

GEMEINDE OSTSEEBAD DIERHAGEN

**LANDKREIS NORDVORPOMMERN
MECKLENBURG – VORPOMMERN**

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 25

„Käpt'n Braß“

im Ortsteil Dierhagen Strand

**nördlich des Wiesenweges, östlich der Deichanlagen,
südlich der Bebauung am Fischländer Weg und
westlich der Landesstraße 21**



SATZUNGSFASSUNG VON 02-2008

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1

	Seite
1.0 EINLEITUNG	5 - 11
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	5
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5 - 8
1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	8 - 10
1.4 Rechtsgrundlagen	11
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	12 - 43
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	12 - 37
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	12 - 18
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	18 - 21
2.1.2.1 Grundflächen	18 - 19
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen	19 - 21
2.1.3 Bauweise	21
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	22 - 23
2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen	23
2.1.6 Flächen für Nebenanlagen	23 - 24
2.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	25
2.1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	25 - 26
2.1.9 Verkehrsflächen	26
2.1.10 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	26 - 27
2.1.11 Grünflächen	27 - 28
2.1.12 Wasserflächen und Flächen für die Wasser- wirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	28 - 29
2.1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30 - 34
2.1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	34 - 35
2.1.15 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	35 - 37

	Seite
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	37 - 43
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	37 - 40
2.2.1.1 Fassade	37 - 38
2.2.1.2 Dachform,Dachneigung und Dacheindeckung/	38 - 39
2.2.1.3 Beleuchtungen und Werbeanlagen	39
2.2.1.4 Einfriedungen	39
2.2.1.5 Stellplätze für Kfz	39 - 40
2.2.1.6 Plätze für bewegliche Abfallbehälter	40
2.3 Maßnahmen für Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts gemäß § 9 (6) BauGB	40
2.4 Regelung von Verboten und Ausnahmen gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 LWaldG M-V und § 2 WabstVO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB	41
2.5 Hinweise	41 - 43
2.5.1 Hinweise der Denkmalpflege	41 - 43
3.0 ERSCHLIESSUNG	43 - 51
3.1 Verkehr	43 - 47
3.2 Ver- und Entsorgung	47 - 51
4.0 FLÄCHENBILANZ	51
5.0 Eingriffs-Ausgleichsbilanz	52 - 54
5.1 Kompensationserfordernis	52 - 53
5.2 Kompensationsmaßnahmen	53
5.3 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten	54
6.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG	54 - 55
7.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	55
7.1 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	55

ANLAGEN

- **Satzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)**
- **Schalltechnische Begutachtung zum Bebauungsplangebiet Nr. 6 von 1996**
- **Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Ostseebad Dierhagen**

TEIL 2

U M W E L T B E R I C H T mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 25 festgelegten Planungsziele zur Umwidmung der bisher in der Ursprungsplanung (Bebauungsplan Nr. 6 „Käpt'n Braß Dierhagen“) als Sondergebiet Klinik ausgewiesenen Teilflächen in ein Sondergebiet Hotel – Gesundheitstourismus und der bislang als Sondergebiet Hotel festgesetzten Flächen in ein Ferienhausgebiet sollen grundsätzlich beibehalten werden.

In Anpassung an die konkreten Planungsziele wird eine klare Gliederung der Nutzungen vorgenommen, die örtliche Einordnung der Baugrenzen und Verkehrsflächen sowie der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen präzisiert.

Es ist Planungswille der Gemeinde Dierhagen das Bebauungsplanverfahren Nr. 25 fortzuführen, da das Entwicklungskonzept mit dem im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Ziel einer weiteren Stärkung der Fremdenverkehrsentwicklung als Haupterwerbszweig der Gemeinde übereinstimmt und sich mit den Entwicklungsvorstellungen gemäß der von der Gemeinde 2005 beschlossenen Tourismuskonzeption deckt.

Zudem handelt es sich nicht um ein neu zu erschließendes Gebiet, sondern um eine Umstrukturierungsfläche für die eine vorhandene Hotelnutzung kombiniert mit Gesundheitstourismus und die Entwicklung eines Ferienhausgebietes unter Einbeziehung des zu sanierenden Gebäudebestandes planungsrechtlich langfristig gesichert werden sollen.

Das Vorhaben dient der Vervollkommnung der touristischen Infrastruktur, da verstärkt saisonunabhängig Urlauber angezogen werden, die die naturräumlich schöne Lage zwischen Ostsee und Saaler Bodden für Wellness und Gesundheitsferien nutzen möchten.

Nicht zuletzt trägt das Vorhaben zur Sicherung von Arbeitsplätzen und zur Schaffung neuer Stellen bei und bewirkt eine Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft insbesondere durch Inanspruchnahme von Kleingewerbe und Dienstleistungen der Gemeinde.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen liegt im Land Mecklenburg-Vorpommern und gehört zum Landkreis Nordvorpommern.

Das Gemeindegebiet befindet sich im Süden der Halbinsel Darß - Fischland. Es wird im Norden durch die Gemeinde Wustrow, im Osten durch den Saaler Bodden, im Süden durch die Gemeinde Klockenhagen und das Stadtgebiet Ribnitz Damgarten sowie im Westen durch die Ostsee begrenzt.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemarkung	Dierhagen
Flur	1
Flurstücke	108/2, 109/1, 109/4, 109/6, 109/7, 109/8, 110/1, 110/2, 110/4, 110/5, 111/1 teilw., 111/3, 111/4 teilw. und 112 teilw. (Wiesenweg)
Flur	2
Flurstück	1 teilweise (Sichtdreieck an der Landesstraße 21)

Das Bebauungsplangebiet Nr. 25 befindet sich im Ortsteil Dierhagen - Strand und ist über die Landesstraße 21 und den Wiesenweg zu erreichen.

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch Deichanlagen, im Norden durch die Bebauung am Fischländer Weg sowie Wiesenflächen, im Osten durch die Landesstraße 21 (Ribnitz - Wustrow), im Süden durch Schilf- und Wiesenflächen und im Südwesten durch den Wiesenweg eingefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 umfasst nicht nur die privaten Flächen, sondern berücksichtigt auch die bereits im Bebauungsplan Nr. 6 einbezogenen Bereiche des Wiesenweges bis zum Anschluss an die Landesstraße 21 einschl. des Sichtdreieckes an der Landesstraße 21.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 6 mit der Einbeziehung beabsichtigten Planungsziele zur Flächensicherung für die Ausbildung einer Abbiegespur von der Landesstraße 21 auf den Wiesenweg sind zwischenzeitlich realisiert. Der Bau des straßenbegleitenden Geh- und Radweges soll noch in Angriff genommen werden.

Die Flurstücke 109/1 und 110/1 im östlichen Planbereich sind zwar nicht von baulichen Änderungen betroffen, sollen jedoch im Geltungsbereich verbleiben, um die aktuelle Bestandssituation darzustellen bzw. entsprechend Abstimmung mit der Naturschutz- und der Forstbehörde als Kompensationsflächen zu fungieren.

Anmerkungen zur Gebietsbezeichnung:

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde die Bezeichnung des Vorhabens von vormals Bebauungsplan Nr. 25 für das „Sondergebiet Hotel Käppn Braß und Ferienwohnanlage“ in Bebauungsplan Nr. 25 „*Käpt'n Braß im Ortsteil Dierhagen Strand nördlich des Wiesenweges, östlich der Deichanlagen, südlich der Bebauung am Fischländer Weg und westlich der Landesstraße 21*“ geändert.

Der vorherige Name entspricht nicht den neuen Planungszielen. Die geänderte Bezeichnung zeigt Anstoßwirkung durch die den Bürgern bekannte ehemalige Hotelanlage. Die ergänzenden Angaben zur Lage stellen den örtlichen Bezug her.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 13,07 ha.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Zeh aus Ribnitz Damgarten von 01-2007 erstellt.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 108/2, 109/4, 109/6, 109/7, 109/8, 110/2, 110/4, 110/5 sind Privareigentum.

Das Flurstück 112 (Wiesenweg) befindet sich in Gemeindeeigentum, Flurstück 111/3 ist Landeseigentum.

Die Einbeziehung dieser Grundstücke sowie von Teilflächen der Flurstücke 111/1 und 111/4 erfolgte vornehmlich zur Darstellung der Sichtdreiecke und zur Ausweisung von Vorhalteflächen für die Anlage eines Geh- und Radweges.

Das Flurstück 1, Landesstraße 21, gehört dem Land Mecklenburg – Vorpommern.

Zustand der Plangebietsfläche

Das Plangebiet wird durch über die Grenzen des Geltungsbereiches hinausgehende Feuchtwiesen mit Röhrichtbeständen sowie großflächige Waldstrukturen aus Weiden, Eschen, Birken und Erlen charakterisiert. Ein Graben, der durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz- Boddenkette“ unterhalten wird, durchzieht diese Biotope und reicht bis in die bebauten Bereiche des Plangebietes hinein. Stellenweise säumen den Graben in linienhafter und teils gruppenartiger Anordnung Gehölze und geben durch diese Bepflanzungen dem geradlinig ausgebauten Gewässer eine besondere Strukturierung.

Die verbleibenden, zur Bebauung vorgesehenen Bereiche, stellen sich dem Betrachter in sehr differenzierter Weise dar. Inmitten des Plangebietes befindet sich die Ostsee- Klinik, errichtet in den 90-er Jahren im Bauhausstil, mit weitreichenden naturnah gestalteten Freianlagen. Die zahlreichen Wege, begleitet von artenreichem Zierrasen mit vereinzelt Baum- und Strauchgruppen aus heimischen standortgerechten Arten sowie naturnah gestaltete Teiche laden zum Flanieren und Verweilen ein. Die die Ostseeklinik umgebenden Areale vermitteln einen sehr gepflegten Eindruck. Die Einbindung von naturnahen Biotopbeständen in die Gestaltung der Außenanlagen erscheint gelungen.

Dem gegenüber macht das Gelände westlich der Erschließungsstraße zur Ostseeklinik einen ungeordneten Eindruck.

Das über die Gehölzbestände des Plangebietes hinausragende ehemalige Hotel „Käpt'n Brass“ stellt sich als bereits entkernte bauliche Ruine dar und verstärkt die ungeordnete Erscheinung. Nur durch Einfriedungen mittels Bauzaun und die Lage in einem durch Urlauber und Gäste stark frequentierten Bereich können Unbefugte aus dem Gebäude ferngehalten werden.

Die das ehemalige Hotel umgebenden Freianlagen sind im Zuge der Auflassung stark mit hohem Gras- und Stauden- sowie Gehölzaufwuchs bewachsen. Nur in Ansätzen sind die ehemaligen gärtnerischen Strukturen erkennbar.

Insbesondere nördlich des ehemaligen Hotels im Grenzbereich des Plangebietes sind Gehölze und Stauden der ehemaligen Gartenanlagen von Gehölzinitialen der Umgebung, speziell Pappeln und Weiden, überdeckt und beginnen sich in dominanter Weise zu entwickeln. Besonders prägnant ist eine Gehölzgruppe aus Eschen- Ahorn, der mit großer Wahrscheinlichkeit in südlicher Begrenzung des Grabens gepflanzt wurde, und sich nunmehr dominant entwickeln kann. Die weitreichenden Kronen der Bäume gehen in die angrenzenden Biotopstrukturen über.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in dem aufgelassenen Areal eine Gehölzgruppe aus Kiefern einer Größenordnung von ca. 0,3 ha. Nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises OVP handelt es sich um ein in der Landeskartierung MV aufgeführtes gesetzlich geschütztes Biotop.

1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem für das Bebauungsplangebiet Nr. 25 folgende Nutzungen ausgewiesen sind:

- Sonstiges Sondergebiet (SO 7) gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Reha-Klinik,
- Sonstiges Sondergebiet (SO 2) gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung,
- Grünflächen gemäß § 5 (2) 5 BauGB mit Zweckbestimmung Parkanlage und
- Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB.

Aufgrund der geänderten Planungsziele zur Ausweisung

- eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Hotel-Gesundheitstourismus,
- eines Sondergebietes Erholung gemäß § 10 BauNVO mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet sowie
- zur Präzisierung der örtlichen Einordnung der Bauflächen

befinden sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 teilweise noch nicht mit den gemeindlichen Planungen in Übereinstimmung.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 25 zu schaffen, wird deshalb im Parallelverfahren die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 25 und die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes unterliegen der Genehmigungspflicht.

