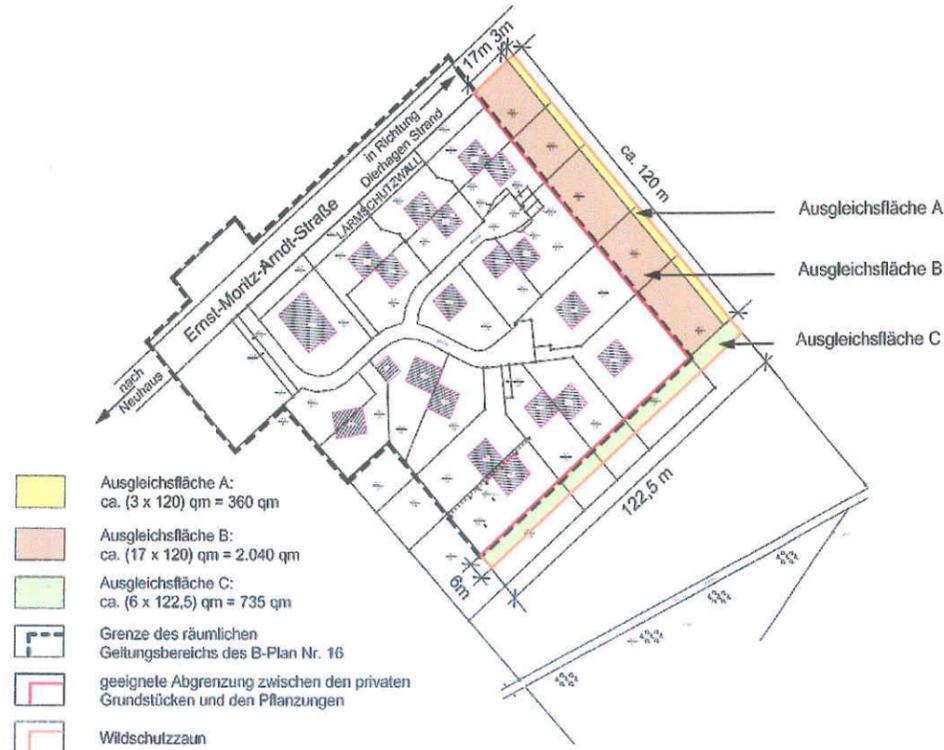
ANLAGE 1 zur Begründung

Gesamtflächenbilanz

Flächen	Größen in m ²	%
Bauflächen		
Baufeld 1 – 6	4.486	6,6
Baufeld 8	2.306	3,4
Baufeld 9	1.760	2,6
Baufeld 10	941	1,4
Baufeld 11	125	0,2
Baufeld 12	1.806	2,6
Baufeld 13	457	0,7
Bauflächen gesamt	11.881	17,5
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsfläche	3.829	5,5
Fuß- und Radwege	1.092	1,6
Stellplätze	1.786	2,6
Verkehrsflächen gesamt	6.707	9,7
Grün- und Waldflächen		
private Grünflächen	15.137	22,0
Waldflächen	35.349	51,8
Grün- und Waldfläche gesamt	50.486	73,8
Geltungsbereich	69.074	100,0

ANLAGE 2 zur Begründung

**Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 17
"Strandhotel Fischland Dierhagen" Gemeinde Ostseebad Dierhagen
auf privaten Flächen mit Zustimmung des Eigentümers**



Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird die folgende Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 17 getroffen:

Als Ausgleich für naturschutzrechtliche Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 wird die zusätzliche Eingrünung des B-Plangebiets Nr. 16 "Ferienanlage Fischland" auf einer Fläche von insgesamt ca. 2.980 qm vorgesehen. Diese setzt sich aus den drei Ausgleichsflächen A, B und C zusammen. Die Flächen befinden sich im Landkreis Nordvorpommern, Gemeinde Ostseebad Dierhagen, Gemarkung Dierhagen, Flur 1, Flurstücke 267/31, 267/29, 267/28, 267/27, 267/41, 267/26, 267/17, 267/13, 267/24.

Ausgleichsfläche A:
An der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches vom B-Plan Nr. 16 sollen in einer Breite von ca. 3 m und einer Länge von ca. 120 m Anpflanzungen erfolgen. Diese sollen die bereits bestehende Pflanzung zur offenen Landschaft abschließen. Es sind die Arten und Stückzahlen der Pflanzliste zur Ausgleichsfläche A zu verwenden. Die Pflanzen sind in einer Pflanzdichte von 1 Stück pro qm zu pflanzen, wobei Pflanzen jeweils in Gruppen angeordnet werden sollen.

Ausgleichsfläche B:
In die bereits vorhandene bepflanzte Fläche werden die Arten aus der Pflanzliste zur Ausgleichsfläche B in der dort angegebenen Stückzahl als Zwischenpflanzung gepflanzt. Insgesamt sind somit 500 Stück Sträucher in die bereits vorhandene Pflanzfläche zwischen zu pflanzen. Damit kann eine Fläche von 2.040 qm zur Kompensation angerechnet werden.

