

**Gemeinde Ostseebad Dierhagen,  
Ortsteil Neuhaus**  
Landkreis Nordvorpommern / Land Mecklenburg-Vorpommern

**Bebauungsplan Nr. 20  
„Sondergebiet Hotel An de See  
und Ferienwohnanlage Neuhaus“**

zwischen  
dem landseitigen Dünenfuß im Nordwesten, den Dünenbereichen, der Waldfläche und  
Erschließungsstraße (Birkenallee) im Südwesten, der Bebauung (Zwischen den Kiefern) im  
Südosten sowie der Bebauung (Zwischen den Kiefern, Hecken- und Hagebuttenweg) im  
Nordosten

**Begründung**

Stand: 30.09.2005

Planungsgruppe Geburtig

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

Ostseebad Dierhagen, den

12. 5. OKT. 2005



Unterschrift Bürgermeister Kannewurf

## **INHALTSVERZEICHNIS / GLIEDERUNG**

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms - Mittleres Mecklenburg / Rostock
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. Umweltbericht
10. Immissionsschutz

## **Anlagen zur Begründung**

- Anlage 1: Gesamtflächenbilanz
- Anlage 2: Kostenübersicht
- Anlage 3: Darstellung Aufforstungsmaßnahme gem. GOP
- Anlage 4: Darstellung Kompensationsmaßnahme  
auf gemeindeeigenen Flächen gem. GOP
- Anlage 5: Darstellung Kompensationsmaßnahme  
außerhalb des Geltungsbereiches gem. GOP

## 1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Sondergebiet Hotel An de See und Ferienwohnanlage Neuhaus“ wird der Bedarf der Überplanung eines bebauten Gebietes mittels eines Bebauungsplan-Verfahrens abgedeckt. Für die geplanten Baumaßnahmen soll das Baurecht für die Sondergebiete „Hotel“ sowie „Ferienwohnanlage“ weiter entwickelt werden.

In Gesamtbetrachtung der vorhandenen und geplanten Entwicklungen der Gemeinde Dierhagen (im Rahmen der Erstellung der Tourismuskonzeption) wird konkret für diesen Standort die Entwicklung von Vorhaben, auch mit einer Erhöhung der Bettenkapazität, als Planungsziel angegeben.

Den Rahmen für die mögliche Entwicklung des umschriebenen B-Plan-Gebietes gilt es mit dem Planungsinstrument eines Bebauungsplanes festzuschreiben.

Das Plangebiet in der Gemeinde Ostseebad Dierhagen, Gemarkung Neuhaus, umfasst die Flurstücke 45/4, 47/5, 47/3, 48, 49/1, 50, 51/3, 51/4, 67/130, 71, 67/131, 73, 74, 75 sowie Teilstücke der Flurstücke 43/1, 45/3, 47/6, 46/26 und 78.

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 Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen.

Neben dem Abbruch bzw. der Beseitigung

- des Hotels „An de See“,
- von 13 weiteren Ferienhäusern,
- des ehemaligen „Hotels zur Düne“,
- eines Wohnhauses,
- von Unterkünften für Rettungsschwimmer,
- mehrerer Lagergebäuden,
- von Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Trafohäuschen) und
- von großflächigen Stellplatzanlagen

ist die Errichtung

- eines Hotel mit ergänzenden Einrichtungen und Tiefgarage,
  - von 3 Ferienhäuser mit insgesamt 38 Ferienwohnungen,
  - von 17 Ferienwohnungen in Einzel- oder Doppelhäusern (Ferienhäuser),
  - dazugehöriger Stellplatzanlagen,
  - technischer Einrichtungen entsprechend Notwendigkeit und
  - die Umverlegung des südwestlichen Teilbereiches der Straße „Zwischen den Kiefern“
- geplant.

Mit diesen geplanten Maßnahmen ist gegenüber der bestehenden Rechtsgrundlage von einer verträglichen Erhöhung der Bettenkapazität auszugehen. Die Erfordernisse für diese Planung sind gleichfalls in der Tourismuskonzeption des Ortes beschrieben (s. Pkt. 3.2 der Begründung).

Durch diese Planungen wird angestrebt, die qualitativen und quantitativen Rahmenbedingungen für eine hochwertige Ferienunterbringung der Gäste gemäß des aktuellen Tourismuskonzeptes der Gemeinde Ostseebad Dierhagen (Stand 01.06.2005) zu gewährleisten.

Eine quantitative Beschränkung der Baumassen wird durch die Festsetzung des Naturrohdaches erreicht und unterstützt (Abstandsflächen von 12 m bzw. 24 m zwischen den Dachflächen gemäß Forderungen der LBauO M-V). Diese Festlegungen und Vorgaben sind aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes und der Einfügung der neu geplanten Bebauung in den vorhandenen Charakter der Bebauung vorgegeben.

Erklärtes Ziel der Gemeinde ist der Ausbau der Angebote an weiteren Freizeitaktivitäten für die Hotelgäste der gehobenen Kategorie, aber auch für externe Besucher aus der näheren und weiteren Umgebung. Nur so kann die Durchsetzung der bestimmenden Grundsätze und Leitlinien des betreffenden Raumordnungsprogramms, Vermeidung der Abwanderung insbesondere jüngerer Bevölkerungsteile durch Schaffung ausreichender Arbeitsplätze, erreicht werden.

Durch die Aufwertung und Neuordnung dieses vorhandenen Standortes werden bestehende Ressourcen und Strukturen geeignet intensiver genutzt und damit gleichzeitig Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft weitmöglich vermieden.

## **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.

In den Tourismusschwerpunkträumen soll 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.

Die bereits intensiv genutzten Tourismusgebiete der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst sowie der Schwerpunktbereiche der Inseln Rügen und Usedom sollen in ihrer Aufnahmekapazität behutsam weiterentwickelt werden. Maßnahmen der Verbesserung und Differenzierung bestehender Beherbergungskapazitäten sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung haben Vorrang vor einer quantitativen Ausweitung des Beherbergungsangebots.

Wegen ihrer natürlichen Eignung für Fremdenverkehr und Erholung war der Tourismus in diesen Räumen bereits in der Vergangenheit als Wirtschaftsbereich stark entwickelt. Die vorhandene technische und touristische Infrastruktur kann bei entsprechender Anpassung an zeitgemäße Ansprüche weiter touristisch genutzt werden. Das schließt Um- und Ausbauten an vorhandenen Fremdenverkehrseinrichtungen gleichermaßen wie die Umnutzung von Altlastenflächen ein.

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, auch in Mecklenburg – Vorpommern. Durch die Verknüpfung dieses wachsenden Bedarfs mit den vorhandenen günstigen Erholungsbedingungen kann ein positiver Effekt in der Planungsregion erzielt und ein Beitrag zu einer positiven Arbeitsmarktentwicklung geleistet werden.

Die gewachsene Siedlungsstruktur in der Region ist im wesentlichen zu erhalten und unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft im Interesse des Gemeinwohls zu entwickeln.

Der küstennahe Raum erfordert eine behutsame Ausweisung von Siedlungsflächen, wobei dem Schutz von Natur und Landschaft sowie der Naherholungs- und Fremdenverkehrsfunktion in besonderer Weise Rechnung zu tragen ist. Dabei ist auf das typische Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.

In Tourismusschwerpunkträumen 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.

Für den Umfang der Bettenkapazitäten muß jede Gemeinde und Teilregion ihr eigenes Maß finden und somit begründen können. Als sinnvoll erweist sich in diesem Zusammenhang die Arbeit mit einem Tourismuskonzept.

### **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 der Vergangenheit waren die traditionellen Gemeinden des Erholungswesens an der Ostseeküste durch den Sozialtourismus der ehemaligen DDR, der als Massentourismus vor allem in der Sommersaison auftrat, geprägt. Die Mehrzahl der in dieser Zeit genutzten Beherbergungskapazitäten, kleinen Pensionen und Kurhäusern ebenso wie großer Erholungsheime, bedarf einer umfassenden Anpassung an moderne Standards der Unterbringung und Versorgung hinsichtlich Qualität und Individualität bei Wahrung oder Erlangung der Wirtschaftlichkeit der Einrichtung. als Voraussetzung für die Konkurrenzfähigkeit der Tourismusregion Vorpommern im Vergleich zu anderen Fremdenverkehrsgebieten Deutschlands und des Auslands und damit für die dauerhafte Etablierung des Tourismus als maßgebender Wirtschaftsfaktor der Region.

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 möglich ist.

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

### 3. ZIELE WEITERER, ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

#### 3.1 Übergreifende Bauleitplanung

Entsprechend des §1 (3) BauGB sind durch die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für das Ostseebad Dierhagen, OT Neuhaus einschließlich des ausgewiesenen B-Plan-Gebietes ist ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorhanden. Eine verbindliche Bauleitplanung wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen.

Entsprechend den Grundsätzen der Erstellung der Bauleitpläne sind diese den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dieses ist bereits im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes geschehen.

Dieser Entwurf des B-Planes Nr. 20 wurde konsequent aus dem rechtskräftigen F-Plan entwickelt. So wurden im F-Plan (gem. Pkt. 11.1) die betreffenden Bereiche des Flächennutzungsplanes als Sonstige Sondergebiete – Fremdenbeherbergung / Hotel – mit einer Fläche von ca. 1,6 ha dargestellt.