Übergeordnete Planungen

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern von 1998 bestehen für den Planbereich:

- Entsprechend der Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Gemeinde Ostseebad Dierhagen zum Oberzentrum Hansestadt Rostock. Die Oberzentren dienen der Bevölkerung des Oberbereiches zur Versorgung mit Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs.
Als Mittelzentrum ist die Stadt Ribnitz - Damgarten zugeordnet, die der Bevölkerung des Mittelbereiches zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs dient. Ribnitz Damgarten liegt im Mittel 10 km südöstlich der Gemeinde Ostseebad Dierhagen.
Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen selbst nimmt keine zentralörtlichen Funktionen wahr.
Die Verwaltung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen erfolgt durch das Amt „Darß/Fischland“ mit Sitz in 18375 Born, Chausseestr. 68a.
- Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen befindet sich in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und in einem Tourismusschwerpunktraum.
*„Die bereits intensiv genutzten Tourismusgebiete der Halbinsel Fischland-Darß- Zingst sowie der Schwerpunktgebiete 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.
Dies gilt besonders für die relativ einwohnerstarken touristischen Zentren mit langer touristischer Tradition. In stark belasteten bzw. überlasteten Bereichen soll eine rein quantitative Erweiterung des Beherbergungsangebotes unterbleiben.“*
(Pkt. 7.2.1. (3) RROP VP)
Als Leitlinie für die gemeindliche Tourismusedwicklung hat die Gemeinde Ostseebad Dierhagen ein Tourismuskonzept erarbeitet, welches am 13.07.2005 beschlossen wurde.
- Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen ist als Vorsorgeraum und als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 befindet sich in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege.
„Räume mit besonderen Funktionen im Naturschutz und in der Landschaftspflege sind als Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Räume in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“ (Pkt. 4.3 (2) RROP VP)

- Im südlichen Teil des Gemeindegebietes sind die Naturschutzgebiete „Dierhäger Moor“ und „Ribnitzer Großes Moor“ ausgewiesen.
- Das Gemeindegebiet gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“.
Das Vorhaben ist gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 der LSG- Verordnung „Boddenlandschaft“ den erlaubnispflichtigen Handlungen zuzuordnen. Es ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises NVP die Erteilung einer Erlaubnis zur Umsetzung des Bauvorhabens einzuholen.
- In weiter Umgebung des Plangebietes befinden sich die FFH-Gebiete „Ribnitzer Großes Moor und Neuhaus- Dierhäger Dünen“ mit der Kennzeichnung DE 1739-303 sowie das „Recknitz- Ästuar und Halbinsel Zingst“ mit der Kennzeichnung DE 1542-302. Vogelschutzgebiete sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des 200 m - Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 Abs. 1 des LNatG M-V.
- Das Bebauungsplangebiet Nr. 25 befindet sich innerhalb von Flächen zum Hochwasserschutz mit der Zweckbestimmung der Vorhaltung für Deichertüchtigungen.
- Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) legt § 244 (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) fest, dass Bauleitpläne, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vom 24.06.2004 zu Ende zu führen sind.
Da das Bebauungsplanverfahren Nr. 25 durch den Aufstellungsbeschluss vom 03.05.2006 nach dem 20.07.2004 eingeleitet wurde, ist der Bauleitplan gemäß § 2 ff. des Baugesetzbuches vom 24.06.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006, fortzuführen. Für die Belange des Umweltschutzes wurde daher eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.
- Im Gemeindegebiet liegen tiefgründige Moorstandorte.
Diese reichen bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 und betreffen die östlich der Bebauung vorhandenen Wiesen und Schilfflächen.
- Für das Gemeindegebiet Dierhagen ist an der südöstlichen Gemeindegebietsgrenze ein Vorsorgegebiet zur Rohstoffsicherung (Kiessandabbau) ausgewiesen.
- Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen liegt nicht in Vorsorgeräumen und in Vorranggebieten zur Trinkwassersicherung.
- Für das Gemeindegebiet sind keine Eignungsräume für Windenergieanlagen vorgesehen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64, S. 3316)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geänd. durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, Nr. 40, S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Gesetz über die Raumordnung des Landes M-V - Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 31.03.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 12, S. 242 ff.)
- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 29.09.1998 (GVOBl. M-V vom 21.10.1998, S. 833)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.)
- Erstes Gesetz zur Änderung des Landesnaturschutzgesetzes (1. ÄndG LNatG M-V) vom 14.05.2002 (GVOBl. M-V Nr. 6-2002)

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

Der Text in *Kursivschrift* gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablonen wieder.

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend der Planungsziele wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 in folgende Gebietstypen unterteilt:

Festgesetzt werden

- *das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.*

Zulässig sind im:

SO Ferienhausgebiet 1 (ehemals Hotel "Käppn Braß")

- *Ferienwohnungen*
- *Gaststätten*
- *Gemeinschaftsstellplätze*
- *Grün- und Freiflächen*

SO Ferienhausgebiet 2 (geplante Ferienhäuser)

- *Ferienwohnungen*
- *Gemeinschaftsstellplätze*
- *Grün- und Freiflächen*

Ausnahmsweise zulässig ist eine Wohneinheit für Betreiberpersonal.

- *das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hotel - Gesundheitstourismus gemäß § 11 (2) BauNVO.*

Zulässig sind:

- *Hotelzimmer*
- *Gaststätten mit Außenterrassensitzflächen*
- *Spa & Wellnesscenter mit kleinem Schwimmbad, Sauna/Dampfbad, Solarium, Sonnenterrassen und Beauty-Farm*
- *Sporthalle für Badminton, Tischtennis, Squash u. a. und Fitnessraum*
- *Therapeutisch- medizinische Einrichtungen wie z. B. Physiotherapie*
- *Dienstleistungseinrichtungen wie Frisör, Kosmetik, Internet, Fahrradverleih etc.*
- *Multifunktionsräume z. B. für Tagungen, Ausstellungen etc.*
- *Bibliothek*
- *Rezeption, Verwaltungsräume*

- Nebenräume für Küchen, Technik, Mitarbeiter etc.
- Gemeinschaftsstellplätze
- Parkdeck
- Grün- und Freiflächen

Ausnahmsweise zulässig sind zwei Wohnungen für Betreiberpersonal.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden die Planungsziele gegenüber der Ursprungsplanung präzisiert und die bislang vorgenommene Gliederung auf die beiden Hauptnutzungsarten abgestellt und sowohl inhaltlich als auch räumlich klar definiert.

Der Katalog zulässiger Nutzungen insbesondere in den Ferienhausgebieten wurde auf ein Mindestmass reduziert, da die Einrichtungen des Gesundheitstourismus, Dienstleistungen, Verwaltung etc. bereits im Hotel integriert sind und künftige Nutzungskonflikte mit Erholungssuchenden möglichst ausgeschlossen werden sollen.

Die Angebotsstrukturen stimmen mit dem gemeindlichen Tourismuskonzept überein, welches für das Plangebiet die nachhaltige Nutzung für den Gesundheitstourismus vorsieht. Im Punkt „C. 1.2 Dierhagen als Familienbad mit attraktivem Sport- und Gesundheitsangebot“ heißt es dazu, dass „die Angebotsentwicklung auf die Ausweitung des Beherbergungsangebotes im Bereich der Hotellerie und Ferienanlagen mit hotelähnlicher Infrastruktur reagieren muss.“

Die Planung berücksichtigt ebenfalls die im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern für Tourismusgebiete definierten Planvorgaben.

„Der Tourismus ist als bedeutende Erwerbsquelle der Region angemessen weiterzuentwickeln. Die Tourismusbranche soll für die Bevölkerung der Region dauerhaft Erwerbsmöglichkeiten bereitstellen und den Gemeinden Einnahmequellen sichern. Dabei sind ausgewogene touristische Angebotsstrukturen anzustreben.“

(Pkt. 7.1. (1) RROP VP)

„Witterungsunabhängige Tourismusangebote sind zur Saisonverlängerung und allgemeinen Stabilisierung des Fremdenverkehrsgewerbes in Vorpommern sowie zur Differenzierung der Fremdenverkehrsangebote zu schaffen.

Geeignete touristische Einrichtungen sollen auch für Naherholer nutzbar sein. Ihre Ansiedlung sollte deshalb auch unter dem Aspekt einer möglichen Frequentierung der Anlagen durch Naherholer erfolgen.

(Pkt. 7.1. (5) RROP VP)

SO Ferienhausgebiet

Das Ferienhausgebiet soll im nordwestlichen Teil des Plangebietes entwickelt werden und ist durch die Hauptzufahrt und deren gedachte Verlängerung bis zur nördlichen Plangebietsgrenze räumlich klar von der Hotelnutzung abgegrenzt.

Da sich die Zulässigkeiten insbesondere zum Mass der baulichen Nutzung zwischen dem zur Sanierung vorgesehenen Gebäudebestand und den geplanten Ferienhäusern unterscheiden, wurde eine Untergliederung des Ferienhausgebietes erforderlich, die auch in der Planzeichnung durch die Darstellung der räumlichen Trennung mit einer „Perlenschnur“ (Planzeichen 15.13) dokumentiert wird.

- SO Ferienhausgebiet 1

Auf der Baugebietsfläche befindet sich ein dreigeschossiges Gebäude, welches ehemals das Hotel „Käpt'n Braß“ beherbergte.

Der Vorhabenträger hat das Gebäude bereits weitestgehend entkernt und plant einen Umbau zur Ferienwohnnutzung und die Aufstockung mit einem Staffelgeschoss.

Das ehemalige Hotel umfasste ca. 30 Zimmer. Entsprechend erster Vorstellungen sollen nunmehr ca. 30 Ferienwohnungen eingeordnet werden, davon im Erdgeschoss 4, im 1. und 2. Obergeschoss jeweils ca. 10 und im Staffelgeschoss ca. 6 Einheiten. Die Ferienwohnungen erhalten individuelle Zuschnitte in den Größen zwischen 40 m² und 50 m² und werden so konzipiert, dass von allen Einheiten die Blickbeziehungen zur Ostsee bzw. zum Saaler Bodden gegeben sind.

Das Staffelgeschoss wird optisch hinter die Bauflucht der darunterliegenden Geschosse zurücktreten und mit Dachterrassen ausgestattet.

Im Erdgeschoss sollen die für die Ferienwohnungen erforderlichen Nebenräume eingeordnet werden.

Die primäre Nutzung des Erdgeschosses wird für gastronomische Einrichtungen vorgehalten, die nicht nur für die Urlauber des Plangebietes sondern auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein sollen. Hierzu können Räumlichkeiten in variablen Größen zur Verfügung gestellt werden.

Nach ersten Vorstellungen ist ein Restaurant geplant, welches in Richtung Wiesenweg mit Außensitzflächen ausgestattet werden kann.

Denkbar wäre auch die Etablierung eines Eiscafes und einer Imbissstube zur saisonalen Nutzung.

Die Stellplätze für Pkw werden entsprechend Darstellung in der Planzeichnung zwischen Hauptzufahrt und Gebäude beidseitig eines noch zu schaffenden Stichweges angeordnet.

- SO Ferienhausgebiet 2

Um das im SO Ferienhausgebiet 1 vorhandene Gebäude soll eine kleinteilige Bebauung, bestehend aus 5 Ferienhäusern, gruppiert werden.

Gegenüber dem Vorentwurf von 06-2007 erfolgte eine Reduzierung um 3 Ferienhäuser.

Die im Vorentwurf von 06-2007 an der nördlichen Plangebietsgrenze vormals geplanten 3 Ferienhäuser wurden aufgrund von Einwendungen der Forstbehörde und der unteren Naturschutzbehörde aus der Planung genommen, da diese Flächen als Wald bzw. geschütztes Biotop eingeordnet wurden.

Die geplanten Ferienhäuser werden ausschließlich der Erholung dienen und jeweils bis zu 5 Ferienwohnungen beherbergen. Im Erdgeschoss und im 1. Dachgeschoss sind jeweils 2 Ferienwohnungen und im 2. Dachgeschoss 1 Ferienwohnung vorgesehen.

Die Ferienwohnungen sollen großzügig und mit individuellen Zuschnitten konzipiert werden.

Ein optisches Absetzen von der am Hotel und im Ferienhausgebiet 1 vorhandenen und vorwiegend geplanten Flachdachlandschaft ist städtebaulich gewollt. Die äußere Gestaltung wird sich in Fassade und Dachausbau mit Satteldach der für Dierhagen typischen Bebauung anpassen und mit maritimen Elementen ergänzt.

Die Baugrenzen wurden großzügig gewählt, um in der Objektplanung Spielraum für die vorgesehene lockere Gruppierung zu eröffnen, die den individuellen Charakter der Anlage hervorheben soll. Der Zuschnitt des Baugebietes gestattet es zudem, die Freiflächen um die Ferienhäuser attraktiv zu gestalten.

Erforderliche Nebengelasse z. B. für Fahrräder und Gartengeräte wurden gemäß Festsetzung im Punkt „2.1.6 Flächen für Nebenanlagen“ außerhalb der Gebäude mit einer Fläche von bis zu 30 m² je Ferienhaus zugelassen.

Die Stellplätze für Pkw werden entsprechend Darstellung in der Planzeichnung auf Gemeinschaftsstellplatzflächen angeordnet.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO wird Dauerwohnen ausgeschlossen. Eine Ausnahme bildet die Festsetzung der Möglichkeit zur Ausweisung einer betriebsbezogenen Wohnung im Baugebiet. Die Notwendigkeit wird mit der beabsichtigten Verwaltung und Betreibung der Ferienhäuser vor Ort und der Gewährleistung der Ordnung und Sicherheit der Anlage begründet.

Bei der Festlegung der planerischen Zielvorstellungen im Ferienhausgebiet wurde insbesondere auch der einzuhaltende 40 m- Bauverbotsstreifen vom Deichfuß berücksichtigt und diesem Sachverhalt durch entsprechende Festsetzungen bzw. Verbote im Text (Teil B) und in der Planzeichnung Rechnung getragen.

SO Hotel – Gesundheitstourismus

Für dieses Sondergebiet erfolgt im Wesentlichen eine Bestandsüberplanung. Dies wird dokumentiert durch die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen, die größtenteils bereits vorhanden sind, sowie zum Maß der baulichen Nutzung, welches sich am Bestand orientiert.

Derzeit verfügt das Hotel über 162 Zimmer. Zur Ausstattung gehören eine Gastronomie mit 140 Plätzen und Außenterrassensitzflächen, Bar, Konferenz- und Veranstaltungsräume, Dienstleistungen wie Frisör, Kosmetik, Internet, Fahrradverleih etc..

Der Schwerpunkt liegt auf dem Gebiet des Wellness- und Gesundheitstourismus. Hierfür stehen ein Spa & Wellnesscenter mit einem kleinen Schwimmbad (Wasserfläche 75 m²), Sauna/Dampfbad, Solarium, Sonnenterrassen, Beauty-Farm sowie ein Fitnessraum und eine Sporthalle für Badminton, Tischtennis, Squash u. a. zur Verfügung.

In der Hotelanlage wird eine Physiotherapiepraxis betrieben und bei Bedarf stehen weitere Räumlichkeiten für therapeutisch- medizinische Einrichtungen zur Verfügung.

Innerhalb der bestehenden Kubatur sollen Umbauten vorgenommen werden, in deren Ergebnis maximal 200 Zimmer, davon ca. 150 als Doppel- und ca. 50 als Einzelzimmer entstehen.

Parallel dazu ist es erforderlich auch die Plätze in der Gastronomie auf perspektivisch ca. 200 zu erhöhen. Hierbei handelt es sich um eine nichtöffentliche Gaststätte, die auch künftig ausschließlich für die Hotelbesucher zur Verfügung stehen soll.