Ausgleichsfläche C:
Außerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan Nr. 16 sind an der südöstlichen Grenze in einer Breite von 6 m und einer Länge von 122,5 m Anpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Dabei ist der teilweise vorhandene Gehölzbestand zu berücksichtigen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind Sträucher der Arten und Stückzahlen aus der Pflanzliste zur Ausgleichsfläche C zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt ebenfalls 1 Stück pro qm, wobei die Pflanzen jeweils in Gruppen angeordnet werden sollen.

Zum Schutz der Abpflanzung zwischen den privaten Grundstücken und den Ausgleichspflanzungen ist eine geeignete Abgrenzung, wie Holzpfosten mit Spandraht in 1 m Höhe, vorzusehen. Der zum Schutz der Anpflanzung nach außen notwendige Wildschutzzaun ist nach ausreichender Entwicklung der Anpflanzung innerhalb der Pflanzfläche so umzusetzen, dass er weder von außen noch von innen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt. Der Standort des Wildschutzzauns muss dabei nicht unmittelbar auf der Grenze des Geltungsbereiches vom B-Plan Nr. 16 stehen. Der Wildschutzzaun darf später nicht außerhalb des Planungsgebietes, also nicht im umgebenden Landschaftsschutzgebiet stehen.

Die Ausgleichspflanzungen sind zeitnah mit der Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans Nr. 17 durchzuführen.

Voraussetzung für die Anrechnung als Kompensationsmaßnahme ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Anpflanzungen. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit dient der rechtlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahme, da die Fläche außerhalb des B-Plangebiets Nr. 17 liegt.

PFLANZLISTE: AUSGLEICHSFLÄCHE A

Deutscher Name	Botanischer Name	Stückzahl
Haselnuß	Corylus avellana	90
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	90
Schlehe	Prunus spinosa	90
Hunds-Rose	Rosa canina	90
Gesamt:		360

Die Pflanzen sind in einer Pflanzdichte von 1 Stück pro qm zu pflanzen, wobei Pflanzen jeweils in Gruppen angeordnet werden sollen.

PFLANZLISTE: AUSGLEICHSFLÄCHE B

Deutscher Name	Botanischer Name	Stückzahl
Haselnuß	Corylus avellana	125
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	125
Schlehe	Prunus spinosa	125
Hunds-Rose	Rosa canina	125
Gesamt:		500

In die bereits vorhandene bepflanzte Fläche werden die o.g. Arten als Zwischenpflanzung gepflanzt. Damit kann eine Fläche von 2.040 qm zur Kompensation angerechnet werden.

PFLANZLISTE: AUSGLEICHSFLÄCHE C

Deutscher Name	Botanischer Name	Stückzahl
Hartriegel	Cornus sanguinea	55
Haselnuß	Corylus avellana	70
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	90
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	55
Schlehe	Prunus spinosa	90
Hunds-Rose	Rosa canina	80
Filz-Rose	Rosa tomentosa	90
Brombeere	Rubus fruticosus	40
Holunder	Sambucus nigra	75
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	90
Gesamt:		735

Quelle: Angaben aus dem Kataster zum B-Plan Nr. 16 "Ferienanlage Fischland" Gemeinde Ostseebad Dierhagen zur Verfügung gestellt vom Dipl.-Ing. Ulrich Zeh, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Beratender Ingenieur, Damgarten Chaussee 40, Haus 1, 18 311 Ribnitz-Damgarten, Tel.: 038 21/ 390 262, Fax: 038 21/ 390 263

NR.	DATUM	NAME	ÄNDERUNG	VERTEILER
5	28.10.2005	Thomas	Ergänzung zur Ausgleichsmaßnahme	Adams + Partner, PG Geburting
4	22.07.2005	Thomas	Ergänzung zur Ausgleichsmaßnahme	UNB LK NVP/ PG Geburting, Adanas + Partner
3	19.04.2005	Thomas	Pflanzliste, Darstellung der zu bepflanzen Flächen	LNS Landreis NVP, Planungsgruppe Geburting
2	02.02.2005	Thomas	Darstellung der zu bepflanzen Fläche	Adams + Partner, Wohnungsbau GmbH
1	14.01.2005	Thomas	Pflanzliste, Darstellung der zu bepflanzen Fläche	Planungsgruppe Geburting

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "STRANDHOTEL FISCHLAND DIERHAGEN" ehemals VE-Plan Nr. 11 vom 12.06.1996		ADAMS + PARTNER Wohnungsbau GmbH	
BAUVORHABEN		BAUHERR	
KOMPENSATIONSMAßNAHME		PLANBEZEICHNUNG	
MASSTAB	d i e r k e v e r t dipl. Ing.	DATUM	BEARBEITET
1 : 2.000	GARTEN - UND LANDSCHAFTSARCHITEKT	15.09.04	
18 528 LIETZOW WALDSTRASSE 51 a TEL. 038302 / 2061 & 2090 FAX 038302 / 3075		GEZEICHNET	PLAN - NR.
			A 02.00
PLANFORMAT		DIN A 3	