Die Ausweisung der Funktionen Ferienhausgebiet / Hotel mit einer Baufeldgröße von ca. 1,3 ha entspricht damit konsequent den beschriebenen, abgestimmten Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes.

Inhaltlich entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 ebenfalls den Zielen des bestätigten Flächennutzungsplanes. Diese sind dort als Sondergebiet-Fremdbeherbergung/Hotel ausgewiesen und wurden diesbezüglich als getrennte Sondergebiete Hotel sowie für Sondergebiete Ferienhausgebiet für Fremdbeherbergung übernommen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit Aufstellung dieses B-Planes wurden Konkretisierungen zur Gebietsabgrenzung zu benachbarten Flächenausweisungen (Wohnbauflächen) in geringfügiger Größenordnung vorgenommen.

Mit den Sondergebietsflächen SO 2 des Flächennutzungsplanes wird der weitaus größte Teil des Bebauungsplanes abgedeckt. Es erfolgt dabei nur eine geringfügige Erweiterung in Richtung Nordosten um ca. 80 m in den bisher im F-Plan als Wohnbauflächen ausgewiesenen Bereich. Diese Erweiterung bildet in Anbetracht der sonstigen verbleibenden Ausdehnungen der Wohnbauflächen und der geringfügigen Erweiterung des SO 2 eine geringfügige, die Gesamtentwicklung des Ortsteiles nur unwesentlich beeinflussende Maßnahme.

Diese Präzisierung stellt gleichzeitig nur einen geringfügigen Eingriff in die städtebauliche Entwicklung durch die Verschiebung des Anteils der Wohnbauflächen dar.

Dieser Umstand wurde in dem Verwaltungsgerichtsurteil OVG NRW, Urt.v.13.02.1997–7a D 107/94.NE betrachtet. Entsprechend dieser Beurteilung ist ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot zu verneinen, wenn diese Abweichung das aus dem Flächennutzungsplan folgende städtebauliche Gewicht der unterschiedlichen Nutzungsbereiche nur marginal berühren.

Diese Verschiebung zwischen den Sondergebiets- und Wohnbauflächen im Unterschied zwischen Bauungs- und Flächennutzungsplan beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung, da eine Abweichung in dieser Größenordnung keine Auswirkungen auf einen größeren Raum oder gar das gesamte Gemeindegebiet hat (vgl. dazu HessVGH, Urt.v.08.09.1986 – 3 OE 57/83).

Diese vorgenommene Änderung ist nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unbeachtlich, wenn die Regelungen hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplanes aus dem

Flächennutzungsplan verletzt worden sind, ohne dass hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist. Diese Einschätzung zur Unbedenklichkeit bezieht sich auf das Gesamtkonzept des Flächennutzungsplanes. Diese Sichtweise wurde auch durch das Bundesverwaltungsgericht ausgeführt (BVerwG, Urt.v.26.02.1999-4 CN 6.98).

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 20 die Grundkonzeption des F-Planes der Gemeinde unangetastet bleibt und die Abweichungen zum F-Plan als unwesentlich anzusehen sind ( vgl. BVerwG, Urt. v. 28.02.1975). Der Flächennutzungsplan hat seine Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument „im großen und ganzen“ behalten. Die Abweichung werden dahingehend als unbeachtlich eingestuft (vgl. BVerwG, Urt. v. 28.02.1999 – 4 CN 6.98).

Aus den oben angeführten Ausführungen vergleichbarer Entscheidungen und Darstellungen in weiterführender Literatur (z.B. Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, 3. Aufl. 2004) ist ersichtlich und nachvollziehbar, dass die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung durch die vorgenommene Gebietserweiterung für das Sondergebiet entsprechend des Entwurfes des B-Planes nicht beeinträchtigt worden ist, da die Konzeption des Flächennutzungsplanes für den größeren Raum, den Ortsteil Neuhaus, betrachtet nur eine marginale Auswirkung darstellt.

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

Die Ausweisung der Nutzungen Hotel und Ferienhausgebiet entsprechend den bereits bestehenden Funktionen und Nutzungen an diesem Standort werden dem Entwicklungsziel des Flächennutzungsplanes auch insofern gerecht, dass dafür die Strandbereiche genutzt werden sollten, die die Hauptzielorte für die Urlauber darstellen.

Die Gebietsentwicklung bietet weiträumig Flächen für die Hotelnutzung und für Ferienhäuser einschließlich der notwendigen Service- und Freizeitfunktionen.

Die Schaffung der Voraussetzungen für eine geordnete touristische Entwicklung wird mit den Planungen des B-Planes Nr. 20 vorangetrieben.

Das B-Plan-Gebiet befindet sich gemäß der landesplanerischen Beurteilung im Rahmen der Bewertung des regionalen Raumordnungsprogramms im ausgewiesenen 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 im Ortsteil Neuhaus zu intensivieren.

Die geplanten Maßnahmen zur Stärkung des infrastrukturellen Angebotes des Ortsteiles Neuhaus dienen auch der Nutzungsmöglichkeit durch die Bewohner.

Das Plangebiet ist durch die Birkenallee sowie der Verlängerung der Straße Zwischen den Kiefern, die sich an die Kreisstraße NVP-K1 anschließen, in verkehrlicher Hinsicht erschlossen. Weitergehende Planungen zur äußeren 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. Die Verknüpfung der Angebote Beherbergung und Wellness entspricht dieser Zielstellung.

### 3.2 Forderungen aus Tourismuskonzeption des Ostseebades Dierhagen

Im Rahmen der Erstellung der Tourismuskonzeption des Ostseebades Dierhagen wurden vielfältige und weitreichende Untersuchungen in Bezug auf die Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen, insbesondere für den Bereich der Entwicklung des Tourismus, durchgeführt.

Die Ergebnisse liegen mit der Tourismuskonzeption (Stand 01.06.2005) vor. Die vorläufigen Ergebnisse dieser Konzeption bilden auch eine Grundlage für die weitere Planung zur Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen, da Qualitäten und Quantitäten, Entwicklungen, Erfordernisse und Chancen benannt und aufgeführt sind.

So geht aus der o. g. Tourismuskonzeption hervor, dass für die Gemeinde Ostseebad Dierhagen ein rückläufiges Bettenangebot (Gesamtzahl der Betten von Beherbergungsstätten mit Camping) zu verzeichnen ist (2000: 3.544 Betten / 2003: 3.476 Betten). Diese Entwicklung geht einher mit den weiteren, sowieso schon geringen Kennzahlen Bettendichte (Verhältnis Anzahl der Betten zu Anzahl der Einwohner) und Tourismusintensität (Verhältnis Anzahl der Übernachtungen zu Anzahl der Einwohner):

- Bettendichte im Jahre 2002 – 1,285 (im Vgl. Prerow : 3,226)
- Tourismusintensität im Jahre 2002 – 151,883 (im Vgl. Prerow 378,44).

Nicht berücksichtigt werden in den allgemeinen Überlegungen die Tatsache, dass die Nutzung von Ferienwohnungen als Zweitwohnsitze in strandnahen Standorten zur Verdrängung von Ferienwohnquartieren führt. Diese Entwicklungen sind zu kompensieren.

Diese Entwicklungen sind durch ein Nachlassen der Übernachtungen, insbesondere in der Vor- und Nachsaison gekennzeichnet. Dieses ist nicht überraschend, da Hotelbetriebe deutlich unterrepräsentiert sind, was einher mit einem geringen Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot geht.

Daher ist es folgerichtig, dass in der Tourismuskonzeption (siehe Seiten 120, 130) von einer geplanten, zu entwickelnden Bettenkapazität von ca. 400 Betten ausgegangen wird. Diese Zahlen wurden im Zusammenhang mit den Planungen für alle weiteren Objekte als Grundlage für die Betrachtungen zur Entwicklung herangezogen und als verträglich, ja sogar notwendig eingeschätzt.

Nur durch eine weitere geordnete Entwicklung dieses Sektors ist es möglich, den Bedarf an Arbeits- und Ausbildungsplätzen anbieten zu können, die Versorgung mit infrastrukturellen und sozialen Einrichtungen zu sichern sowie hinreichend gemeindliche Einnahmen zur Realisierung anstehender Investitionen und zur Aufrechterhaltung des laufenden Betriebes sicherzustellen. Hotels werden entsprechend durchgeführter Untersuchungen als Motor und Initiator für Angebote, die auf die Bedürfnisse auch der Kinder und Familien zugeschnitten sind, eingeschätzt.

Die geplanten Vorhaben sollten daher gemäß Forderungen des Tourismuskonzeptes die folgenden Zielrichtungen an erster Stelle berücksichtigen:

- höhere Auslastung der Beherbergungsbetriebe, um die Wirtschaftlichkeit der touristischen Unternehmen und die Wertschöpfungseffekte in der Region zu erhöhen,
- Erweiterung des Bettenangebotes im gehobenen Segment mit Hotelbetten, was eine zusätzliche Erweiterung des Arbeits- und Ausbildungsplatzangebotes mit sich zieht.

Genau diesen Anforderungen wird die angestrebte Entwicklung mit dem Bebauungsplan Nr. 20 gerecht.