Derzeit beschäftigt der Vorhabenträger 40 Arbeitskräfte. Aufgrund der angestrebten Kapazitätserweiterungen wird die Einstellung weiterer Beschäftigter notwendig. Um kurzfristig und saisonal auf notwendigen Arbeitskräftebedarf reagieren zu können, sollen ausnahmsweise zwei Wohneinheiten für das Personal zugelassen werden.

Die Perspektivplanungen decken sich mit den Vorstellungen der Gemeinde, die dies im Tourismuskonzept verankert hat.

Im Abschnitt „B 5.6. Wellness und Gesundheitstourismus“ wird festgestellt, dass *„eine gesamteuropäische Untersuchung gute Entwicklungschancen für den Sektor des Gesundheitstourismus ergab. Potential für Wellness- und Gesundheitsreisen wird in der steigenden Tendenz zu Kuraufenthalten sowie dem Trend zum Zusatzurlaub gesehen. ...*

Eine Umfrage im Jahr 2003 ergab, dass 34,1 % von 1.534 Befragten in Wellness perspektivisch ein Hauptmotiv für eine Reise nach M-V sehen. Dieses Potential gilt es zu erschließen und mittels attraktiver Angebote zu binden.“

Nutzungskonzept

Der Vorhabenträger betreibt das Hotel mit den dazugehörigen Freianlagen selbst. Für Räume z. B. für therapeutisch- medizinische Einrichtungen werden Verpachtungen angeboten.

Die Ferienwohnungen werden durch den Vorhabenträger errichtet und an Einzelinteressenten veräußert. Diese sollen die Möglichkeit erhalten, die Bewirtschaftung und Vermietung der Ferienwohnungen über das Hotel abzuwickeln.

Erfahrungsgemäß ist bei Ferienwohnungen in solch exponierter Lage mit einer Durchmischung von Vermietung, reiner Eigennutzung und Mitnutzung durch Verwandte und Freunde auszugehen, so dass überwiegend mit einem wechselnden Personenkreis zu rechnen ist.

Für die künftigen Erwerber der Ferienwohnungen sind die Möglichkeiten der Mitnutzung der Gesundheits- und Wellnesseinrichtungen des Ostseehotels, die Attraktivität durch die Nähe zur Ostsee und zum Saaler Bodden und die vielfältigen Freizeitangebote zu Wasser und zu Land von besonderem Interesse.

Das im Erdgeschoss des Ferienhausgebietes 1 geplante öffentliche Restaurant soll durch das Hotel betrieben werden.

Die weiteren zur Verfügung stehenden Flächen für gastronomische Einrichtungen werden ebenfalls durch die Hotelanlage mit bewirtschaftet oder nach Prüfung des konkreten Bewirtschaftungskonzeptes an Gastronomen verpachtet oder verkauft.

Zusammenstellung der angestrebten Kapazitäten

Die Kapazitäten sollen wie folgt in den beiden Baugebieten umgesetzt werden:

<u>B- Plangebiet Nr. 25</u>			<u>gesamt ca. 600 Betten</u>
davon im			
SO Hotel -			
Gesundheitstourismus	ca.	150 Doppelzimmer und 50 Einzelzimmer	gesamt ca. 380 Betten (unter Berücks. der Mögl. von Aufbet- tungen)
SO Ferienhausgebiet 1	ca.	30 Ferienwohnungen a max. 4 Betten	gesamt ca. 120 Betten
SO Ferienhausgebiet 2		5 Ferienhäuser a 5 Ferienwohnungen (25 Ferienwohnungen a max. 4 Betten)	gesamt ca. 100 Betten

Hinzu kommen drei betriebsbezogene Wohnungen für das Betreiberpersonal.

Unter Berücksichtigung der weiteren planrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der großzügigen Plangebietsgröße stellen die vorgesehenen Kapazitätsobergrenzen und deren Verteilung innerhalb des Plangebietes eine landschaftsbezogene Nutzung für Beherbergung, individuelle Erholung und gesundheitserhaltende Maßnahmen auf hohem Niveau sicher.

Gemäß Landesplanerischer Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 28.08.2007 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 von 06-2007 wurde die Forderung erhoben, eine verbindliche Festsetzung der Kapazität von maximal 600 Betten im Text (Teil B), differenziert nach Nutzungsart, vorzunehmen. Dem wurde durch Festsetzungen unter Punkt I. 7. "Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 6 BauGB" entsprochen. (siehe Punkt 2.1.7 der Begründung)

Da der § 9 BauGB keine Ermächtigung zur Festlegung von Bettenkapazitäten erteilt, werden diese im Städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Statistische Erhebungen, die in Zusammenhang mit der Erarbeitung des Tourismuskonzeptes vorgenommen wurden, zeigen eine Entwicklung der Bettenzahlen (mit Camping) von 2.555 im Jahr 1993 auf 3.476 Betten im Jahr 2003. Die Auswertung der anteiligen Beherbergungskategorien ergab, dass *„Hotelbetten derzeit noch unterrepräsentiert sind und über die Errichtung eines weiteren Hotels nachgedacht werden sollte. So würden zudem Arbeitsplätze geschaffen werden. Um die touristische Infrastruktur zu verbessern, könnten auch Ferienwohnungen mit angegliedertem Infrastrukturangebot geschaffen werden.“*

Die vorgesehenen Nutzungsarten und angestrebten Kapazitäten stimmen somit sowohl mit den gemeindlichen als auch mit den landesplanerischen Entwicklungsvorgaben überein.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**

2.1.2.1 Grundflächen **(§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)**

Die überbaubaren Grundflächen sind in den Nutzungsschablonen wie folgt festgelegt:

Teilplangebiet	Grundflächen (GR)
SO Ferienhausgebiet 1	GR 1.300 m ²
SO Ferienhausgebiet 2	GR je Ferienhaus 250 m ²
SO Hotel-Gesundheitstourismus	GR 6.900 m ²

Die zulässige Grundfläche (GR) ist der Wert in m², der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf.

Die angegebenen Höchstwerte für die Sondergebiete SO Ferienhausgebiet 1 und SO Hotel-Gesundheitstourismus orientieren sich am Gebäudebestand.

Für das SO Ferienhausgebiet 2 wurden die Grundflächen der geplanten Ferienhäuser angesetzt.

Bei der Festlegung bzw. Ermittlung des tatsächlichen Versiegelungsgrades ist ein weiterer Wert zu ermitteln. Entsprechende Regelungen trifft der § 19 (4) der BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,*
- 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung, bezogen auf das konkrete Bauvorhaben, wurde festgelegt, dass der § 19 (4) BauNVO Anwendung finden soll.

Die Ausweisung von Stellplätzen und Nebenanlagen ist zur Ergänzung der Hauptnutzungen zwingend notwendig und trägt den Forderungen gemäß der örtlichen Stellplatzsatzung Rechnung.

Notwendige Beschränkungen aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Erwägungen wurden in den Festsetzungen zu den Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen (Punkt 2.1.4), Flächen für Stellplätze (Punkt 2.1.5) und für Nebenanlagen (Punkt 2.1.6) auferlegt.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

In den Nutzungsschablonen sind gemäß § 16 (2) 4. BauNVO die Geschossigkeiten i.V.m. der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:

Teilplangebiet	zulässige Geschossigkeit	Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen
SO Ferienhausgebiet 1	IV (vier Vollgeschosse)	GH/FH über HN 16,00 m
SO Ferienhausgebiet 2	III (drei Vollgeschosse)	TH über HN 5,80 m FH über HN 12,00 m
SO Hotel - Gesundheitstourismus	III (drei Vollgeschosse)	GH über HN 11,50 m

Als unterer Bezugspunkt wurde die HN- Höhe gewählt, um eine einheitliche vergleichbare Höhenregelung zu treffen.

Als oberer Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe (TH) wird die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Bei Flachdächern wird als oberer Bezugspunkt die maximale Gebäudehöhe (GH) angegeben, die die oberste Dachbegrenzung bezeichnet.

Bei Satteldächern wird als oberer Bezugspunkt die maximale Firsthöhe (FH) vorgegeben, die mit der obersten Dachbegrenzungskante definiert wird.

Das SO Ferienhausgebiet 1 besteht derzeit aus einem dreigeschossigen Baukörper mit Flachdach, der gemäß Vermessung eine Höhe von maximal 12,44 m über HN aufweist. Geplant ist im Rahmen der Sanierung ein Staffelgeschoss aufzusetzen, welches in der Bauflucht gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückbleiben soll.

Das Staffelgeschoss wird als Vollgeschoss mit der erforderlichen Geschosshöhe angesetzt, da entsprechend der Objektplanung davon ausgegangen wird, dass die Vollgeschossregelung erfüllt wird.

Ergänzende Erläuterung gemäß Kommentar der oberen Bauaufsichtsbehörde zur Anrechnung von Staffelgeschossen nach der neuen LBauO M-V:

„§ 87 Abs. 2 LBauO M-V stellt auf die Grundfläche des jeweiligen zu beurteilenden Geschosses ab, nicht mehr – wie früher – auf die Grundfläche des darunter liegenden Geschosses.

Als maßgebliche Grundfläche des Staffelgeschosses ist die Fläche, die von ihm umbaut und überdacht ist, der Berechnung zu Grunde zu legen. Damit gehört eine nicht überdachte Freifläche über dem Dach des darunterliegenden Geschosses nicht zur Grundfläche des Staffelgeschosses.

Bei Staffelgeschossen mit einer lichten Höhe von 2,30 m über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche handelt es sich daher um Vollgeschosse.“

Die Ursprungsplanung sah für diesen Baubereich ebenfalls eine Viergeschossigkeit vor, und dies nicht nur aus städtebaulichen und betriebswirtschaftlichen Erwägungen, sondern wegen der Attraktivität des Standortes insbesondere durch die Blickbeziehungen über die Ostsee, den Saaler Bodden und die umliegende Landschaft.

Im SO Ferienhausgebiet 2 soll der Neubau von 5 Ferienhäusern erfolgen. Die maximal vorgegebene Geschossigkeit sowie die Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an der Umgebungsbebauung, den Voraussetzungen durch vorhandene Geländehöhen und den konkreten Vorstellungen zur geplanten Kubatur und Dachgestaltung der Ferienhäuser.

Gemäß der Forderung der Gemeinde (Festlegungen des Hauptausschusses vom 23.05.2007) wurde zusätzlich eine Traufhöhe von 5,80 m über HN (Dies entspricht aufgrund der Geländehöhen ca. 3,80 m über Oberkante Fertigfußboden) festgelegt, die gewährleistet, dass die beiden Obergeschosse im Dachgeschoss errichtet werden.

Die Festsetzungen zur Obergrenze für Geschossigkeit und Gebäudehöhe für das SO Hotel – Gesundheitstourismus entsprechen dem Bestand. Gemäß der Vermessung wurde die zwischen einem, zwei und drei Geschossen variierende Gebäudegliederung in der Planzeichnung durch das Planzeichen 15.14. der PlanzV90 („Perlenschnur“) und Kennzeichnung der Geschossigkeiten in den einzelnen Gebäudeteilen verdeutlicht.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Geschossigkeit in Verbindung mit Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen soll eindeutige vergleichbare Höheneinordnungen treffen, die eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermeiden und der Gemeinde im Bauantragsverfahren die zweifelsfreie Beurteilung der Unterlagen ermöglichen.

(siehe auch Festlegungen des Hauptausschusses vom 23.05.2007 für eine zusätzliche Festlegung der Traufhöhe von 5,80 m über HN, die gewährleistet, dass die beiden Obergeschosse im Dachgeschoss errichtet werden.

2.1.3 Bauweise **(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)**

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone ist für das SO Hotel – Gesundheitstourismus die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise wird erforderlich, da eine Bestandsüberplanung vorgenommen wird und das Hotelgebäude eine Länge von über 50 m aufweist.

Im Text (Teil B) wurde hierzu ausgeführt:

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.

Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten.

Für die SO Ferienhausgebiete 1 und 2 erfolgt entsprechend Nutzungsschablone die Festsetzung der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Weitere Untersetzungen der offenen Bauweise für Hausformen wurden nicht für erforderlich erachtet, da durch die weitergehenden Festlegungen zu Baugrenzen, überbaubaren Grundflächen etc. ausreichende Regelungen zur Erreichung des städtebaulichen Ziels getroffen wurden, die auch dem Architekten noch den notwendigen Spielraum für die Objektplanung überlassen.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

Wo dies zur Gewährleistung der Rechtseindeutigkeit erforderlich war, erfolgte eine Vermaßung der Baugrenzen.

Für das SO Hotel – Gesundheitstourismus und das SO Ferienhausgebiet 1 wurde die Baugrenzenziehung im Wesentlichen objektkonkret festgelegt, da lediglich innerhalb der bestehenden Gebäudeaußenkanten bauliche Veränderungen vorgenommen werden.

Für das SO Ferienhausgebiet 1 kommt hinzu, dass Teile des Gebäudes „Käpt'n Braß“ innerhalb des Bauverbotsstreifens von 40 m vom Deichfuß liegen. Vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Stralsund wurde mit den Äußerungen vom 11.12.2006 (zum Vorentwurf der 12. Änderung des FNP) und vom 18.07.2007 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 von 06-2007 in Aussicht gestellt, dass unter der Voraussetzung der Sanierung innerhalb des Bestandes eine Ausnahme vom Bauverbot erteilt wird.

Im SO Ferienhausgebiet 2 sollen 5 Ferienhäuser neu errichtet werden.

Hierzu werden zwei Baufelder ausgewiesen, die in ihren Abmessungen großzügig bemessen wurden. Die weiteren planrechtlichen Festsetzungen zur Grundfläche je Ferienhaus, Geschossigkeit etc. stellen sicher, dass der städtebauliche Wille umgesetzt wird.