Die weitere verstärkte Entwicklung und Nutzung der mit dem Bebauungsplan betroffenen Bestandsbereiche im Ortsteil Neuhaus dient einer Beseitigung von Ruinen als

städtebauliche Mißstände und der deutlich verbesserten Erlebbarkeit der Vorzüge der Gemeinde Ostseebad Dierhagen.

#### 4. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND

Der Plangeltungsbereich umfasst Flurstücke gemäß folgender Aufstellung in der Gemarkung Neuhaus:

##### Aufstellung der Grundstücksflächen

Flurstücke	Größe in m <sup>2</sup>	%
Teilstück aus 43/1	3.109	12,52
Teilstück aus 45/3	1.009	4,06
45/4	2.357	9,50
47/5	1.102	4,44
Teilstück aus 47/6	811	3,27
47/3	33	0,13
48	500	2,01
49/1	334	1,35
50	505	2,04
51/3	796	3,21
51/4	660	2,66
Teilstück aus 46/26	3.671	15,59
Teilstück aus 78	3.163	12,89
75	493	1,99
74	547	2,20
73	392	1,58
67/130	3.481	14,02
71	501	2,02
67/131	1.121	4,52
<b>Gesamt Geltungsbereich</b>	<b>24.585</b>	<b>100,0</b>

Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

im Nordwesten durch den landseitigen Dünenfuß,  
 im Südwesten durch Dünenbereiche, Waldflächen und Erschließungsstraße  
 (Birkenallee)  
 im Südosten durch Bebauung (Zwischen den Kiefern),  
 im Nordosten durch Bebauung (Zwischen den Kiefern, Hecken- und  
 Hagebuttenweg).

Das Gebiet besitzt eine Größe von ca. 2,50 ha, das sich unterteilt nach:

ca. 1,30 ha Bauflächen,  
 ca. 0,28 ha Verkehrsflächen,  
 ca. 0,14 ha Stellplätze,  
 ca. 0,78 ha Grün- und Waldflächen.

In dem Plangebiet ist bereits baulicher Bestand vorhanden. Die verkehrliche und medientechnische Erschließung ist als gesicherter Bestand in erforderlichem Umfang ebenfalls vorhanden.

Insgesamt 13 Gebäude auf den Flurstücken 45/4, 48, 73, 67/130, 46/26, 71, 67/131 sind aus städtebaulichen und nutzungsbedingten Gründen zur Beseitigung der Mißstände als Abbruch festgesetzt. Dazu kommen noch die Gebäude des Hotels „An de See“ und des ehemaligen Hotels „Zur Düne“. Weiterhin sollen die zahlreichen im Bestand vorhandenen und genutzten Stellplatzanlagen entfernt werden.

Im südlichen Bereich des Plangebiets (Teilstücke der Flurstücke 78 und 67/130) befinden sich Waldflächen. Für weitere Teile von Waldflächen wurde bei einem Ortstermin am 29.04.2004 mit der zuständigen Unteren Forstbehörde (Forstamt Billenhagen) und mit Schreiben des Forstamtes vom 11.01.2005 die Umwandlung von Wald in Grünfläche nach §15 LWaldG in Aussicht gestellt. Ein entsprechender Antrag auf Ausnahme von § 15 und 20 LWaldG M-V wurde bei der Unteren Forstbehörde am 08.02.2005 gestellt und mit Bescheid vom 03.05.2005 genehmigt.

Eine besondere Situation der Grundstückszusammenhänge ist dem vorhandenen baulichen Bestand als städtebaulichen Mißstand geschuldet. Das bestehende Hotel „An de See“ wurde in den Bereich der Düne hinein gebaut. Dieser bauliche Zustand ist als Abbruch festgesetzt.

Für das Plangebiet werden Flurbereinigungsverfahren bzw. bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Dieses entspricht dem Umstand, dass die gebaute Situation nicht durch die bestehenden Grundstücksteilungen untersetzt ist. So verläuft z.B. die Straße „Zwischen den Kiefern“ über verschiedene Grundstücke (auch Privatgrundstücke) und nicht vollständig über das eigentliche Flurstück 46/26.

Weiterhin sind zur Durchsetzung des Planungszieles der Gemeinde Ostseebad Dierhagen die Grundstücksfragen zu klären.

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).

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

## 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 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) notwendig.

Entsprechend der zu entwickelnden Nutzungen und Funktionen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der Waldfestlegungen, wurden die Baufelder ausgewiesen und der Geltungsbereich angepasst.

Bereits frühzeitig wurden Vorabsprachen mit zuständigen Fachbehörden und des Landkreises durchgeführt. So wurde am 16.03.2004 durch Vertreter des Landkreis NVP, der Planungsgruppe Geburtig, des Vermessungsbüros Zeh sowie des Landschaftsplanungsbüros Evert u.a. zum Sachverhalt „Hotel An de See“ eingeschätzt, dass keine nicht lösbaren Probleme vorliegen und es insgesamt positiv bewertet wurde, dass überwiegend alte bauliche Anlagen ersetzt werden sollen, auch im Hinblick auf das Landschaftsschutzgebiet. Da die Baumhöhe auch bei dem existierenden Hotel überschritten ist, ist die geplante Erhöhung unbedeutend.

Bei einem Vor-Ort-Termin vom 29.04.2004 u. a. im Beisein von Vertretern des Landkreises Nordvorpommern sowie des StAUN Stralsund, des Forstamtes Billenhagen, der Planungsgruppe Geburtig und des Vermessungsbüros Zeh wurden Festlegungen zur Lage des Dünenfußes getroffen. Die Lage wurde durch das Vermessungsbüro Zeh dokumentiert und durch das StAUN Stralsund mit Schreiben vom 19.08.2004 bestätigt. Diese Einmessungen liegen dem Entwurf des B-Planes zugrunde.

Bei diesem Termin wurde ebenfalls festgelegt, dass nach Abriss des vorhandenen Gebäudekörpers Hotel „An de See“ eine Dünenneugestaltung mit höhenmäßiger Anpassung der Dünenoberkante nichts im Wege steht. Die Lage des dokumentierten Dünenfußes bildet gemäß bestätigtem Protokoll zum o.g. Ortstermin die Bebauungsgrenze für die mögliche Anordnung des geplanten Hotelneubaus.

Die Baugebiete II und III 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 ebenfalls den Entwicklungszielen der Gemeinde.

Die Höhenfestsetzungen der Baulichkeiten erfolgte durch konkrete Angaben bezogen auf HN durch Festsetzungen zu den max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Diese Trauf- und Firsthöhen beziehen sich gem. den Angaben in der Planzeichnung auf HN.

Die für die Gebäude notwendigen Erschließungsstraßen sind dafür mit konkreten Höhenangaben festgesetzt.

Eine überhöhte Nutzung, auch in bezug auf die festgesetzten Höhen, wird bewußt vermieden. Die entsprechenden Angaben sind auf HN bezogen und nicht auf das vorhandene Geländeniveau. Das umgebende Gelände weist dabei ebenfalls Höhen bis zu ca. 5 m ü. HN auf.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde seit der Planfassung Stand 01.07.2005, geändert am 13.07.2005 eine Geschossfläche als zusätzliches Höchstmaß für das Baufeld I angegeben. Diese Angabe bildet insofern eine Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung, da allein aus den Angaben der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine weitaus größere Geschossfläche zu erzielen wäre.

Die Angabe des Höchstmaßes der Geschossfläche bildet damit eine Reduzierung des ansonsten Möglichen. Diese Einfügung dieser Konkretisierung ist auch dem Umstand geschuldet, dass für die zulässige Art der baulichen Nutzung (Hotel) entsprechend den Vorgaben des § 9 BauGB keine Beschränkungen der Bettenzahlen oder sonstiger Kapazitäten vorgenommen werden können. Die Angabe des Höchstmaßes der Geschossfläche bildet eine konkrete Möglichkeit der Beschränkung der Kapazitäten.

Für das Hotel wird als Vorgabe generell vorgesehen, dass sich über der möglichen Garage befindende Erdgeschoss für Empfang, Wellness, allgemeiner Gästebereich etc. genutzt wird und eine Fremdenbeherbergung erst ab dem sich darüber befindenden Obergeschoss beginnt.

Für das Baugebiet I wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dieses ist dem Umstand geschuldet, dass es bei diesem Bauvorhaben um ein nicht alltägliches Bauvorhaben handeln wird. Durch diese Festlegung der abweichenden Bauweise für das Baugebiet I wird die Möglichkeit geschaffen, einen Einzelbaukörper in einer Länge > 50 m Gesamtbaukörperlänge zuzulassen. Dieser Baukörper sollte ebenfalls mit einem möglichen seitlichen Grenzabstand zu realisieren sein. Dieser geplante Baukörper des geplanten Hotels stellt bereits in seinem Bestand eine Sonderlösung auch in städtebaulicher Hinsicht dar. Durch „Verlagerung“ der Baukörpermassen und Neuorientierung sowie der neu zu beachtenden Zwangspunkte in nordwestlicher bzw. südwestlicher durch die Vorgaben des Küstenschutzes (Düne) und des Waldes bedingt geradezu eine Baukörperausrichtung in der vorgeschlagenen Art und Weise. Diese Maßgaben liegen der Baufeldausweisung zugrunde. Diese geplanten städtebaulichen Vorgaben lassen sich dabei nicht mit den Mitteln der offenen Bauweise (da: max. 50 m Gebäudelänge) bzw. den Vorgaben zu der geschlossenen Bauweise (da: ohne seitlichen Grenzabstand) realisieren.

Für die Baugebiete II und III sind unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Diese entsprechen den gewünschten Bauweisen und dem Gestaltungswillen der Gemeinde Ostseebad Dierhagen, eine Gliederung der Baukörper vorzunehmen.

Durch die entsprechend der Dacheindeckung (weiche Bedachung) erforderlichen Abstände der Gebäude untereinander von bis zu 24 m (entsprechend den Forderungen gem. § 31 LBauO M-V) wird eine „Übernutzung“ des Gebietes geradezu vermieden und entspricht damit auch in dieser Hinsicht dem Entwicklungswillen der Gemeinde Ostseebad Dierhagen. Diesem Ziel dienen auch die Festlegungen zur GRZ und GFZ, die die zulässigen Höchstmaße der BauNVO unterschreiten.

Durch die Festsetzung zum Baufeld I (Hotel) ist der Bau einer Tiefgarage möglich. Diese Möglichkeit zur Sicherung des durch das Hotel verursachten ruhenden Verkehrs sollte zweigeschossig zulässig sein. Bei Realisierung dieser zwei Geschosse befände sich ein Geschoss (2. UG) ganz und ein Geschoss (1. UG) halb im Erdreich. Dieses wird durch die Situation des nicht eben verlaufenden Geländes verursacht. Entsprechend der Vorgaben und der höhenmäßigen Einordnung ist die Einfahrt in das 1. UG (1. Tiefgaragenebene) fast ebenerdig an der Südseite möglich, die Einfahrt in das 2. UG (2. Tiefgaragenebene) ist an der Ostseite des Baufeldes als Einfahrtbereich festgesetzt.

Für das geplante Hotels im Baufeld I wird davon ausgegangen und mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz untersetzt, dass im Erdgeschoss keine Beherbergungsräume ausgeführt werden.

## 6. VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung wird ausschließlich über die Birkenallee bzw. die Straße „Zwischen den Kiefern“ erfolgen. Diese beiden Straßen (öffentliche Straßen) führen zur Ernst-Moritz-Arndt-Straße (Kreisstraße NVP-K1).

Die durchquerende Straße auf dem Plangebiet „Zwischen den Kiefern“ ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigt, festgesetzt. Zur Beruhigung des Verkehrs auf der Straße „Zwischen den Kiefern“ ist das „Verschwenken“ der Straße durch die geplante Umverlegung als positiv zu bewerten. Damit wird durch Baulichkeiten eine Reduzierung von Geschwindigkeiten des Kfz-Verkehrs erreicht und der festgesetzte Erholungscharakter des Plangebietes unterstützt.

Der das Plangebiet ebenfalls mit der Straße „Zwischen den Kiefern“ durchlaufende Radwanderweg ist öffentlich zu erhalten.

Zur geplanten Umverlegung eines Teilbereiches der Straße „Zwischen den Kiefern“ wurde mit Schreiben vom 30.08.2005 (Aktenummer LFI 53 970 0010) des Wirtschaftsministeriums Mecklenburg-Vorpommern, als Antwort einer Anfrage der Gemeinde Ostseebad Dierhagen, folgender Sachverhalt ausgeführt:

„... gegen die von Ihnen beabsichtigte Umverlegung der Straße „Zwischen den Kiefern“ bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Damit gehe ich davon aus, dass der Zuwendungszweck gem. Ziffer 3 des Zuwendungsbescheides vom 12.04.2001 nach der Umverlegung der Straße uneingeschränkt gewährleistet bleibt. Der fragliche Abschnitt muss daher unverändert als öffentliche Verkehrsanlage jedermann zur diskriminierungsfreien Nutzung zur Verfügung stehen und in seiner touristischen Erschließungsfunktion erhalten bleiben. Eine finanzielle Beteiligung des Landes an den vorgesehenen Baumaßnahmen ist ausgeschlossen.“

Weitergehende Sachverhalte werden durch die Gemeinde Dierhagen mit potentiellen Investoren im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages bzw. des Erschließungsvertrages geregelt.

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

## 7. STADTTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Die Einrichtungen des Plangebietes sind medientechnisch erschlossen. Für die geringfügigen Änderungen wurden Absprachen, z.B. am 08.04.2005 mit den zuständigen Medienerstellern und -betreibern vorgenommen.

Das Gelände innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist nach Angaben des Abwasserzweckverbandes Körkwitz abwassertechnisch voll erschlossen und die weitere Entsorgung des B-Plan-Gebietes durch Anschluss, Umlegung und Erweiterung gesichert. Seitens der Gemeinde werden zur Klarstellung der Verantwortlichkeiten ein Städtebaulicher Vertrag sowie ein Erschließungsvertrag mit potentiellen Investoren geschlossen.

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.

## 8. GRÜNORDNUNG

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

Ziel der Grünordnung ist es, nicht nur die Bebauung zu „begleiten“, sondern selbst mit der Ausgestaltung und Entwicklung von Grünbereichen zu einem unterstützenden und auch bestimmenden Element der Planung zu werden.

Dieses wird auch mit den Festsetzungen des B-Planes erreicht, da Vorgaben zu nicht bebauten Grundstücksflächen, über den gewünschten Charakter der Struktur von Anpflanzungen, zu Pflanzwahl und vieles mehr getätigt werden.

Bestimmte Bereiche wurden als Maßnahmefläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesen, um den Charakter des Gebietes weitestgehend nicht nur zu erhalten, sondern erst einmal wieder herzustellen.

Für die in der Planzeichnung verbliebenen privaten Grünflächen gelten ebenfalls die Festsetzungen der Pflanzlisten. Damit soll für die Freiflächen der Charakter eines „Naturparkes“ entstehen, in dem die sich entwickelnden Gebäude eingefügt sind.

Aber nicht nur durch die Pflanzwahl selbst, die eine weiterführende Hinwendung zu heimischen Arten und deren Vielfalt bedeutet, sondern auch durch die ausgewiesene Quantität (z.B. die hohe Anzahl der noch zu pflanzenden Bäume etc.) wird nicht weiter einer unplanmäßigen Entwicklung Vorschub geleistet.

Die Darstellung und Bewertung der in diesem Planverfahren ausgewiesenen Maßnahmen werden in dem parallel erstellten Grünordnungsplan beschrieben, dessen Ergebnisse in die Festsetzungen des B-Planes übernommen wurden.

In Bezug auf die Wechselwirkungen mit den ausgewiesenen Waldflächen wurden im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 29.04.2004 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 (20 m) der Baulichkeiten zum Wald, konkret für südlich geplante Einzel- oder Doppelhäuser im Baugebiet II.

Drei Teilbereiche wurden für ein Waldumwandlungsverfahren benannt. Ein entsprechender Antrag auf Ausnahme von § 15 und 20 LWaldG M-V wurde bei der Unteren Forstbehörde am 08.02.2005 gestellt und mit Bescheid vom 03.05.2005 genehmigt.

Entsprechende Ausgleichsbilanzierungen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes in Absprache und durch Wechselwirkung mit dem Waldumwandlungsverfahren bzw. der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung festgelegt.

Zur Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 20 wird bilanziert, dass Pflanzungen von 75 Bäumen mit standortgerechten, heimischen Arten innerhalb der Baugebiets-, Verkehrs- und Stellflächen sowie mehreren Dünenbereichen entsprechend der Pflanzliste für Dünenentwicklung innerhalb der Sondergebiete Ferien II und Ferien III anzulegen sind.

Als Ausgleich für naturschutzrechtliche Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Maßnahmen im Gemeindegebiet des Ostseebads Dierhagen vorgesehen. Dazu sind entlang der Neuen Straße im Ortsteil Dierhagen Dorf in entsprechend ausgewiesener Art und Weise heimische, standortgerechte Bäume zur Verwendung zu bringen

Entsprechend dem Bescheid zum Antrag auf Waldumwandlung vom 03.05.2005 ist gemäß § 15 (6) LWaldG M-V eine Ersatzaufforstung (Erstaufforstung) von 1,00 ha auf einer Fläche,

die nicht Wald ist, durchzuführen. Die Ersatzaufforstungsfläche befindet sich im Landkreis Bad Doberan, Gemeinde Cariner Land, Gemarkung Klein Mulsow, Flur 1, Flurstück 183, . Für den möglichst vollständigen naturschutzfachlichen Ausgleich des Kompensationserfordernisses für die Eingriffe durch den B-Plan Nr. 20 wird die Aufforstung von weiteren 4.000 m<sup>2</sup> erforderlich. Diese Maßnahme erfolgt ebenfalls auf dem o. g. Flurstück.

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich des Kompensationserfordernisses für die Eingriffe durch den B-Plan Nr. 20 ist eine Zahlung mit strenger Zweckbindung des Landkreises Nordvorpommern einzuzahlen. Mit der Einzahlung des finanziellen Betrages wird die Umsetzung von Maßnahmen am Waschenberg durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern gesichert.