Die Vorgabe von Baufluchten wird nicht für erforderlich und sinnvoll gehalten, da es sich zum einen nicht um einen innerstädtischen Standort handelt, an dem Baufluchten eingehalten werden müssen und zum anderen die großzügige Auslegung der Baugrenzen bei der örtlichen Einordnung der Ferienhäuser Spielräume eröffnet, die dazu beitragen den Erholungscharakter des Gebietes möglichst zu befördern.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

§ 23 (2) der BauNVO regelt, dass im Bebauungsplan Ausnahmen vorgesehen werden können. Von dieser Möglichkeit wurde Gebrauch gemacht und im Text (Teil B) folgendes festgelegt:

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen überschritten werden durch:

- *Treppenanlagen, Balkone und Loggien in einer Tiefe bis max. 2,0 m*
- *Dachüberstände in einer Tiefe bis max. 0,8 m*
- *ebenerdige Terrassenflächen in einer Tiefe von 3,0 m und*
- *Nebenanlagen*
- *Stellplätze und Zufahrten*

Zusätzlich sind im SO Ferienhausgebiet 1 für die Außensitzflächen der geplanten gastronomischen Einrichtungen ebenerdige Terrassen bis zu einer Fläche von 100 m² zulässig.

Die Ausnahmen zur Überschreitung von Baugrenzen sollen zugelassen werden, um bei der Projektplanung Alternativen für individuelle Gestaltungsvorstellungen aufzuzeigen sowie im SO Ferienhausgebiet 1 für die Gastronomie die Möglichkeit der Anlage von Außensitzflächen zu regeln.

2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Zur grundsätzlichen Regelung der Zulässigkeit von Anlagen des ruhenden Verkehrs wurden im Text (Teil B) folgenden Regelungen getroffen:

Die Errichtung von Carports und Garagen ist nicht zugelassen.

Die Gemeinschaftsstellplätze und das Parkdeck dürfen ausschließlich auf den in der Planzeichnung hierfür gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

Die Anlage von Carports und Garagen soll ausgeschlossen werden, da diese für die angestrebte Art der Nutzung nicht erforderlich sind, zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen und den Erholungswert der Gebiete schmälern würden.

Die Beschränkung auf Stellplätze und das Parkdeck für das Hotel verhindert eine zu starke Bebauungsdichte und die zusätzliche Überbauung von Freiflächen.

Maßgebend für die vorgenommene Dimensionierung der in der Planzeichnung in Umrissen gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und das Parkdeck sowie für die spätere Ausführung stellen der aus den Kapazitäten abzuleitende Stellplatzbedarf und die „Satzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)“ dar. (siehe ANLAGE)

Nähere Erläuterungen werden in den Punkten „2.2.1.6 Stellplätze für Kfz“ und „3.1 Verkehr“ gegeben.

Bei der Errichtung der Stellplätze und des Parkdecks sind die Vorschriften der LBauO M-V einzuhalten.

Die Gemeinschaftsstellplätze und das Parkdeck wurden den Baugebieten zugeordnet und auf mehrere Flächen im Randbereich des jeweiligen Baugebietes verteilt, um dem Ruhecharakter der Hotel- und Erholungsanlagen zu entsprechen und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

2.1.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Zur Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wurde im Text (Teil B) folgendes festgesetzt:

Im Sondergebiet Hotel- Gesundheitstourismus ist ein Nebengebäude für die Ver- und Entsorgung mit einer maximalen Grundfläche von 400 m² in eingeschossiger Bebauung zugelassen.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Zusätzlich werden für Nebengelasse folgende Beschränkungen erlassen:

- Im Sondergebiet Ferienhausgebiet 1 sind die notwendigen Nebengelasse im vorhandenen Gebäude zu integrieren.
- Im Sondergebiet Ferienhausgebiet 2 sind außerhalb der Ferienhäuser je Ferienhaus Nebengelasse mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² zulässig.

Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen, werden als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Hierzu zählen u. a. Nebenanlagen für:

- Lagerung von Haus- und Gartengeräten
- Terrassen und Freisitze
- Einfriedungen
- Pergolen
- Plätze für Abfallbehälter
- Wäschetrockenplätze
- Kinderspielflächen

Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden. Ein Ausschluss wird nur für die Kleintierhaltung festgesetzt, da diese Nutzung der Eigenart der Baugebiete und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widersprechen. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung der Gebiete wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Das dem Sondergebiet Hotel - Gesundheitstourismus zugeordnete vorhandene Nebengebäude für die Ver- und Entsorgung fungiert als Zentrale für die medienseitige Erschließung des gesamten Plangebietes.

Es wurde als Nebenanlage mit dem Planzeichen 15.13. der PlanzV90 und als Fläche für Versorgungsanlagen ohne Flächendarstellung mit der entsprechenden Symbolik der Zweckbestimmung für Heizung, Elektrizität etc. gekennzeichnet.

Gemäß Festsetzung im Punkt „2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen“ dürfen Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die für das Ferienhausgebiet festgesetzten Beschränkungen für Obergrenzen bei Nebengelassen wurden entsprechend der gegebenen Voraussetzungen bzw. des Bedarfes des jeweiligen Baugebietes sowie aus gestalterischen Gründen getroffen.

2.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Gemäß Landesplanerischer Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 28.08.2007 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 von 06-2007 wurde die Forderung erhoben, eine verbindliche Festsetzung der Kapazität von maximal 600 Betten im Text (Teil B), differenziert nach Nutzungsart, vorzunehmen.

Da der § 9 BauGB keine Ermächtigung zur Festlegung von Bettenkapazitäten erteilt, werden diese im Städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Zur Absteckung des Kapazitätsrahmens wird den Forderungen durch folgende Festsetzungen gemäß § 9 (1) 6 BauGB entsprochen:

SO Hotel- Gesundheitstourismus
Zulässig sind maximal 200 Zimmer.

SO Ferienhausgebiet 1
Zulässig sind maximal 30 Ferienwohnungen.

SO Ferienhausgebiet 2
Je Ferienhaus werden maximal fünf Ferienwohnungen zugelassen.

Die Anwendung des § 9 (1) 6 BauGB auf Ferienwohnungen ist nach Rechtsauffassung der oberen Genehmigungsbehörde sowie Kommentierung zum BauGB (z. B. Brügelmann) möglich und die gängige Praxis. Verwiesen wird auf die hierzu beim Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung am 08.11.2006 durchgeführte Beratung. (Der Protokollauszug kann im Amt bzw. beim Planer eingesehen werden.)

Die Festsetzungen zu den Obergrenzen für die Zimmeranzahl im Hotel und die Ferienwohnungen je Ferienhaus sollen sicherstellen, dass das Entwicklungspotential an Beherbergungskapazitäten gesteuert werden kann, die beabsichtigte Wichtung der Nutzungsarten langfristig eingehalten wird und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten eine landschaftsbezogene Bebauung für eine individuelle Erholung auf hohem Niveau befördern wird.

Die Planrechtlichen Festsetzungen ermöglichen eine Kapazität von maximal 600 Betten. Unter Punkt 2.1.1 findet sich hierzu eine ausführliche Auflistung, getrennt nach Nutzungsarten.

2.1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Der Wiesenweg und der Bereich der Zu- und Abfahrt zur Landesstraße 21 wurden in den Geltungsbereich einbezogen.

Für beide Straßen sind in der Planzeichnung die an den Ausfahrten entstehenden Sichtdreiecke mit den Sichtfeldern eingezeichnet, um darzustellen wie die Verkehrssicherheit bei den Ausfahrten aus dem Plangebiet bzw. auf die Landesstraße 21 gegeben ist.

Um die dauerhafte Freihaltung der Sichtbeziehungen zu gewährleisten wurde folgendes im Text (Teil B) verankert:

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke am Wiesenweg und an der Landesstraße 21 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

2.1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß Einzeichnung im Plan werden die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Verkehrsflächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung wie folgt ausgewiesen:

- die einbezogenen Flächen der Landesstraße 21 und des Wiesenweges als öffentliche Straßenverkehrsflächen, im Wiesenweg zusätzlich mit einem straßenbegleitenden Geh- und Radweg
- die im Plangebiet vorhandene Haupt- und Nebenzufahrt sowie die im Ferienhausgebiet geplanten Stichwege als private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich und
- der parallel zum Hauptzufahrtsweg teilweise bereits vorhandene Gehweg, die zwischen Ferienhausgebiet und Fischländer Weg geplante Wiederaufnahme der Wegebeziehungen „Katersteig“ und Hotel – Käpt'n Brass - Wiesenweg als private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Das neue Baugesetzbuch eröffnet entsprechend § 9 (1) 11 die Möglichkeit Verkehrsflächen auch als private Flächen festzusetzen.

Nähere Erläuterungen zur verkehrsseitigen Erschließung werden in Punkt „3.1 Verkehr“ gegeben.

2.1.10 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12,14 BauGB)

Für die zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlichen Anlagen wurde am Eingang zum Plangebiet ein Nebengebäude errichtet, in welchem u. a. das Heizhaus, die Trafo-Station und die Gasregler- Station installiert sind. Zur planrechtlichen Sicherung des Standortes wurde folgende Festsetzung getroffen:

Innerhalb der südlich der Hauptzufahrt festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung sind alle für das Plangebiet erforderlichen zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen vorzusehen.

Die Beseitigung des im Hotel anfallenden Abfalls erfolgt über die Nebenzufahrt. Die Abfallbehälter sind in einem gesonderten Raum im Gebäude untergebracht. Für die Müllfahrzeuge steht eine Wendemöglichkeit zur Verfügung.

Für das Ferienhausgebiet wurden zwei Standorte als Sammelstellen für Abfallbehälter ausgewiesen.

Um das Befahren der Stichwege mit Entsorgungsfahrzeugen zu vermeiden, wurden die Sammelstellen unmittelbar am Hauptzufahrtsweg vorgesehen.

Zur Klarstellung des Festsetzungscharakters für die zwei Sammelstellen wurde folgende Regelung im Text (Teil B) verankert:

Die Sammelstellen für bewegliche Abfallbehälter sind auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen anzuordnen.

Anforderungen zur gestalterischen Ausstattung der Sammelstellen sind dem Punkt „2.2.1.6 Plätze für bewegliche Abfallbehälter“ zu entnehmen.

2.1.11 Grünflächen **(§ 9 (1) 15 BauGB)**

Kinderspielplatz

Auf der entsprechend der zeichnerischen Festsetzung dargestellten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist ein Kinderspielplatz für die Altersstufe 0-6 Jahre und 6-12 Jahre mit Sandkasten und Spielgeräten anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Der Hauptausschuss der Gemeinde Dierhagen hat in der Sitzung am 23.05.2007 die Einordnung eines Spielplatzes angeregt. Diesem Vorschlag wurde durch Ausweisung einer entsprechenden Fläche im Bereich der privaten Parkanlage östlich der Hauptzufahrt entsprochen. Der Kinderspielplatz an dieser Stelle fügt sich gut in die hochwertig gestaltete Freifläche des Hotels ein und bietet auch der jüngeren Generation Erholung und Entspannung.

Private Parkanlage

Auf der entsprechend der zeichnerischen Festsetzung dargestellten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist eine gärtnerisch hochwertig gestaltete Freifläche anzulegen, die insbesondere zum Aufenthalt und zur Erholung dienen soll. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten, in die gärtnerische Planung zu integrieren und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass sich das bestehende Gebäude mit der neuen Nutzung "Hotel/Gesundheitstourismus" optimal in eine adäquat gestaltete Freifläche einfügen kann.

Die Außenanlagen werden den Ansprüchen an einen gehobenen Tourismus gerecht und dienen vor allem der Erholungsnutzung der Hotelgäste.

Öffentliche Grünflächen

Auf den entsprechend der zeichnerischen Festsetzung dargestellten öffentlichen Grünflächen sind als Verkehrsbegleitgrün extensiv zu mähende Rasenflächen anzulegen.

Die Flächen, die als Verkehrsbegleitgrün dienen und sich vorrangig entlang des Wiesenweges befinden, sollen als dauerhaft begrünte Baumscheiben für bestehende und neu zu pflanzenden Bäume angelegt werden.

2.1.12 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

Teilflächen des Ferienhausgebietes liegen im 40 m - Bauverbotsstreifen vom Deichfuß, in dem keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde hat angezeigt, dass diese Flächen für eine spätere Deichertüchtigung freizuhalten sind.

Daher wurde der Bauverbotsstreifen mit Ausnahme des Bestandsgebäudes gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 16 des Baugesetzbuches (BauGB) als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit Zweckbestimmung „Freihaltefläche zur Deichertüchtigung“ gekennzeichnet.

Die nachfolgende textliche Festsetzung soll dieses Verbot erläutern:

Innerhalb des festgesetzten 40 m - Bauverbotsstreifens vom Deichfuß dürfen, mit Ausnahme des innerhalb des Bestandes für die Sanierung vorgesehenen Gebäudes, keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Fläche ist für eine spätere Deichertüchtigung freizuhalten.

Entsprechend Empfehlung des Hauptausschusses der Gemeinde Dierhagen vom 23.05.2007 soll zwischen dem Ferienhausgebiet und dem Fischländer Weg die ehemals vorhandene und als „Katersteig“ bezeichnete Wegebeziehung wieder aufgenommen werden. Dabei wäre die für die Deichertüchtigung vorgesehene Fläche zu queren. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde hierzu eine Stellungnahme vom StAUN angefordert, welches mit Schreiben vom 12.12.2007 mitteilte:

„Der geplanten Wiedereinrichtung des Weges "Katersteig" und der damit verbundenen Querung des Bauverbotsstreifens kann zugestimmt werden unter der Maßgabe, dass bei notwendiger Inanspruchnahme der Flächen im Zuge der Deichertüchtigung die Gemeinde Dierhagen auf eigene Kosten nach Aufforderung durch mein Amt den Rückbau des Weges veranlasst.“

Der Gehweg wird durch den Vorhabenträger angelegt. Dieser ist auch für die Kosten des Rückbaus verantwortlich. Die Gemeinde Dierhagen hat im Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger die Verantwortlichkeit entsprechend geregelt.

Zur Ableitung des Regenwassers trifft der Text (Teil B) folgende Regelung:

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist in die vorhandenen Gräben, die mit dem Vorfluter 25/1d verbunden sind, einzuleiten.