Dieser Vorgehensweise wird ausdrücklich mit der zuständigen Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Nordvorpommern) mit bestätigendem Schreiben vom 27.09.2005 zugestimmt mit dem Hinweis, dass eine Ausnahme von den Schutzvorschriften des § 19 LNatG M-V und des § 5 der LSG-Verordnung „Boddenlandschaft“ zugesichert wird.

Mit Schreiben vom 12.09.2005 wird durch das Forstamt Bad Doberan (Untere Forstbehörde) bestätigt, dass die Fläche in der Gemeinde Cariner Land, Flur 1, Flurst. 183 für eine Erstaufforstung zur Verfügung steht.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind neben den oben beschrieben unerheblichen Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet nachhaltig positive Auswirkungen verbunden. Das bestehende und genutzte Gebäude des Hotels „An de See“ wird im Rahmen des Vorhabens zurückgebaut. Dieser Hotelbau ragt weit in den Dünenbereich hinein, der natürliche Aufbau der Dünen ist in diesem Bereich unterbrochen und gestört. Nach dem Rückbau des bestehenden Hotelgebäudes soll der Neubau mit dem eingemessenen Dünenfuß beginnen. Damit sind Möglichkeiten der naturnahen Ausbildung der Dünenbereiche gegeben. Damit wird insgesamt die Funktionsfähigkeit der Dünen im Bereich Neuhaus gesteigert. Dieses wird erst mit der Realisierung dieses Vorhaben möglich.

Der Schutz der Dünen und des FFH-Gebietes insgesamt wurde durch entsprechende Betrachtungen und Untersuchungen im Rahmen der Erstellung des GOP's untersucht. Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass mit der Umsetzung des oben beschriebenen Vorhabens keine unzulässigen Beeinträchtigungen bzw. erheblich negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des vorgeschlagenen FFH-Gebietes „Erweiterung Neuhaus-Dierhäger Dünen“ verbunden sind. Die durch das Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen werden als unerheblich eingeschätzt.

Die während des B-Plan-Verfahrens geführten Absprachen mit den zuständigen Fachbehörden führen neben den Festsetzung zur Ausweisung von Hinweisen. Danach sollten beim Auffinden von Amphibien und Reptilien sowie anderer nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützter Arten in geeignete vorhandene Gewässer bzw. Standorte außerhalb der Baubereiche umgesetzt, für die Beleuchtung der Sondergebiete kalte Lichtquellen verwendet und zur Abgrenzung der Küstendüne am landseitigen Dünenfuß Holzpfosten mit Spanndraht vorgesehen werden.

## 9. UMWELTBERICHT

Grundlagen für die Angaben des Umweltberichts bilden der Bebauungsplan Nr. 20 „Sondergebiet Hotel An de See und Ferienwohnanlage Neuhaus“ und dessen Begründung mit Datum vom 30.09.2005, die von der Planungsgruppe Geburtig, Fischerweg 12, 18 311 Ribnitz-Damgarten erarbeitet wurden.

### 1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

#### Nutzungsart:

Das Plangebiet sieht ein Sondergebiet Hotel und zwei Sondergebiete Ferienhausgebiet vor sowie Straßenverkehrsflächen, Stellplatzflächen, private Grünflächen, Wald und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

#### Nutzungsintensität:

Die Bebaubarkeit beträgt für das Sondergebiet Hotel 2.000 qm. Für die Sondergebiete Ferienhausgebiete wird eine GRZ von 0,3 festgelegt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Sondergebiet Hotel mit einer Traufhöhe von 23,0 m.ü.HN und einer Firsthöhe von 26,0 m.ü.HN festgesetzt. Die Traufhöhe im Sondergebiet Ferienhausgebiet II wird die Traufhöhe mit 9,5 m.ü.HN und einer Firsthöhe von 16,0 m.ü.HN festgesetzt. Für das Sondergebiet Ferienhausgebiet III wird die Traufhöhe mit 9,0 m.ü.HN und die Firsthöhe mit 15,5 m.ü.HN festgesetzt.

#### Verkehrsbelastung:

Das Plangebiet wird über die bestehende Birkenallee und die geplante Straße „Zwischen den Kiefern“ als Anliegerweg 1 und 2 sowie den Hagebuttenweg verkehrlich erschlossen.

#### Emissionen / Immissionen:

Als Emissionen sind Lärm, Luftschadstoffe, Staub und Erschütterungen baubedingt zu erwarten. Anlagebedingte Emissionen sind nicht zu erwarten. Betriebsbedingt ist mit nutzungsbedingtem Lärm und Luftschadstoffen durch den Ziel- und Quellverkehr zu rechnen, was den normalen Erwartungen an einen Hotel- und Ferienhausbetrieb entsprechen wird (siehe auch Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben vom 28.02.2005).

#### Raumstruktur:

Die städtebauliche Entwicklung vollzieht sich nach den Vorgaben des geltenden Flächennutzungsplans für die Gemeinde Ostseebad Dierhagen und des Regionalen Raumordnungsprogramms „Vorpommern“).

## 2 Rechtliche Grundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997, geändert am 15. Dezember 1997
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - vom 27. April 1998
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (Bundesnaturschutz-Neuregelungsgesetz - BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002
- Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) in der seit dem 15. August 2002 geltenden Fassung
- Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz - BWaG) in der Fassung vom 2. Mai 1975, geändert durch Gesetz vom 27. Juli 1984
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08. Februar 1993, zuletzt geändert am 22. November 2001
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 12. November 1996, zuletzt geändert am 18. Juni 2002
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, zuletzt geändert am 22. November 2001
- Gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums, des Wirtschaftsministeriums, des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei und des Ministeriums für Arbeit und Bau vom 16. Juli 2002 (X 230 / 1200.31-9): Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern
- Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ vom 21 Mai 1996

## 3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Anhand der ökologischen und gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber evtl. nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Das Ergebnis ist in nachfolgender Tabelle zusammengefasst:

	Schutzgut	Situation: Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung	Empfindlichkeit	Bewertung
<b>1</b>	<b>Mensch</b>			
	Erholungsraum	Der eigentliche Planungsbereich besitzt zur Zeit überwiegend nur mittlere Bedeutung für die Erholungsnutzung aufgrund der überwiegend ungenutzten Gebäude.  Die Lage des Planungsbereichs und die nördlich angrenzenden Ostseestrände besitzen eine sehr hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung.	mittel  sehr hoch	geringe bis mittlere Erholungsnutzung  sehr hohe Erholungseignung
	Lärmschutz, Luftreinhaltung,	Im gegenwärtigen Zustand ist dieser Aspekt ohne Bedeutung.	-	-
<b>2</b>	<b>Pflanzen und Tiere</b>			
	Lebensraum (Biotop)	Der überwiegende Anteil des Planungsgebiets wird durch Abbruch vorhandener Gebäude sowie	ohne	ohne bzw. eingeschränkter Biotopfunktion

	Schutzgut	Situation: Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung	Empfindlichkeit	Bewertung
		<p>Entsiegelung von Stellflächen freigemacht.</p> <p>Bei den Freiflächen zwischen den Gebäuden handelt es sich vorwiegend um Ziergärten sowie nicht- oder teilversiegelte Freiflächen, tlw. mit Spontanvegetation.</p> <p>Im südlichen Plangebiet befinden sich Waldflächen, die von Nadelholzbestand mit Anteil heimischer Laubarten gebildet werden.</p>	<p>gering</p> <p>mittel bis hoch</p>	<p>geringe Biotopfunktion</p> <p>mittlere bis hohe Biotopfunktion</p>
<b>3 Boden</b>				
	Filterfunktion, Biotopfunktion, Nutzungsfunktion	Im Planungsbereich zeigen sich stark anthropogen veränderte Bodenverhältnisse.	gering	Die ökologische Funktion des Bodens ist insgesamt als gering einzustufen.
<b>4 Wasser</b>				
	Oberflächengewässer, Grundwasser, Nutzungsfunktion	<p>Es liegen keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebiets.</p> <p>Das Gebiet liegt z. T. innerhalb des 200 m breiten Küstenschutzstreifens und damit in unmittelbarer Nähe zur Ostsee.</p>	<p>ohne Relevanz</p> <p>hoch</p>	<p>-</p> <p>Der Standort ist mit mittlerer bis hoher Funktion für das Schutzgut Wasser verbunden. Durch den bebauten Bestand (tlw. in den Dünenbereich hinein) vorbelastet.</p>
<b>5 Luft und Klima</b>				
	Luft	Aufgrund der Lage in Küstennähe und innerhalb des Ostseebades Dierhagen ist eine sehr gute Funktionsfähigkeit innerhalb des Plangebiets gewährleistet.	gering	Obwohl eine hohe Bedeutung des Schutzguts vorliegt, ist die Empfindlichkeit aufgrund der Küstennähe gering.
	Klima	Aufgrund der Lage in Küstennähe und innerhalb des Ostseebades Dierhagen ist eine sehr gute Funktionsfähigkeit innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Die Bedeutung der Waldflächen als Frischluftspeicher tritt durch die Lage an der Ostsee zurück.	gering	Obwohl eine hohe Bedeutung des Schutzguts vorliegt, ist die Empfindlichkeit aufgrund der Küstennähe gering.