„Durch das überplante Gebiet fließt der Graben 25/1d. Dieser wurde im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen des B- Planes Nr. 6 so umgestaltet, dass bei Starkregenereignissen ein Rückhalt realisiert wird und die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in Richtung Schöpfwerk Dierhagen gedrosselt erfolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Abfluss im Graben 25/1 d schöpfwerksabhängig erfolgt, das bedeutet, dass es bei Störungen im Schöpfwerksbetrieb zu Entwässerungsproblemen kommen kann.

Der genannte Graben 25/1 d ist ein Gewässer im Sinne des Landeswassergesetzes, das gem. § 81 LWaG zu schützen ist. Bauliche Anlagen (Gebäude, Flächenbefestigungen usw.) sind im Uferbereich des Grabens (beidseitig 7 m, gemessen ab Böschungsoberkante) unzulässig.“

(Auszug aus der Äußerung des LK NVP, FG Wasserwirtschaft vom 31.07.2007)

Aufgrund der zusätzlich geplanten Versiegelungen wird im Planverfahren die Einleitung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers in das Gewässer II. Ordnung bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.

Das Niederschlagswasser der Erschließungswege soll im Bankett versickert werden. Falls erforderlich sind Sickerschächte vorzusehen.

„Die Änderung der erteilten Erlaubnis für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Dabei sind das Gesamtgebiet und alle versiegelten und zu entwässernden Flächen zu betrachten. Eine Teilversickerung im Bereich der Wege ist zu empfehlen, sofern diese technisch möglich ist. Sofern auch auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser versickert werden kann, sollte dies im Sinne der Grundwasserneubildung erfolgen.“

(Auszug aus der Stellungnahme des LK NVP vom 02.01.2008)

Die Einleitung von zusätzlichen Niederschlagswasser in punkto Einleitmenge und Einleitstelle ist rechtzeitig mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Die Forderungen des Landeswassergesetzes MV (LWaG) insbesondere §§ 66, 81 und 82 sind einzuhalten.

Gemäß Äußerung des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz - Boddenkette“ vom 22.11.2006 zum Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist „grundsätzlich darauf zu achten, dass der Wasser- und Bodenverband seine Unterhaltungspflicht an den ihm übergebenen Gewässern und Anlagen gewährleisten kann. Die Forderungen des Landeswassergesetzes M-V (LwaG) insbesondere §§ 66, 81 und 82 sind einzuhalten.“

Im Planentwurf wurde das Wassergesetz M-V, insbesondere auch der § 81, der die Freihaltung des Uferbereichs von baulichen Anlagen (beidseitig 7 m, gemessen ab Böschungsoberkante) festschreibt, berücksichtigt.

2.1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Extensive Wiese

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit "ext. W." (extensive Wiese) bezeichnete Fläche im Nordosten des Geltungsbereiches ist zur Förderung von Pflanzengesellschaften extensiv gemähter Wiesen regelmäßig 2x jährlich (nicht vor dem 15.6. und im Herbst) zu mähen. Das Mähgut ist zur Aushagerung der Flächen zu entfernen. Feuchtbereiche mit Röhrichtbestand und Seggenriede sind von der Pflege ausgenommen.

Schutz des Baumbestandes

Der vorhandene und zum Erhalt festgesetzte Baum- und Gehölzbestand ist bei den Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgrabungen, Auffüllungen und Verdichtungen des Bodens im Kronentraufbereich der Bäume und Gehölzflächen sind unzulässig. Es ist die Einhaltung der gültigen Regelwerke DIN 18920, RAS- LP sowie die ZTV- Baumpflege während der Baumaßnahmen zu kontrollieren.

Baumanpflanzung aus überwiegend heimischen Arten

Der zur Anpflanzung festgesetzte Baumbestand muss zu mindestens 70 % aus heimischen und standortgerechten Arten bestehen. Diese Arten sind in der untenstehenden Artenliste 1 mit einem * gekennzeichnet.

3-jährige Entwicklungspflege für Anpflanzungen

Für die zur Anpflanzung vorgesehenen Bäume, Hecken und Gehölzstrukturen (Waldmantelpflanzung) ist eine 3-jährige Entwicklungspflege inkl. der erforderlichen Bewässerungsmaßnahmen vorzusehen.

Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, dass die vorhandenen und neugeschaffenen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes geschützt werden und dauerhaft erhalten bleiben.

Anlage eines Feuchtbiotops

Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit "ext. W." (extensive Wiese) bezeichneten Fläche im Nordosten des Geltungsbereiches ist ein gemäß zeichnerischer Festsetzung mit "FB" (Feuchtbiotop) dargestellter 700 m² großer Bereich als Wasserfläche mit Verlandungszone herzustellen. Es sind dabei 400 m² als offene Wasserfläche anzulegen. Die Uferbereiche sind abzuflachen und auszubuchten sowie Flachwasserzonen und Bereiche unterschiedlicher Wassertiefe herzustellen. Der Standort ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu wählen. Die Maßnahme ist in der folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahmen umzusetzen.

Diese Festsetzung stellt sicher, dass die grünordnerischen Festsetzungen, die aus dem bisher auf der Fläche gültigen B-Plan Nr. 6 noch nicht realisiert wurden, nun noch verwirklicht werden.

Dazu gehört auch die Anlage eines Feuchtbiotops mit einer offenen Wasserfläche und naturnahen, sich durch Sukzession entwickelnden Randbereichen als Biotop mit sehr hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzbindung 1 (Pb 1)

In der privaten Grünfläche bei dem SO Hotel/Gesundheitstourismus sind mindestens 10 Bäume (Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 4xv., DB, 18 - 20 cm Stammumfang) in einer Auswahl aus Artenliste 1 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Pflanzbindung 2 (Pb 2)

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bei SO Ferien 1 und Ferien 2 sind mindestens 6 Bäume (Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 4xv., DB, 18 - 20 cm Stammumfang) in einer Auswahl aus Artenliste 1 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Pflanzbindung 3 (Pb 3)

Auf der nördlichen Seite des Wiesenweges ist die vorhandene Baumreihe aus Kopfweiden zu ergänzen. Es sind entlang der Straße gemäß zeichnerischer Festsetzung 34 Kopfweiden (*Salix alba*; Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 4xv., DB, 18 – 20 cm Stammumfang) zu pflanzen. Abweichungen von bis zu 5 m von den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind infolge vorhandener Ausweichstellen ausnahmsweise zulässig. Die Anzahl der Baumpflanzungen ist bindend. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Pflanzbindung 4 (Pb 4)

Auf der westlichen Seite der Hauptzufahrt sind entlang der Straße gemäß zeichnerischer Festsetzung 14 Bäume (Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 4xv., DB, 18 – 20 cm Stammumfang) in einer Auswahl aus Artenliste 1 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Pflanzbindung 5 (Pb 5)

An der südlichen Stellplatzanlage und dem Wendehammer sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 9 Bäume (Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 4xv., DB, 18 – 20 cm Stammumfang) in einer Auswahl aus Artenliste 1 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Pflanzbindung 6 (Pb 6)

An der nördlichen Stellplatzanlage sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 9 Bäume (Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 4xv., DB, 18 – 20 cm Stammumfang) in einer Auswahl aus Artenliste 1 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Pflanzbindung 7 (Pb 7)

An dem Fußweg im Norden sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 7 Bäume (Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 4xv., DB, 18 – 20 cm Stammumfang) in einer Auswahl aus Artenliste 1 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Artenliste 1:

Botanischer Name	Deutscher Name		Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre *	Feldahorn		Pinus sylvestris *	Gemeine Kiefer
Acer platanoides *	Spitzahorn		Prunus avium *	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus *	Bergahorn		Quercus robur *	Stieleiche
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie		Robinia pseudoacacia	Robinie
Aesculus hippocastanum	Roskastanie		Salix alba *	Silberweide
Betula spec. *	Birke (Arten u. Sorten)		Salix caprea *	Salweide
Carpinus betulus *	Hainbuche		Sorbus aucuparia *	Eberesche
Fagus sylvatica *	Rotbuche		Sorbus x intermedia	Schwed. Mehlbeere
Juglans regia	Walnuss		Tilia cordata *	Winterlinde
Malus spec.	Apfel (Arten u. Sorten)		Tilia platyphyllos *	Sommerlinde

* Bäume heimischer und standortgerechter Arten

Pflanzbindung 8 (Wm)

Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit "ext. W." (extensive Wiese) bezeichneten Fläche im Nordosten des Geltungsbereiches ist eine gestufte freiwachsende Waldmantelpflanzung (Wm) mit einer Gesamtfläche von mindestens 5.412m² vorzunehmen. Dabei soll die Höhe der Stufung von Westen nach Osten hin abnehmen.

Am Graben muss ein 7m breiter Pflegestreifen freigehalten werden. Je nach Exposition, Pflanzengröße im ausgewachsenen Zustand und landschaftsästhetischen Kriterien sind Gehölze folgender Artenauswahl der Artenliste 2 zu pflanzen:

Artenliste 2:

Botanischer Name	Deutscher Name		Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn		Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle		Rhamnus frangula	Faulbaum
Betula pendula	Sandbirke		Rosa canina	Hunds- Rose
Corylus avellana	Haselnuß		Rubus fruticosus	Wilde Brombeere

Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix aurita	Ohrweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Salweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Salix fragilis	Bruchweide
Populus tremula	Zitterpappel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Der Anteil der Baumarten an der Pflanzung soll 5% nicht überschreiten. Die Bäume sind dabei in Gruppen zu pflanzen. Ebenso ist der Anteil der Weidenarten auf unter 3% zu beschränken.

Die Arten Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Brombeere, Kreuzdorn, Gemeiner Schneeball und Hasel müssen dominierende Arten innerhalb der Pflanzung sein. Der Anteil dieser Arten muß mindestens 80% betragen.

Die Pflanzschemata des Waldmantels sind im Zuge der Ausführungsplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Pflanzabstand der einzelnen Pflanzen untereinander soll 1m betragen (1 Gehölz/ m²). Es sollen insgesamt 5.412 Stück Gehölze mit folgenden Pflanzqualitäten (keine Heister) gepflanzt, dauerhaft unterhalten und bei Abgang gleichartig ersetzt werden.

Pflanzqualitäten für Bäume: Hochstamm, 3xv, DB, StU 14-16

Pflanzqualitäten für die Sträucher: v, o.B., 40-100

Das Pflanzgebot ist in der folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahmen umzusetzen.

Die Pflanzungen sind durch einen Wildschutzzaun vor Verbiß zu schützen.

Außerdem ist gemäß zeichnerischer Festsetzung ein Baum (Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 4xv., DB, 18 – 20 cm Stammumfang) der Art Salix alba, Silberweide in Verbindung mit dem Feuchtbiotop (FB) zu pflanzen. Die Baumpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Pflanzbindung 9 (Hecke)

Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit "Hecke" bezeichneten Fläche im Südwesten des Geltungsbereiches entlang des Fuß- und Radweges am Wiesenweg ist eine 3m breite 2-reihige freiwachsende Hecke aus standortgerechten und heimischen Arten der Artenliste 3 vorzunehmen. Es sind keine Heister zu verwenden.

Artenliste 3:

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes alpinum	Johannisbeere
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Der Pflanzabstand der einzelnen Pflanzen untereinander soll 1m betragen (1 Gehölz/ m²). Es sollen insgesamt 172 Stück Gehölze der nachstehenden Pflanzqualitäten gepflanzt, dauerhaft unterhalten und bei Abgang gleichartig ersetzt werden.

Pflanzqualitäten für die Sträucher: v, m.B., 60-125

Das Pflanzgebot ist in der folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahmen umzusetzen.

Die genannten Festsetzungen sollen einerseits die noch nicht erbrachten Festsetzungen aus dem vorherigen B-Plan Nr. 6 sicherstellen, andererseits die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild minimieren und kompensieren sowie die Grundlagen für eine ansprechende Freiflächengestaltung schaffen. Auch für die Waldumwandlungsflächen wird so ein adäquater Ersatz in Form einer gestuften und naturnahen Waldmantelpflanzung geschaffen. Gehölzanpflanzungen, Hecken und Einzelbäume bestimmen maßgeblich den Charakter einer Grünfläche, strukturieren die Flächen und schaffen durch unterschiedliche Raumaufteilungen interessante Sichtbeziehungen. Durch die Verwendung von überwiegend heimischen und standortgerechten Arten wird der natürliche Charakter der im Planungsraum vorhanden ist, unterstützt.

Erhalt von bestehenden Gehölzgruppen in der privaten Parkanlage

Auf der gemäß zeichnerischen Festsetzung als private Grünfläche bei dem SO Hotel/Gesundheitstourismus mit der Pflanzbindung 1 (Pb 1) gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten, in die gärtnerische Planung zu integrieren und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die vorhandenen naturnahen und ökologisch wertvollen Gehölzgruppen sollen in die neu zu gestaltende private Parkanlage integriert werden. Sie haben eine hohe Bedeutung für die Tierwelt im Plangebiet und fügen sich harmonisch in den natürlichen Charakter im weiteren Planungsraum ein und unterstützen die Absicht diesen zu erhalten und zu verstärken.

2.1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

G/F/L 1

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

G/F/L 2

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 zu Gunsten der E.ON edis AG und der Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

Das G/F/L 1 umfasst die privaten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes. Die Wege sollen nicht in die Baulast der Gemeinde Dierhagen übernommen und somit nicht öffentlich gewidmet werden.

Die Festlegung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist daher notwendig, um den Trägern der Ver- und Entsorgung zur Leitungsverlegung und Wartung zur Verfügung zu stehen und den Anliegern die Überfahrt rechtlich zu sichern.

Mit einem G/F/L 2 werden die parallel zum Wiesenweg verlaufenden Leitungstrassen der Versorgungsträger E.ON edis AG und der Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland belegt, um das Recht der Inanspruchnahme für die Leitungsführung sowie die Zugänglichkeit und Unterhaltung.

2.1.15 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Von einer ausreichenden Berücksichtigung des Schallschutzes kann ausgegangen werden, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1) eingehalten werden.

Diese Werte betragen für die im Plangebiet angestrebten Nutzungen:

tags	6.00 Uhr – 22.00 Uhr	50 dB(A) und
nachts	22.00 Uhr – 6.00 Uhr	40 dB(A).

Im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung (Bebauungsplanes Nr. 6) wurde im Jahr 1996 eine Schallimmissionsprognose bis zum Jahr 2010 durchgeführt.

Da die zum damaligen Zeitpunkt angedachten Nutzungen und die nunmehr vorgesehene Ferienhaus- und Hotelnutzung eine fast identische Schutzbedürftigkeit aufweisen, wurde das Gutachten in die Planung eingestellt.

Im Ergebnis der Untersuchungen von 1996 wurde festgestellt, dass sowohl durch die Umgebungsbebauung als auch durch die unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet und die damit erforderlichen Stellplatzflächen die Einhaltung der Orientierungswerte gewährleistet ist.

Als einzige relevante Lärmquellen wurden die Landesstraße 21 und der Einmündungsbereich des Wiesenweges ermittelt.

Die Berechnungen ergaben, dass die Richtwerte

- an der Westfassade des Hotelgebäudes im südlichen Bereich des obersten Geschosses am Tag geringfügig um 1 dB(A) und in der Nacht um bis zu 2 dB(A) und
- an der Ostfassade des Hotelgebäudes sowohl während des Tages als auch während der Nacht jeweils um 5 dB(A) überschritten werden können.

Durch die Riegelwirkung des Hotels werden die Richtwerte im geplanten Ferienhausgebiet voraussichtlich eingehalten.

Eine Lärmbeeinträchtigung durch die verschiedenen Nutzungen untereinander ist aufgrund der fast identischen Schutzbedürftigkeit der Gebietsarten, der geplanten Kapazitäten und der räumlichen Anordnung nicht zu befürchten. Zudem werden die inneren Erschließungswege als „verkehrsberuhigte Bereiche“ festgesetzt.

Berechnungen unter Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand), ergaben, dass mit diesen sehr kostenaufwendigen Maßnahmen nur kleine Pegelminderungen erreicht werden könnten.

Da die am Hotelgebäude ermittelten Richtwertüberschreitungen im geringfügigen Bereich liegen, soll passiven Schallschutzmaßnahmen der Vorzug gegeben werden.

Im Text (Teil B) wurden folgende Festsetzungen getroffen und das Hotelgebäude mit dem Planzeichen 15.6 der PlanzV90 versehen:

Innerhalb der festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - LPB“ sind für die Außenbauteile der Gebäude die Mindest- Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 Tabellen 8 und 9 zu verwirklichen.

Lärmpegel- bereich (LPB)	betroffene Baugebietsfläche	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils (Wand + Fenster bzw. Dach + Fenster)	Nachweis
	SO Hotel- Gesundheitstourismus		
LPB I	Westfassade des Hotelgebäudes	35 dB	kein Nachweis erforderlich, wird mit Standard- bauweisen erfüllt
LPB II	Ostfassade des Hotelgebäudes	35 dB	kein Nachweis erforderlich, wird mit Standard- bauweisen erfüllt

Dazu ist anzumerken, dass das Hotel bereits unter Berücksichtigung der Einhaltung der vorgegebenen Schalldämmmaße errichtet wurde und die Festsetzungen somit lediglich der nachhaltigen planrechtlichen Sicherung z. B. bei Umbauten dienen.

Aufgrund der angedachten Kapazitäten wird es zu einer Mehrbelastung des gemeindlichen Verkehrs kommen. Der Ausbauzustand der vorhandenen Straßen, die Planung eines Geh- und Radweges am Wiesenweg und das Erschließungskonzept für das Plangebiet lassen jedoch den Schluss zu, dass keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung lebenden Einwohner und die Erholungssuchenden zu erwarten sind.

Das Schallgutachten wurde als ANLAGE der Begründung beigelegt.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

In den Text (Teil B) wurde unter II. ein Gestaltungskatalog aufgenommen, mit dem die Gemeinde Mindestanforderungen festlegen möchte, die zur Erreichung einer gewünschten städtebaulichen Qualität beitragen, nicht gewünschte Gestaltungselemente ausschließt und den Bezug zum Orts- und Landschaftsbild herstellt.

Auf Ausführungsdetails, die zu einer Einschränkung des individuellen Gestaltungswillens führen könnten, wurde verzichtet.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) LBauO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB)

2.2.1.1 Fassade

Für die Oberflächen der Außenwände sind nur zulässig:

- *glatte und feinstrukturierte Flächen*
- *Sichtmauerwerk*
- *Naturmaterialien*
- *durchsichtige Materialien*

Die Festsetzungspalette soll dazu beitragen, dass keine Uniformität entsteht, vielfältige und kombinierfähige Fassadengestaltungselemente eingesetzt werden können, die den individuellen Charakter des Plangebietes widerspiegeln und gleichzeitig den Einsatz von störenden und verunstaltenden Elementen verhindern.

Das Hotelgebäude und das im SO Ferienhausgebiet 1 vorhandene Gebäude weisen jeweils eine Klinkerfassade auf, die mit Gestaltungsdetails aus Holz aufgelockert wurde.

Für die geplanten Ferienhäuser werden voraussichtlich Putzfassaden zur Anwendung kommen, die mit Materialien kombiniert werden, die für diese Region typisch sind wie z. B. Giebelverbretterungen im Dachgeschoss.

Die Zulässigkeit von durchsichtigen Materialien wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.

2.2.1.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen werden folgende Dachformen und Dachneigungen festgesetzt:

Teilplangebiet	Dachform	Dachneigung der Hauptdachflächen
SO Ferienhausgebiet 1	<i>Flachdach(FD)/ Satteldach (SD)</i>	<i>SD bis 20°</i>
SO Ferienhausgebiet 2	<i>Satteldach</i>	<i>bis 49°</i>
SO Hotel – Gesundheitstourismus	Flachdach	/

Die Vorgabe eines Flachdaches für das SO Hotel – Gesundheitstourismus deckt sich mit dem Bestand.

Das Gebäude im SO Ferienhausgebiet 1 weist ebenfalls ein Flachdach auf, welches durch Aufstockung mit einem Staffelgeschoss durch eine Kombination aus Flachdach (Dachterrassenbereiche) und flachem Satteldach auf den Aufbauten aufgelockert werden soll.

Für die geplanten Ferienhäuser sollen ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung bis 49° zugelassen werden. Wie unter Punkt 2.1.1 bereits dargelegt, sollen sich die Ferienhäuser durch die äußere Gestaltung optisch von den anderen Baugebieten absetzen und sich der ortstypischen Bebauung annähern.

Die Festlegungen der Dachformen und Dachneigungen im Verbund mit den Vorschriften zu Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen werden als ausreichender Regelungsrahmen erachtet und tragen dem individuellen Gestaltungswillen des Vorhabenträgers Rechnung.

Die im Text (Teil B) getroffenen Regelungen für die Dacheindeckung orientieren sich an den Anforderungen entsprechend der vorhandenen und geplanten Dachformen und Dachneigungen.

Für die Dacheindeckung der Hauptdachflächen der Flachdächer sind nur zulässig:

- extensiv begrünte Dachflächen
- begehbare Terrassendächer
- mit Naturmaterialien gedeckte Dächer
- durchsichtige Materialien

Für die Dacheindeckung der Hauptdachflächen der Satteldächer sind nur zulässig:

- Rohr
- anthrazitfarbene engobierte Materialien
- durchsichtige Materialien

Für die Dacheindeckung der im SO Ferienhausgebiet 2 geplanten Ferienhäuser wurden gemeindetypische Materialien gewählt, um eine störende Materialvielfalt auszuschließen, die zu einem unruhigen Gesamteindruck des Gebietes führen könnte.

2.2.1.3 Beleuchtungen und Werbeanlagen

Nachfolgende Festsetzungen sollen, wie bereits im B- Plan Nr. 6 verankert, getroffen werden, um Überfrachtungen des Plangebietes bzw. eine Störung des Gesamteindruckes des Gebietes durch Beleuchtungen und Werbeanlagen zu vermeiden:

Die Beleuchtungs- und Werbeanlagen (z. B. Wegebeleuchtung, Fassadenbeleuchtung) sind so zu errichten, dass Straßenverkehrsteilnehmer auf öffentlichen Straßen nicht geblendet werden.

2.2.1.4 Einfriedungen

Frei zugängliche und sichtbare Grundstückseinfriedungen sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Die Festsetzung wurde aus dem B- Plan Nr. 6 übernommen. Die Begrenzung der Zaunhöhe trägt dazu bei den offenen Charakter des Gebietes zu bewahren.

2.2.1.5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen hat eine Stellplatzsatzung erlassen, deren Geltungsbereich sich auf das gesamte Gemeindegebiet erstreckt und „für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist“, gilt.

Der Vorhabenträger hat sich den Regelungen der Stellplatzsatzung unterzuordnen, da die Gemeinde einer im Vorfeld beantragten Abweichung lt. Hauptausschusssitzung vom 23.05.2007 nicht zustimmte. Zur Klarstellung wurde eine entsprechende Festsetzung in den Text (Teil B) aufgenommen:

Die in der Satzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 13.12.2006 getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind für den Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung Nr. 25 in vollem Umfang bindend.

Insbesondere sind die Festlegungen gemäß Punkt 1.4 der Anlage zur Stellplatzsatzung umzusetzen, die für Ferienwohnungen bis zu einer Nettogrundfläche von 50 m² jeweils 1 Stellplatz je Ferienwohnung und für Ferienwohnungen mit einer Nettogrundfläche über 50 m² jeweils 2 Stellplätze je Ferienwohnung vorschreiben.

Detaillierte Aussagen zur Ausweisung der Stellplätze werden in Punkt „3.1 Verkehr“ getroffen.

2.2.1.6 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Die nachfolgende Festsetzung wurde getroffen, um eine Störung des Straßenraums und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes durch die Abfallbehälterplätze zu vermeiden:

Alle außerhalb der Gebäude installierten Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Hauptverkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

2.3 Maßnahmen für Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 (6) BauGB)

Der im äußersten Südosten gelegene Schilfröhrichtbestand ist ein geschütztes Biotop im Sinne des § 20 LNatG M-V. Die gemäß der zeichnerischen Festsetzung mit GB (Geschütztes Biotop) gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

Schilfröhrichtflächen haben aufgrund ihrer besonderen Standortbedingungen und vegetativen Ausprägung eine sehr hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie eine überdurchschnittliche Bedeutung als Lebensraum für die heimische Tierwelt. Aufgrund zunehmender Entwässerungsmaßnahmen und Intensivierung landwirtschaftlicher Flächen ist diese Art von Biotopen zunehmend bedroht. Daher gilt es noch vorhandene Flächen zu erhalten und zu schützen.

2.4 Regelung von Verboten und Ausnahmen gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 LWaldG M-V und § 2 WabstVO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 von 06-2007 wurde aufgrund der örtlichen Verhältnisse (Bestockungsgrad), der Stellungnahmen der Forstbehörde zu den Ursprungsplanungen (kein Wald sondern Parkanlage) und insbesondere der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gehölzflächen als Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlagen von einer Genehmigungsfähigkeit des Vorentwurfes von 06-2007 ausgegangen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 „Käpt'n Braß“ wurden jedoch vom Forstamt Billenhagen und vom Landkreis Nordvorpommern, FG Naturschutz Teilflächen des Plangebietes als Waldflächen bzw. Flächen mit Biotopschutz zugeordnet, die teilweise als Bauflächen für Ferienhäuser vorgesehen waren.

Eine Genehmigung für eine Waldumwandlung für die innerhalb der Waldflächen ausgewiesenen Ferienhäuser wurde abgelehnt.

Das FG Naturschutz bekräftigte die Haltung des Forstamtes, da es entsprechend des Vorentwurfes gleichzeitig zu einer Inanspruchnahme von gesetzlich geschützten Biotopen kommen würde und eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz nicht in Aussicht gestellt wurde.

Im Ergebnis eines Abstimmungstermines zwischen Gemeinde und Behörden am 13.09.2007 wurden daher in Beachtung der forstlichen Vorgaben folgende planerischen Festlegungen getroffen:

1.

Die mit der Stellungnahme der Forst übergebene Darstellung der Waldabgrenzung im Bereich des SO Ferienhausgebietes 2 wird in die Planzeichnung übernommen.

Die Baufeldausweisungen werden auf die Flächen außerhalb der Waldflächen und außerhalb des 30 m – Waldabstandes reduziert.

Innerhalb des 30 m - Waldabstandes wird für die Ausweisung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen die Befürwortung einer Ausnahme gemäß § 2 Waldabstandsverordnung in Aussicht gestellt.

2.

Die bisher zur Erhaltung von Gehölzbepflanzungen dargestellten Flächen (Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB) werden ebenfalls als Waldflächen gemäß § 9 (1) 18 b) BauGB ausgewiesen.

3.

Für das am Standort des SO Hotel-Gesundheitstourismus vorgesehene Parkdeck kann die Ausweisung beibehalten werden.

Es handelt sich derzeit auch noch um eine Waldfläche, für die jedoch eine Waldumwandlung und Befürwortung der Unterschreitung des Waldabstandes in Aussicht gestellt wird, da diese sich an die vorhandenen Stellplatzflächen unmittelbar anschließt.

Die für die Waldumwandlung erforderlichen Neuaufforstungen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 im Anschluss an die vorhandenen Gehölzflächen realisiert werden.

Zur grundsätzlichen Klarstellung der Zulässigkeiten wurden folgende Festsetzungen in den Text (Teil B) aufgenommen:

„V. Regelung von Verboten und Ausnahmen gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 LWaldG M-V und § 2 WabstVO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB

Innerhalb der Flächen des 30 m - Waldsicherheitsabstandes dürfen keine baulichen Anlagen, errichtet werden.

Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes werden zugelassen für:

- das vorhandene Hotelgebäude*
- das geplante Parkdeck für das SO Hotel-Gesundheitstourismus*
- Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen.“*

Die Anträge nach § 15 LWaldG M-V (für Waldumwandlungsgenehmigung) und § 25 LWaldG M-V (für Erstaufforstungsgenehmigung) wurden beim Forstamt Billenhagen gestellt. Die Genehmigungen werden zur Verfahrensakte genommen.