<b>6 Landschafts- und Siedlungsbild</b>				
	Landschafts- und Siedlungsbild	Die Bedeutung des Landschaftsbildes liegt in der Lage des Plangebietes unmittelbar hinter den Dünen des Ostseestrandes. Weiterhin bestimmend sind Kiefernbestände und ältere Einzelbäume. Die baulichen Anlagen beeinträchtigen das Bild. Durch den Abbruch der alten Baulichkeiten und die Neubebauung verbessert sich die Situation gegenüber der vorhandenen wesentlich.	mittel	mittlere Bedeutung aufgrund der bestehenden Nutzung
<b>7 Kulturgüter</b>				
	Denkmalschutz	Innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.	ohne Relevanz	-
<b>8 Sachgüter</b>				
	Bauliche Anlagen	Die innerhalb des Plangebiets gelegenen baulichen Anlagen und Flächen werden zum überwiegenden Teil entfernt.	gering bzw. kein Relevanz	gering bzw. keine Bedeutung

**Zusammenfassende Bewertung:**

Das Planungsgebiet selbst besitzt aufgrund der bisherigen Nutzung sowie den zahlreichen Gebäuden und baulichen Anlagen nur eine geringe bis mittlere Wertigkeit für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Kultur- und Sachgüter.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Ostsee besitzt das Planungsgebiet eine mittlere bis hohe Wertigkeit für die Schutzgüter Mensch, Luft und Klima sowie für das Landschafts- und Siedlungsbild.

**4 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben**

Ohne das Vorhaben würden Teilbereiche des Gebiets auch weiterhin der Erholungsnutzung dienen. So der bestehende Hotelkomplex und Einzelgebäude sowie die Strandzugänge, die Parkplätze und die Straße unter den Kiefern.

In anderen Bereichen würde der Verfall vorhandener Gebäudesubstanz, mit all seinen Begleiterscheinungen, voranschreiten.

Durch die vorliegende Planung soll die Erholungsnutzung weiterhin im Mittelpunkt der Gebietsnutzung stehen, jedoch sollen die Nutzungsmöglichkeiten verbessert werden.

**5 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Eine Sonderrolle nimmt dabei der Mensch als Schutzgut ein, da der Mensch nicht unmittelbar in das Wirkungsgefüge der Ökosystem integriert ist. Die vielfältigen Einflüsse des Menschen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die in den betroffenen Raum wirken, sind vor allem im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen zu berücksichtigen.

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. Die quantitative Erfassung der Wechselwirkungen ist nur selten möglich, da Bewertungsmaßstäbe für die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern fehlen.

## 6 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

### Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens

In der nachfolgenden Tabelle werden schutzgutbezogen mögliche Wirkfaktoren und zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens dargestellt.

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
<b>1</b>	<b>Mensch</b>		
	Erholungsraum	Nutzung und Entwicklung des Plangebiets	Durch das Vorhaben werden die Möglichkeiten des Plangebiets als Erholungsraum positiv beeinflusst.
	Lärmschutz, Luftreinhaltung,	Durch die Umsetzung des Vorhabens sind von dem Gebiet teilweise relevante Lärm- und Luftbelastungen zu erwarten, die durch eine Schalltechnische Untersuchung vom 28.02.2005 analysiert wurden.	In Teilbereichen erheblich zu erwartende Beeinträchtigungen werden durch die Errichtung einer Lärmschutzwand vermieden.
<b>2</b>	<b>Pflanzen und Tiere</b>		
	Lebensraum (Biotop)	Funktionsbeeinträchtigung von Biototypen mit geringer bzw. ohne Wertigkeit Umwandlung von Waldflächen in Grünflächen	geringer Konflikt  mittlerer Konflikt
<b>3</b>	<b>Boden</b>		
	Filterfunktion, Biotopfunktion, Nutzungsfunktion	Bodenversiegelung	geringer bis mittlerer Konflikt
<b>4</b>	<b>Wasser</b>		
	Oberflächen-gewässer, Grund-wasser, Nutzungsfunktion	Bestehende bauliche Anlagen werden innerhalb des Dünenbereichs zurückgebaut. In diesem Bereich werden Dünenbereiche ausgeformt.	Durch den Rückbau des Hotels und die Wiederherstellung von Dünenbereichen wird der Küstenschutzstreifen durch das Vorhaben positiv beeinflusst.
<b>5</b>	<b>Luft und Klima</b>		
	Luft	Durch den motorisierten Verkehr ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen.	geringe Auswirkungen
	Klima	-	keine Konflikte
<b>6</b>	<b>Landschafts- und Siedlungsbild</b>		
	Landschafts- und Siedlungsbild	Innerhalb der Dünenbereiche erfolgt der Rückbau des Hotels und die Ausformung von Dünen. Der Abriss und Rückbau vorhandener baulicher Anlagen und eine Neugestaltung des Areals ist vorgesehen.	Die vorhandenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, vom Strand der Ostsee aus betrachtet, auf das Planungsgebiet werden gemindert. Positive Auswirkungen auf das Siedlungsbild innerhalb des Vorhabensgebiets sind zu erwarten.

	<b>Schutzgut</b>	<b>Mögliche Wirkfaktoren</b>	<b>Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens</b>
<b>7</b>	<b>Kulturgüter</b>		
	Denkmalschutz	entfällt	entfällt
<b>8</b>	<b>Sachgüter</b>		
	Bauliche Anlagen	entfällt	entfällt

#### ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich im wesentlichen nur erheblich nachteilige Umweltauswirkungen hinsichtlich der erforderlichen Waldumwandlung und im Hinblick auf den zu versiegelnden Boden. Die Umwidmung der Waldflächen und die Waldumwandlung werden erforderlich wegen der Unterschreitung der Abstandsforderungen nach dem Landeswaldgesetz. Die Bäume bleiben weitestgehend erhalten. Für die Schutzgüter Mensch, Wasser sowie Landschafts- und Siedlungsbild ist das Vorhaben mit positiven Auswirkungen auf das Plangebiet verknüpft.

#### Vermeidungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan wurde aus dem geltenden Flächennutzungsplan des Ostseebades Dierhagen entwickelt und steht im Einklang mit den Angaben des Regionalen Raumordnungsprogramms „Vorpommern“.

Vermieden werden Eingriffe in die Dünenbereiche durch Festlegung der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs am Dünenfuß.

#### Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Mit der Standortwahl erfolgt die Planung eines Gebietes mit teilweiser geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschafts- und Siedlungsbild sowie vergleichbarer Vornutzung. Dadurch wurden erhebliche und nachteilige Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld vermieden.

Einer weiteren Optimierung der Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Aspekt der Vermeidung und Minderung im Sinne der Eingriffsregelung dienen folgende Maßnahmen:

#### *Schutzgut Boden*

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

#### *Schutzgut Klima und Luft*

Luftverunreinigende Stoffe sollten ausgeschlossen werden.

#### *Schutzgut Pflanzen und Tiere*

Durch Umwandlung von Teilbereichen der Waldflächen in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden die Bäume weitestgehend auf diesen Flächen erhalten.

#### *Grünordnerische Maßnahmen*

Die privaten Grünflächen werden standortgerecht und an die Umgebung angepasst gärtnerisch gestaltet und bepflanzt.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Den Erfordernissen der Eingriffsregelung wird im Bebauungsplan Rechnung getragen. Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden sowohl Maßnahmen innerhalb als auch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 20 festgelegt:

1. Zur Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 20 werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:
  - Pflanzungen von 75 Bäumen mit standortgerechten, heimischen Arten innerhalb der Baugebiets-, Verkehrs- und Stellflächen sowie
  - Anlage von mehreren Dünenbereichen entsprechend der Pflanzliste für Dünenentwicklung mit einer Gesamtfläche von 3.000 m<sup>2</sup> innerhalb der Sondergebiete Ferien II und Ferien III, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt werden.
2. Als Ausgleich für naturschutzrechtliche Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Maßnahmen im Gemeindegebiet des Ostseebads Dierhagen vorgesehen. Entlang der Neuen Straße im Ortsteil Dierhagen Dorf sind auf einer Länge von ca. 330 m 33 Bäume im Abstand von 10 m untereinander, einseitig der Straße, zu pflanzen. Dabei sollen heimische, standortgerechte Baumarten zur Verwendung kommen.
3. Entsprechend dem Bescheid zum Antrag auf Waldumwandlung vom 03.05.2005 ist gemäß § 15 (6) LWaldG M-V eine Ersatzaufforstung (Erstaufforstung) von 1,00 ha auf einer Fläche, die nicht Wald ist, durchzuführen. Diese Aufforstung wird auch als Maßnahme zum Ausgleich für naturschutzrechtliche Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans angerechnet. Die Ersatzaufforstungsfläche befindet sich im Landkreis Bad Doberan, Gemeinde Cariner Land, Gemarkung Klein Mulsow, Flur 1, Flurstück 183.
4. Für den möglichst vollständigen naturschutzfachlichen Ausgleich des Kompensationserfordernisses für die Eingriffe durch den B-Plan Nr. 20 wird die Aufforstung von weiteren 4.000 m<sup>2</sup> erforderlich. Diese Maßnahme erfolgt ebenfalls auf dem o. g. Flurstück.
5. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich des Kompensationserfordernisses für die Eingriffe durch den B-Plan Nr. 20 ist eine Zahlung von 25.050,00 Euro (entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung des GOP) auf ein Verwahrkonto mit strenger Zweckbindung des Landkreises Nordvorpommern einzuzahlen. Mit der Einzahlung des finanziellen Betrages wird die Umsetzung von Maßnahmen am Waschenberg bei Ribnitz, u. a. Grunderwerb, Sicherungsmaßnahmen sowie Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf Sand und Magerrasen, durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern gesichert.

**7 Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende verbleibende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
	---	---	---

**Zusammenfassende Bewertung**

Es werden keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf Natur und Landschaft erwartet.

**8 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4 c BauGB**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4 c BauGB wird durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben wahrgenommen. Zusätzliche Maßnahmen zur Überwachung werden von der Gemeinde nicht vorgesehen.

## **9 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe**

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan des Ostseebades Dierhagen entwickelt und steht im Einklang mit den Angaben des Regionalen Raumordnungsprogramms „Vorpommern“.

Mit der Standortwahl erfolgt die Planung eines Gebietes mit teilweise geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschafts- und Siedlungsbild sowie vergleichbarer Vornutzung. Dadurch wurden erhebliche und nachteilige Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld vermieden (siehe Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen unter Punkt 3).

## **10 Hinweise auf Schwierigkeiten entfällt**

## **11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Planungsanlass und Planungsabsicht sind aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt und stehen im Einklang mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms „Vorpommern“. Die übergeordneten Planungsziele und die der Gemeinde Ostseebad Dierhagen sind somit bereits berücksichtigt worden.

Der Eingriff ist im Wesentlichen durch den Verlust von Flächen der Grünanlagen der Siedlungsbereiche (Ziergärten, Rasenflächen, nicht- oder teilversiegelte Freiflächen) und von Einzelbäumen sowie der Neuversiegelung von Flächen gekennzeichnet.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind lokal begrenzt.

Mit der Neubebauung erfolgt eine Sanierung der desolaten baulichen Situation, die sich positiv auf das Landschaftsbild sowie Ortsbild der Gemeinde und deren weiteren Entwicklung auswirkt.

## 10. IMMISSIONSSCHUTZ

Eine entsprechende schalltechnische Untersuchung in Bezug auf die Verträglichkeit der geplanten Maßnahmen wurde durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG erstellt, auch wenn keine nennenswerte Erhöhung der Kapazitäten vorgenommen wird.

Zum Schutz der Nachbarschaft und zur Gewährleistung eines gesunden Wohnens werden Schallschutzmaßnahmen in dem B-Plan festgesetzt.

Im vorliegenden, o.a. Gutachten erfolgte dabei eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 20 der Gemeinde Dierhagen hervorgerufen werden.

Die Schallschutzmaßnahmen werden in der Hauptsache durch die Stellplatzanlagen hervorgerufen. Dazu wird bei einem ausgewiesenen Parkplatz eine Schallschutzmaßnahme in Form einer Schallschutzwand erforderlich, da nur Festsetzungen auf dem Plangebiet erfolgen können und die Festsetzung von Maßnahmen am Gebäude außerhalb des räumlichen Geltungsbereich nicht möglich sind.

Für das Baufeld I (Hotel) wird mittels des Textteiles geregelt, dass sich die Tiefgarage und deren Einfahrten unterhalb des Erdgeschosses befinden werden und die Beherbergungsräumlichkeiten erst ab dem sich über dem Erdgeschoss befindenden Geschoss (1. Obergeschoss) realisiert werden können. Dadurch werden auch in diesem Baufeld die Beherbergungsräume von den zu erwartenden Schallimmissionen ausreichend geschützt

Zum Schutz der Nachbarschaft und zur Gewährleistung eines gesunden Wohnens werden dabei Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Beeinträchtigungen durch Schadstoffe in der Luft, aus der Nutzung verursacht, werden durch einzuhalten Grenzwerte für eine evtl. erforderliche maschinentechnische Ausstattung im Textteil vorgegeben.

Die Festsetzungen zu den Feuerungsanlagen Gasfeuerungsanlagen, Holzfeuerungsanlagen (geschlossener Kamin) sowie für den gelegentlichen Betrieb offene Kamine werden zur Minderung bzw. zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen getroffen.

**ANLAGE 1** zur Begründung

**Gesamtflächenbilanz**

Flächen	Größen in m <sup>2</sup>	%
<b>Bauflächen</b>		
Baufeld 1	2.410	11,0
Baufeld 2	4.460	18,1
Baufeld 3	5.821	23,7
<b>Bauflächen gesamt</b>	<b>12.691</b>	<b>52,8</b>
<b>Verkehrsflächen</b>		
Straßenverkehrsfläche	2.756	11,2
Fußwege	91	0,4
Stellplätze	1.437	5,9
<b>Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>4.284</b>	<b>17,5</b>
<b>Grün- und Waldflächen, Flächen Hochwasserschutz</b>		
private / öffentliche Grünflächen	1.709	6,9
Grün-Maßnahmeflächen	4.522	18,4
Waldflächen	1.079	4,4
<b>Grün- und Waldfläche gesamt</b>	<b>7.310</b>	<b>29,7</b>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>24.585</b>	<b>100,0</b>

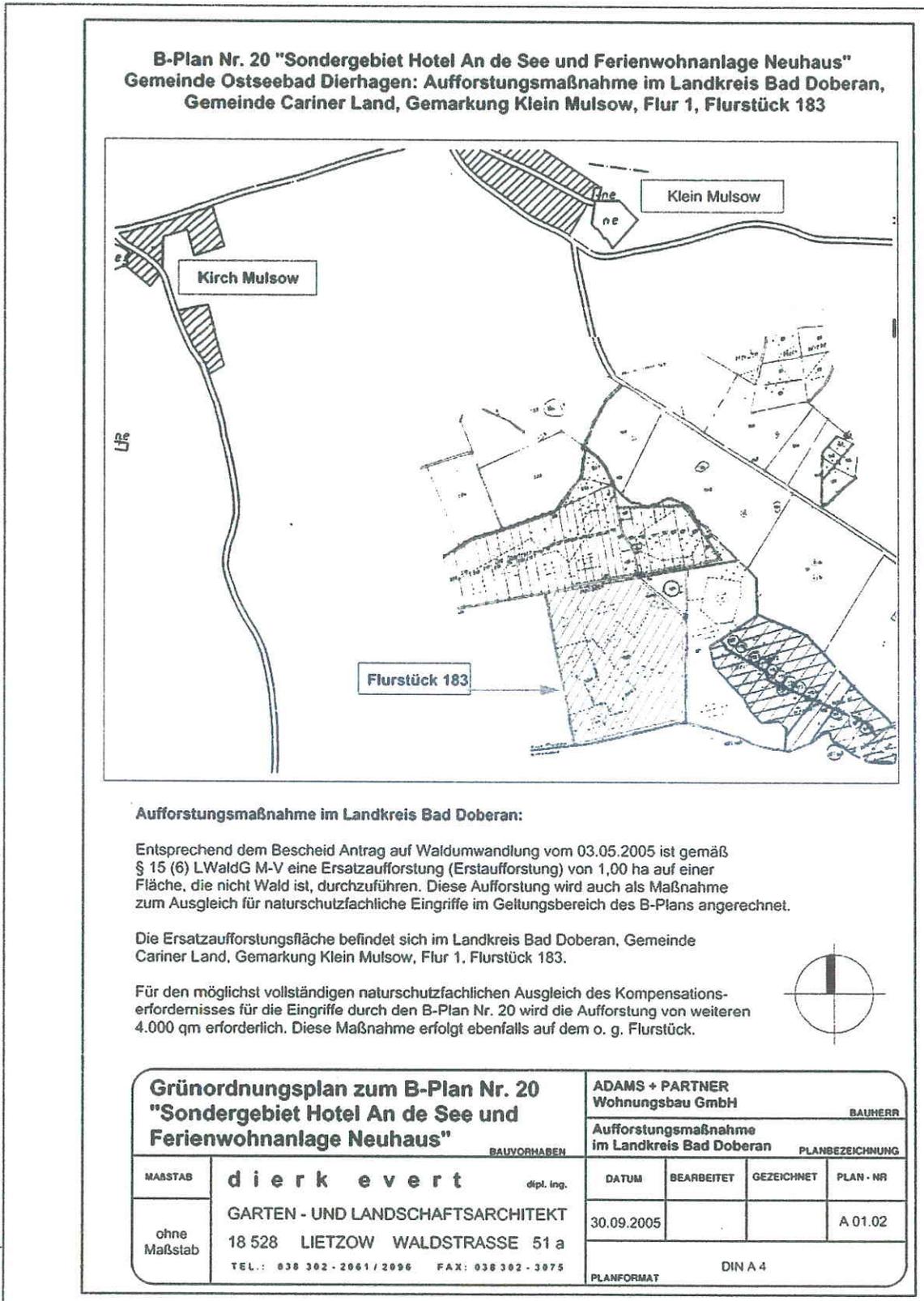
## ANLAGE 2 zur Begründung

### Kostenübersicht

Diese Kostenübersicht (Brutto-Angaben) spiegelt den derzeitigen Stand der Erkenntnisse in Bezug auf zu erwartende Kosten wieder. Diese Angaben können erst nach weiterer Planung und Zuarbeit durch Prüfung von Anträgen etc. konkretisiert werden.