Im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Dierhagen und dem Vorhabenträger wurde die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers für die aus der Waldumwandlung und Erstaufforstung entstehenden Kosten abschließend geregelt.

2.5 Hinweise

2.5.1 Hinweise der Denkmalpflege

Baudenkmalpflege

Belange der Baudenkmalpflege werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Bodendenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jederzeit Funde möglich sind, wurden folgende Hinweise auf der Planzeichnung vermerkt:

Aus archäologischer Sicht sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:

- 1. Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.*
- 2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVObI. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2005, GVObI. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.*

Anzeigespflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.“

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

• Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz ist über die Landesstraße 21 und den Wiesenweg sichergestellt.

Im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung wurde 1996 auf Forderung des Straßenbauamtes Stralsund der Bau einer Linksabbiegespur und die Aufweitung der Landesstraße 21 im Zufahrtsbereich zum Wiesenweg festgelegt. Diese Maßnahme wurde bereits realisiert.

Auswirkungen der Frequentierung der Landesstraße 21 auf das Plangebiet wurden im Ursprungsplan in einem Schallgutachten ermittelt, welches in der Anlage eingesehen werden kann. Im Ergebnis der Prognose wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 am Hotelgebäude durch den Straßenlärm geringfügig überschritten werden könnten.

Aussagen zu erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen finden sich in Punkt 2.1.14 der Begründung.

Der Wiesenweg weist eine Ausbaubreite von 3,75 m auf. Da dieser Ausbau für den Begegnungsfall Pkw/Pkw nicht ausreichend dimensioniert ist, werden Ausweichstellen vorgesehen.

Der neben der Planzeichnung dargestellte Straßenquerschnitt A-A zeigt die Perspektivplanung für den Ausbau des Wiesenweges mit einem Geh- und Radweg in einer Ausbaubreite von 2,50 m.

Da der Wiesenweg auf der Südseite von einem Graben und an der Nordseite von naturnahen Gehölzen begrenzt wird, ist der Ausbau den örtlichen Gegebenheiten anzupassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Forstbehörde abzustimmen.

Der Geh- und Radweg wird erforderlich, um nicht nur für die An- und Abfahrt des Plangebietes, sondern auch für die anderen Anlieger und Strandbesucher die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

- **Innere Erschließung**

Das Plangebiet verfügt über eine Haupt- und eine Nebenzufahrt.

Über die Hauptzufahrt gelangen die Hotelgäste zu den Stellplätzen, zum Parkdeck und zur Hotelvorfahrt.

Die Hauptzufahrt soll auch für die Anbindung des geplanten Ferienhausgebietes genutzt werden. Sie weist hierfür die notwendige Ausbaubreite von 6,00 m auf. Bereits begonnen wurde mit dem Bau eines straßenbegleitenden Gehweges, der im Endausbau eine Breite von 2,00 m haben wird.

Nördlich des Hotels, im Bereich der vorhandenen Gemeinschaftsstellplatzflächen und des geplanten Parkdecks wird die Hauptzufahrt durch einen ca. 10 m breiten Grünstreifen mit Graben geteilt.

Der südliche Straßenabschnitt führt in einer Breite von 4,75 m zur Hotelvorfahrt, der nördliche Straßenabschnitt mit einer Breite von 5,80 m dient der Anbindung der Stellplatzflächen und des Parkdecks.

Die Nebenzufahrt weist eine Ausbaubreite von 4,00 m und eine Wendeanlage auf und wird vorwiegend für die Betreibung des Hotels für Anlieferungen und die Entsorgung genutzt.

Entsprechend Empfehlung des Hauptausschusses der Gemeinde Dierhagen vom 23.05.2007 werden zwischen der Nebenzufahrt und dem Hotel zusätzlich Stellplätze für die Angestellten und mindestens zwei Abstellplätze für die Reisebusse eingeordnet.

Zur inneren Erschließung des Ferienhausgebietes müssen neue Verkehrsflächen angelegt werden.

Vorgesehen wird für das SO Ferienhausgebiet 1 und die drei südlich geplanten Ferienhäuser im SO Ferienhausgebiet 2 einen Stichweg als Mischfläche mit einer Ausbaubreite von 6,00 m und beidseitig angeordneten Stellplatzflächen in Senkrechtaufstellung zu bauen. Durch die Gestaltung mit einer Wendeanlage mit Durchmesser 18 m werden die notwendigen Voraussetzungen für das Anfahren insbesondere für die Feuerwehr, Krankenwagen und den Anlieferungsverkehr geschaffen.

Die im nördlichen Bereich des SO Ferienhausgebietes 2 geplanten 2 Ferienhäuser werden ebenfalls über einen Stichweg erschlossen und beidseitig mit den erforderlichen Stellplätzen ausgestattet. Die Ausbaubreite erfolgt analog des vorherig genannten Weges. Der Stichweg weist eine Länge von unter 50 m auf und kann daher gemäß § 5 (1) LBauO M-V ohne Wendehammer ausgebildet werden. Für die Feuerwehr ist ein Befahren des Stichweges im Brandfall nicht notwendig, da auf dem unmittelbar angrenzenden Gemeinschaftsstellplatz eine Feuerwehraufstellfläche ausgewiesen wird.

Müllfahrzeuge müssen den Stichweg ebenfalls nicht befahren, da eine Sammelstelle für bewegliche Abfallbehälter an der Einmündung von der Hauptzufahrt in den Stichweg vorgesehen wird. Entsprechende Festsetzungen wurden in Punkt 2.1.10 und im Text (Teil B) unter I, Punkt 8 verankert.

Als Wegebefestigung für die im Ferienhausgebiet vorgesehenen Straßenverkehrsflächen ist Verbundpflaster geplant, für die Stellplätze sollen Rasengittersteine oder andere wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

Entsprechend Empfehlung des Hauptausschusses der Gemeinde Dierhagen vom 23.05.2007 soll zwischen dem Ferienhausgebiet und dem Fischländer Weg die ehemals vorhandene und als „Katersteig“ bezeichnete Wegebeziehung wieder aufgenommen werden. Sie wurde daher als private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich dargestellt.

Um die vorhandene fußläufige Querverbindung zwischen Hotel und Wiesenweg zu erhalten, wurde von der geplanten Wendeanlage am „Käpt'n` Braß“ bis zum Wiesenweg eine entsprechende Darstellung in die Planung aufgenommen.

Alle Verkehrsflächen werden ausreichend dimensioniert, um die noch erforderlichen Medien wie Elektro, Wasser, Abwasser etc. aufnehmen zu können. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Träger der Ver- und Entsorgung ist durch entsprechende Festsetzung der Verkehrsflächen mit einem G/F/L 1 sowohl zeichnerisch als auch textlich gesichert.

„Der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises ist rechtzeitig vor Beginn der erweiterten Erschließungsarbeiten der Beschilderungs- und Markierungsplan in mindestens zweifacher Ausfertigung zur Bestätigung und verkehrsrechtlichen Anordnung vorzulegen.“

(aus der Stellungnahme des LK NVP vom 02.01.2008)

Da die Verkehrsflächen im Plangebiet nur durch einen eingeschränkten Personenkreis genutzt werden, erfolgt die Einordnung als private Verkehrsflächen. Entsprechend des Erholungscharakters der Gebiete erhalten die Wege die Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.

Die Wege werden somit nicht in die Baulast der Gemeinde übernommen und nicht öffentlich gewidmet.

Die Grundstückseigentümer haben sich durch entsprechende Baulasteintragungen das gegenseitige Überfahrtsrecht einzuräumen.

Zusätzlich wurde dies durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (G/F/L 1) zugunsten der Anlieger berücksichtigt. (siehe Punkt 2.1.14 der Begründung)

Flächen für den ruhenden Verkehr sind in Form von Stellplätzen sowie eines Parkdecks im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Ausschlaggebend für die vorgenommene Dimensionierung der in der Planzeichnung in Umrissen gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und das Parkdeck sind der aus den Kapazitäten abzuleitende Stellplatzbedarf und die Vorgaben der „Satzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)“.

Die in der Stellplatzsatzung getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung Nr. 25 ohne Ausnahme anzuwenden.

Insbesondere sind gemäß Forderung der Gemeinde die in Punkt 1.4 der Anlage zur Stellplatzsatzung die für Wochenend- und Ferienhäuser getroffenen Festlegungen, dass je Wohnung bis 50 m² Nettogrundfläche 1 Stellplatz und über 50 m² Nettogrundfläche 2 Stellplätze nachzuweisen sind, einzuhalten.

Eine entsprechend Festsetzung wurde im Text (Teil B) unter Punkt II.1.5 getroffen.

Die für die Ferienhäuser, die Gastronomie und die Betreiber - WE notwendigen Kapazitäten werden entsprechend Darstellung in der Planzeichnung beidseitig der Stichwege sowie auf der geplanten Gemeinschaftsstellplatzfläche in Verlängerung der Hauptzufahrt angeordnet, davon:

- 16 Stellplätze am Stichweg zu Käpt'n` Braß" für SO Ferien 1
- 30 Stellplätze am nördlichen Stichweg für SO Ferien 2
- rd. 45 Stellplätze in Verlängerung Hauptzufahrt für SO Ferien 1 und 2

Für die im SO Hotel - Gesundheitstourismus geplanten Kapazitäten wurden die Flächen für ein Parkdeck nördlich des Hotels ausgewiesen.

Im Rahmen der Entwurfsverfassung, war noch geplant einen Teil des ruhenden Verkehrs auf den nördlich des Hotels bereits vorhandenen Gemeinschaftsstellplatzflächen zu belassen. Da der Grundstückseigentümer unmittelbar nach Rechtskraft der Satzung mit der Umsetzung der Planungen beginnen möchte, wurde bereits mit der Erarbeitung der Erschließungskonzeption begonnen. Hierzu wurden mit einer Baufirma bereits Details zum Bau des nördlich des Hotels geplanten Parkdecks besprochen. Dabei stellte sich heraus, dass die bisher ausgewiesene Fläche für das Parkdeck aufgrund der fertigungstechnisch zur Verfügung stehenden Raster nicht ausreichend sein wird und die westlich benachbarte vorhandene Stellplatzfläche mit einbezogen werden soll.

Die Gemeinde befürwortet die Präzisierung zur Ausweisung des Parkdecks, da eine Fläche betroffen ist, die schon seit Jahren als Stellplatzfläche genutzt wird, bereits im Entwurf der Satzung als Fläche für Nebenanlagen für den ruhenden Verkehr festgelegt wurde und deren Flächenversiegelung im Rahmen der Bilanzierung bereits mit berücksichtigt wurde.

Die Flächeninanspruchnahme der Stellplätze beträgt für das Baugebiet ca. 4.300 m² und berücksichtigt den gemäß Stellplatzsatzung anzusetzenden Ausgangswert von 25 m² je Stellplatz einschl. des Bedarfs für 2 Busstellplätze (ca. 2x 18 m x 5 m).

Die für das Hotel geplanten Stellplätze berücksichtigen, dass ein Teil der Gäste mit Bussen bzw. per Bahn anreisen.

Die Einrichtungen des Hotels für Wellness, Sport, Gastronomie, therapeutisch-medizinische Zwecke etc. tragen keinen öffentlichen Charakter und begründen daher keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf.

Lediglich für die Mitarbeiter werden entsprechend des für den Schichtbetrieb bekannten Bedarfes zusätzlich ca. 10 – 15 Stellplätze vorgehalten.

Derzeit sind rd. 50 Stellplätze vorhanden. Da diese bei weitem nicht den Bedarf decken, wird auf der östlich angrenzenden Fläche ein Parkdeck mit rd. 200 Plätzen geplant, welches im Gegensatz zu einer rein ebenerdigen Anordnung, zu einer Minimierung der Flächenversiegelung beiträgt.

Nachfolgend wird auf der Grundlage der Anlage zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen der Nachweis geführt, dass die geplanten Stellplätze für das Vorhaben ausreichend dimensioniert sind:

Stellplatznachweis

Baugebiet/ Kapazitäten	Vorgaben gemäß Anlage zur Stellplatzsatzung	Stellplätze geplant
SO Hotel – Gesundheitstourismus	162 + 2 für Busse	262 + 2 für Busse
davon für: ca. 150 Doppelzimmer und 50 Einzelzimmer und	Punkt 6.3 – 1 Stpl. je 2-6 Betten = <u>150 und 2 für Busse</u>	
Personal	= <u>10</u>	
2 WE Betreiberpersonal	in Anlehnung an Punkt 1.8 1 Stpl. je 2 Betten = <u>2</u>	
SO Ferienhausgebiet	86	rd. 90
davon für: SO Ferienhausgebiet 1 ca. 30 Ferienwohnungen	1 Stpl. je FW, da Nettogrundfläche der Ferienwohnungen bis 50 m ² = <u>30</u>	
Gastronomie ca. 60 Plätze	Punkt 6.1 – 1 Stpl. je 8-12 Sitzplätze = <u>5</u>	
SO Ferienhausgebiet 2 ca. 25 Ferienwohnungen	2 Stpl.e je FW, da Nettogrundfläche der Ferienwohnungen über 50 m ² = <u>50</u>	
1 WE Betreiberpersonal	in Anlehnung an Punkt 1.8 1 Stpl. je 2 Betten = <u>1</u>	

3.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die Gemeinde Dierhagen ist an das zentrale Trinkwassernetz der Stadt Ribnitz Damgarten angeschlossen.

Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung teilte die Wasser und Abwasser GmbH, Boddenland mit Schreiben vom 23.08.2007 mit:

„In den Sommermonaten kommt es auf Grund der in den letzten Jahren regen Bautätigkeit und der damit verbundenen angestiegenen Trinkwassernachfrage zum Teil zu einer angespannten Versorgungslage mit Trinkwasser auf dem Fischland –Darß-Zingst.

Des Weiteren ist durch den unmittelbaren Trinkwasseranschluss ohne Vorratsbehälter des bereits im Bebauungsplan bestehenden Ostseehotels eine hohe Belastung der bestehenden Versorgungsleitungen während der Spitzenverbrauchszeiten vorhanden.

Dem Bebauungsplan und der damit verbundenen Erschließung weiterer Bettenkapazitäten kann nur zugestimmt werden, wenn für den gesamten Versorgungsbereich B- Plan „Käpt'n Braß“ ein Trinkwasservorratsbehälter für eine stabile Versorgung mit Trinkwasser auf dem Grundstück geschaffen wird.“

Gemäß der durch einen Fachplaner noch zu ermittelnden Menge des künftig bei voller Auslastung erforderlichen Trinkwasserbedarfes ist durch den Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ ein zusätzlicher Trinkwasservorratsbehälter zu installieren.

Als Standort ist eine Räumlichkeit innerhalb des Hotelgebäudes vorzusehen.

Das Plangebiet ist an das zentrale Abwassernetz angeschlossen. Die Beseitigungspflicht für Schmutzwasser obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen (Abwasserzweckverband Körkwitz) dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen. Die Behandlung erfolgt in der Kläranlage Körkwitz, für die das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund gewässeraufsichtlich zuständig ist.

Die vorhandenen Leitungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand für das Bauvorhaben ausreichend dimensioniert.

Für die Erschließung des Ferienhausgebietes ist die Verlegung neuer Trinkwasser- und Abwasserleitungen erforderlich. Der Vorhabenträger hat rechtzeitig vor Baubeginn mit der Wasser- und Abwasser GmbH eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserversorgung mit den notwendigen Parametern ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen.

Hierzu sind mit dem Wehrführer der Feuerwehr Dierhagen die notwendigen Absprachen zu treffen.

Auf Grundlage des vorgelegten Entwurfes des Bebauungsplanes kann die Löschwasserversorgung wie folgt realisiert werden:

- Alle Parzellen in den Sondergebietsflächen können über die vorhandenen bzw. geplanten Straßen durch Befahren bzw. Auslegen von Schläuchen von den Hydranten bzw. vom vorhandenen Löschwasserteich erreicht werden.
- Aufstellflächen werden nach Absprache mit der Feuerwehr festgelegt.
- Um den Nachweis zu erbringen, dass die Hydranten das erforderliche Löschwasservolumen gewährleisten, wird durch den Grundstückseigentümer bei der Wasser und Abwasser GmbH, Boddenland eine Druckprobenmessung in Auftrag gegeben.

Festlegungen zur Verantwortlichkeit und Details der Löschwassersicherung durch den Vorhabenträger werden im Städtebaulichen Vertrag getroffen.

Regenentwässerung

Aussagen zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Regenentwässerung wurden unter Punkt „2.1.12 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ verankert.

Elektroenergieversorgung

Gemäß Bestandsauskunft der E.ON e.dis AG vom 03.04.2007/26.07.2007 befinden sich im Plangebiet Leitungen des Energieversorgungsunternehmens. Aus den übergebenen Bestandsunterlagen ist erkennbar, dass an der südwestlichen Plangebietsgrenze im Wiesenweg 0,4 kv- und 20 kv- Kabel verlaufen.

Wo die Hauptleitungstrassen den Wiesenweg verlassen und über Privatgrundstücke des Vorhabenträgers verlaufen, wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G/F/L 2) zugunsten des Versorgungsträgers dargestellt.

Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON e.dis AG sind zu beachten.

Die Lage der Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch handgeschachtete Quergrabungen zu ermitteln.

Vor Beginn der Arbeiten ist eine Vor-Ort-Einweisung erforderlich.

(mind. 14 Tage vor Baustart)

Gasversorgung

Mit Schreiben vom 04.04.2007/05.07.2007 teilte das Versorgungsunternehmen E.ON Hanse AG mit, dass sich im Plangebiet Hoch- und Niederdruckgasleitungen, mit der Hochdruckleitung mitverlegte Informations-/Steuerkabel sowie Hausanschlüsse des Versorgungsträgers befinden und folgende Forderungen Beachtung finden müssen:.

„Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.

Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsanlagen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.

Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.

Eventl. notwendige Umverlegungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B. Unterhaltungs- Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten) im Bereich der Gasleitungen darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die Hochdruckleitung verläuft außerhalb der Baubereiche an der Landesstraße 21. Die Niederdruckleitung (PE 225) liegt im Wiesenweg, das Plangebiet ist über eine Leitung PE 160 angeschlossen. Umverlegungen sind nicht erforderlich.

Die Leitungstrasse zwischen Wiesenweg und zentralem Ver- und Entsorgungsgebäude ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G/F/L 2) zugunsten des Versorgungsträgers gekennzeichnet.

o Verbundnetz Gas AG

Entsprechend derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich weder vorhandene Anlagen, noch bestehen Planungen von Seiten der Verbundnetz Gas AG.

Auflage der Verbundnetz Gas AG:

„Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist die Verbundnetz Gas AG erneut zu beteiligen.“

Telekommunikationsanlagen

Im Rahmen der vorgezogenen Trägerbeteiligung hat die Deutsche Telekom AG darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com befinden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Feriengebietes durch die Deutsche Telekom AG, T-Com ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird der Versorgungsträger rechtzeitig in die Erschließungsplanung einbezogen.

Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Nordvorpommern beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Die Sammelstellen für bewegliche Abfallbehälter sind gemäß Darstellung in der Planzeichnung anzuordnen. Grundsätzlich zu beachten sind auch die gestalterischen Festsetzungen im Text (Teil B), II Punkt 1.6 (Begründung Punkt 2.2.1.6)

4.0 FLÄCHENBILANZ

Die Bilanzierung stellt nur eine überschlägige Ermittlung dar, da sich Nutzungen überschneiden.

Gesamtfläche des Plangebietes	130.669 m ²
-------------------------------	------------------------

davon	überbaubare Grundflächen	9.700 m ²
-	SO Hotel - Gesundheitstourismus	6.900 m ²
-	SO Ferienhausgebiet	2.800 m ²
	davon	
-	SO Ferien 1	1.400 m ²
-	SO Ferien 2	1.400 m ²
-	Verkehrsflächen (vorh. und gepl.)	12.742 m ²
-	Flächen für die Ver- und Entsorgung (zentrales Gebäude)	400 m ²
-	Private Grünflächen	18.251 m ²
-	Flächen für den Hochwasserschutz (Deichertüchtigung)	1.592 m ²
-	Wasserflächen	5.210 m ²
-	Waldflächen	45.105 m ²
-	Biotopflächen	8.183 m ²
-	Maßnahmeflächen	27.692 m ²
-	Flächen zum Erhalt von Bäumen	1.794 m ²

5.0 Eingriffs – Ausgleichsbilanz

Da das geplante Bauvorhaben die Umnutzung eines bestehenden, mit ähnlichen Nutzungen belegten B-Planes vorsieht und die Schutzgüter bereits anthropogenen Beeinträchtigungen ausgesetzt sind, kann man davon ausgehen, dass überwiegend Funktionen allgemeiner Bedeutung betroffen sind. Es wird somit das Verfahren der vereinfachten Biotopwertansprache durchgeführt.

Die Methodik wird dabei aus der Schrift 1999/ Heft 3 "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern angewendet.

Die grünordnerischen Darstellungen und die Festsetzungen aus dem noch bestehenden B-Plan Nr. 6 sind im jetzigen Verfahren zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass diese mit den Neuplanungen für den B-Plan Nr. 25 verglichen und gegengerechnet werden. Das betrifft insbesondere die Bäume aber auch alle anderen Maßnahmen zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Auch die Eingriffsfolgen durch die Versiegelung und Bebauung werden miteinander verglichen. Im B-Plan Nr. 6 waren im Westen Flächen für eine Bebauung (Sondergebiet Hotel 1 und Hotel 2) sowie Verkehrsflächen und eine größere Stellplatzfläche angedacht, die zum jetzigen Zeitpunkt, bis auf das entkernte Hotel des "Käpt'n Braß" nicht nachweisbar waren. Da diese Eingriffsfolgen aber im damaligen Grünordnungsplan bilanziert wurden, werden nur die jetzigen –darüber hinausgehenden- Eingriffsfolgen durch Versiegelung und Bebauung angerechnet. Nur diese müssen kompensiert werden.

Die detaillierte Beschreibung der Methodik und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

5.1 Kompensationserfordernis

Kompensationserfordernisse ergeben sich

- Aus den noch nicht erbrachten grünordnerischen Festsetzungen aus dem vorherigen B-Plan Nr. 6 auf dieser Fläche
- Aus dem Eingriff auf die Biotoptypen in Folge des Busparkplatzes und des Parkdecks im SO Hotel/Gesundheitstourismus, als über den B-Plan Nr. 6 hinausgehende bauliche Maßnahmen
- Aus dem Eingriff durch die Anlage des Geh –und Radweges
- Aus dem Eingriff bedingt durch die zusätzliche Flächenversiegelung (gegenüber dem B-Plan Nr. 6)
- Aus dem Eingriff durch die Fällung von Einzelbäumen
- Aus dem Kompensationserfordernis für die Umwandlung von Waldflächen für das Parkdeck und die Anlage des Geh- und Radweges am Wiesenweg.

Darstellung der gesamten Kompensationserfordernisse

Kompensationsflächenäquivalent	Summe in FÄ
Biotopverlust mit Funktionsverlust (SO Hotel/Gesundheitstourismus)	1.029,1
Rad- und Gehweg am Wiesenweg	1.285,1
Kompensationsflächenäquivalent versiegelter Flächen	2.508,8
Kompensationsflächenäquivalent für Baumfällungen	900,0
Gesamteingriff in Flächenäquivalenten	<u>5 723,0</u>

Im Ergebnis der Kompensationsermittlung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 5.723 Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ).

5.2 Kompensationsmaßnahmen

Die als Ausgleich für den Verlust von Biotopen vorgesehenen Maßnahmen im Geltungsbereich des Plangebietes sowie der Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes dieser Maßnahmen werden in detaillierter Form im Grünordnungsplan beschrieben. Es handelt sich dabei um folgende Maßnahmen:

- Maßnahmen, die aus den noch nicht erbrachten Festsetzungen des B-Planes Nr. 6 resultieren, diese werden im Verhältnis 1:1 erbracht. Das bedeutet, das 41 Einzelbäume gepflanzt werden und ein Feuchtbiotop mit einer Gesamtfläche von ca. 700m² angelegt wird.
- Maßnahmen für verlorengegangene Bäume und Gehölzstrukturen. Dies wird mit der Anpflanzung von 35 Bäumen und einer Heckenpflanzung ausgeglichen
- Maßnahmen für verlorengegangene Biotopfunktionen allgemein. Dies wird über den monetären Ausgleich über ein Ökokonto in Wustrow erricht. Berechnungsgrundlage sind 3 557 Kompensationsflächenäquivalente.
- Maßnahmen zum Ausgleich für die erfolgte Waldumwandlung. Dieser Eingriff wird nicht über Kompensationsflächenäquivalente ausgeglichen, sondern als forstliche Maßnahme im Verhältnis 1:2 als Anpflanzung eines 5.412m² großen Waldmantels im Geltungsbereich. Mit dieser Maßnahme ist auch der naturschutzfachliche Eingriff auf die entsprechenden Biotope kompensiert.

In der Gesamtheit ergibt das eine Kompensationsquote von rund 100 %.

5.3 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger, der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.

6.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Bodenordnung

Der Vorhabenträger ist bereits Eigentümer der zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 gehörenden Flurstücke 108/2, 109/1, 109/4, 109/6, 109/7, 109/8, 110/1, 110/2, 110/4 und 110/5 der Flur 1, Gemarkung Dierhagen. Die Eigentumsnachweise werden Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages.

Im Rahmen der Realisierung der Planvorhaben werden Grundstücksvereinigungen geplant, die eine anschließende Neuverlegung auf Grundlage der neuen Flächenaufteilung ermöglicht.

Planungs- und Erschließungskosten

Die Kosten für die Vermessung, Bauleitplanung, landschaftsplanerische Leistungen sowie für die Erschließung und den Hochbau sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Die Verantwortlichkeiten der Kostentragung werden zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss im Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt.

Kompensationsmaßnahmen

Der Vorhabenträger ist für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen verantwortlich. (siehe Punkt 5)

Planungsrecht

Verfahrensschritte bis zur Rechtskraft der Satzung

Aufstellungsbeschluss	05 - 2006
Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss und Befürwortung des Vorentwurfes	06 - 2007
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf	06 - 07- 2007
Beschluss zur Berücksichtigung der zum Vorentwurf eingegangenen Äußerungen und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	11 - 2007

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes und
Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange
und Nachbargemeinden 06.12.2007- 08.01. 2008

Behandlung der Bedenken und Anregungen 27.02.2008

Satzungsbeschluss 27.02.2008

7.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

7.1 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (Schreiben vom 06.12.2006/25.07.2007)

Baugrund

Nach Archivunterlagen des Geologischen Dienstes (Geologische Spezialkarte M 1: 25 000, einz. Archivbohrungen) stehen im Planungsraum oberflächennah holozäne Sedimente an.

Unter einer 0,5 bis 1,0 m mächtigen Schlickdecke folgen > 5 m mächtige marine Sande mit humosen bis schlickhaltigen Einlagerungen.

Organische Sedimente sind setzungsgefährdet. Es wird empfohlen, die Schlickdecke abzutragen und für die mit Organogenen durchsetzten Sedimente besondere Gründungsmaßnahmen einzuplanen.

Hydrogeologie

Die marinen Sande bilden den oberen ungedeckten Grundwasserleiter, da der geringmächtigen und lückenhaft verbreiteten Schlickdecke keine Bedeutung als Stauschicht beigemessen wird. Das Grundwasser wird bei ca. 1 m unter Flur erwartet. Nach der Hydrogeologischen Karte M 1: 50 000 (HK 50) ist der obere Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Das Grundwasser fließt nach Westen bis Nordwesten.

Ostseebad Dierhagen im Februar 2008

Der Bürgermeister