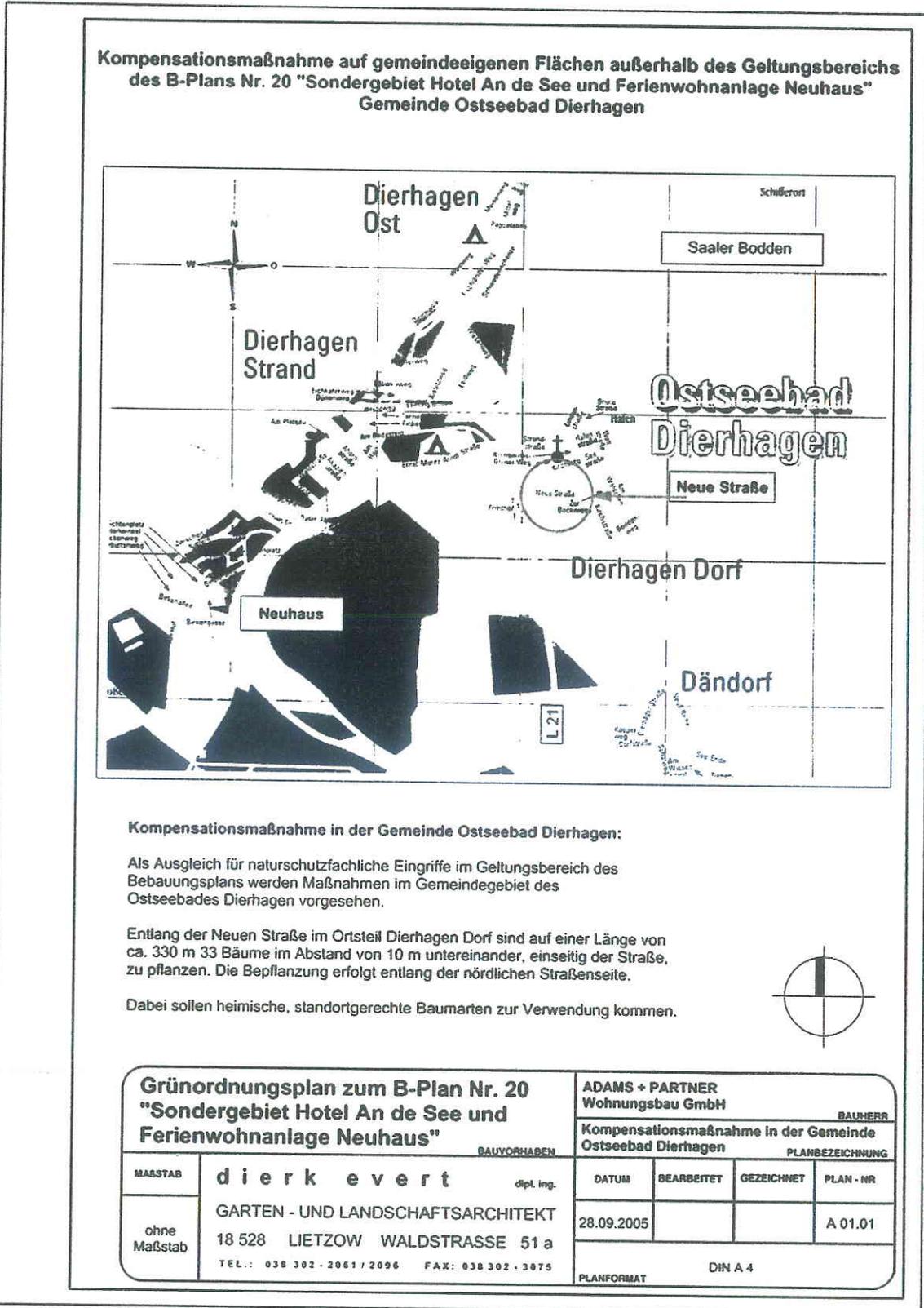
Leistung	Kostenschätzung
<b>Planungskosten</b>	
- Leistungsbild B-Plan	17.600,00 EUR
- Leistungsbild Grünordnungsplan	7.400,00 EUR
- Leistungsbild Erschließung	13.650,00 EUR
<b>Öffentliche Erschließung zur Trassenumverlegung</b> (gemäß Kostenschätzung Ingenieurbüro für Tiefbau Harzke & Spreemann GbR, Ribnitz-Damgarten)	
- Trinkwasserversorgungsleitungen	15.000,00 EUR
- Schutzwasserkanal	9.600,00 EUR
- Regenwasserkanal	8.700,00 EUR
- Straßenaufbrucharbeiten	1.400,00 EUR
- Straßenbauarbeiten	71.300,00 EUR
<b>Ausgleichsmaßnahmen gem. GOP</b> für Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes	106.000,00 EUR

**ANLAGE 3** zur Begründung  
 Darstellung Aufforstungsmaßnahme



Anlage 4 zur Begründung

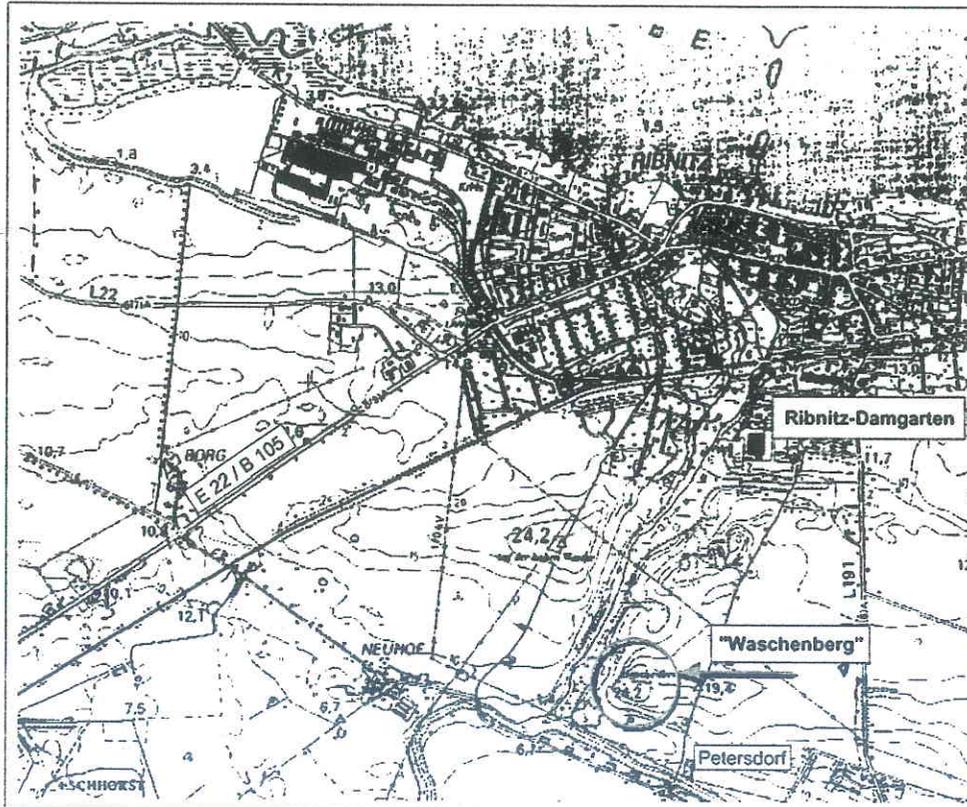
Darstellung Kompensationsmaßnahme auf gemeindeeigenen Flächen gem. GOP



**Anlage 5 zur Begründung**

Darstellung Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches gem. GOP

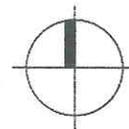
**Kompensationsmaßnahme "Waschenberg" außerhalb des Geltungsbereichs  
 des B-Plans Nr. 20 "Sondergebiet Hotel An de See und Ferienwohnanlage Neuhaus"  
 Gemeinde Ostseebad Dierhagen**



**Kompensationsmaßnahme "Waschenberg":**

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich des Kompensationserfordernisses für die Eingriffe durch den B-Plan Nr. 20 ist eine Zahlung von 25.050,00 Euro (entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung des GOP) auf ein Verwahrkonto mit strenger Zweckbindung des Landkreises Nordvorpommern einzuzahlen. Mit der Einzahlung des finanziellen Betrages wird die Umsetzung von Maßnahmen am Waschenberg, u. a. Grunderwerb, Sicherungs- und Pflegemaßnahmen auf Sand und Magerrasen, durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern gesichert.

Zur Absicherung ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen.



<b>Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 20                  "Sondergebiet Hotel An de See und                  Ferienwohnanlage Neuhaus"</b>		ADAMS + PARTNER Wohnungsbau GmbH			
		BAUHERR			
MAßSTAB 1 : 10.000		Kompensationsmaßnahme: "Waschenberg"			
		PLANBEZEICHNUNG			
dierk evert dipl. Ing. GARTEN - UND LANDSCHAFTSARCHITEKT 18 528 LIETZOW WALDSTRASSE 51 a TEL.: 038 302 - 2061 / 2096 FAX: 038 302 - 3075		DATUM 28.09.2005	BEARBEITET	GEZEICHNET	PLAN - NR A 01.03
		PLANFORMAT DIN A 4			