

OSTSEEBAD DIERHAGEN

Landkreis Nordvorpommern
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4

GEBIET AN DER L 21 DIERHAGEN DORF

östlich der Landesstraße L 21, südlich der Strandstraße,
westlich der vorhandenen Bebauung und nördlich des Waldstücks Kökerberg

- Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum Fischlandtor -

Ostseebad Dierhagen, März 1998



Feller
Bürgermeister

Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Planungsrechtliche Grundlagen
3. Geltungsbereich
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung
6. Natürliche Bedingungen, landschaftspflegerische Einbindung und ökologische Maßnahmen
7. Verkehrserschließung
8. Stadttechnische Versorgung
9. Erschließungsaufwand
10. Flächenermittlung

Anlagen:

Berechnungen zum Lärmschutz

Berechnung der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt
und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(2 Skizzen)

Bearbeitungsstand: 20.03.1998

Erarbeitung des Bebauungsplans und der Begründung:

APM Architektur- & Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Dr.-Ing. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL, AK M-V 514-91-1-a, 515-91-1-d
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Dietrich Schumacher, Stadtplaner SRL, AK M-V 648-91-3-d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock Tel.: 0381/2420846, Fax: 0381/2420811

1. Ziel und Zweck der Planung

Durch eine Bebauung der Fläche zwischen der Landesstraße L 21, der Strandstraße (Hauptzufahrt nach Dierhagen Dorf), der Bebauung am derzeitigen westlichen Dorfrand und dem kleinen Waldstück Kökerberg sollen Einrichtungen zur Verbesserung der Infrastruktur der Gemeinde, insbesondere Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, errichtet werden.

Mit diesen Vorhaben soll eine funktionell günstige Abrundung der Ortslage Dierhagen Dorf und eine gute Gestaltung des westlichen Ortsrandes an der Landesstraße L 21 und des Ortseingangsreichs erreicht werden.

Um die geordnete bauliche Entwicklung des genannten Bereichs zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende übergeordnete Planungen zu beachten:

- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 16.07.1993,
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock vom 18.10.1994, für das Gebiet des ehemaligen Kreises Rbnitz-Damgarten weiterhin gültig bis zur Bestätigung des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern,
- Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern, Stand März 1996,
- Verordnung über die Festsetzung der Boddenlandschaft im Kreis Ribnitz-Damgarten als Landschaftsschutzgebiet vom 16.09.1993,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Dierhagen, in der Aufstellung befindlich.

3. Geltungsbereich

Das geplante Baugebiet wird begrenzt:

im Westen durch die Landesstraße L 21, im Norden durch die Strandstraße (Hauptzufahrt zum Dorf Dierhagen), im Osten durch den Weg (Postweg) am Westrand der Bebauung und im Süden durch den Nordrand des kleinen Waldstücks Kökerberg.

D.h., der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.4 beinhaltet die Flurstücke 164/1, 165/1, 166/1, 167/1 und 168/1 (geplantes Baugebiet) und Teile der Flurstücke 1, 169/5, 221 und 429 (angrenzende Verkehrsflächen) in der Flur 2 der Gemarkung Dierhagen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

In Übereinstimmung mit den Zielen des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Dierhagen ist vorgesehen, im Bereich zwischen der Ortslage Dierhagen Dorf und der Landesstraße 21 ein Zentrum für Handel und Dienstleistungsgewerbe zu errichten.

Der Standort ist für diese Nutzungen besonders geeignet, da er in dem relativ großen Gemeindeterminium mit den Ortslagen Dierhagen Dorf, Dierhagen Strand, Dierhagen Ost, Dändorf, Neuhaus, Körkwitz Hof und Bollhagen zentral liegt. Der Bereich ist verkehrsgünstig angeschlossen; der Verkehr von allen genannten Ortslagen der Gemeinde und von der Landesstraße (u.a. der Lieferverkehr) zum geplanten Handelszentrum muß nicht durch das Dorf Dierhagen geführt werden. Trotzdem das Baugebiet am Ortsrand liegt, ist es aufgrund der Lage am Ortseingang und unter Berücksichtigung der Ortsentwicklung (z.B. des geplanten Wohnbereichs an der Neuen Straße) günstig in die bauliche Struktur der Ortslage Dierhagen eingebunden.

Wegen der geplanten Nutzung als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum in einem für eine ländliche Gemeinde relativ großen Umfang wird das Baugebiet als „Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum“ (nicht als Mischgebiet) ausgewiesen.

Im Teil B (textliche Festsetzungen) des Bebauungsplans werden folgende Nutzungen entsprechend § 11 BauNVO in Verbindung mit § 13 BauNVO zugelassen:

Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Körper- und Gesundheitspflege, Bekleidung und Schuhe, Freizeit- und persönlicher Bedarf mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.000 m², davon ein Lebensmittel-Frischemarkt oder -Discounter mit bis zu 700 m² Verkaufsfläche, alle anderen Verkaufseinrichtungen mit bis zu 250 m² Verkaufsfläche;

Dienstleistungseinrichtungen, wie Post, Banken, Dienstleistungsannahmestellen;

Schank- und Speisewirtschaften mit einer Gastraumfläche bis zu insgesamt 150 m²;

Tankstelle;

Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf. Ausnahmsweise sind zulässig:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Dabei werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) für den Beurteilungspegel im geplanten Sondergebiet mit 65 dB tags und 55 dB nachts festgelegt.

Mit der Festsetzung von 700m² Verkaufsfläche als Maximum für eine Handelseinrichtung soll deutlich erklärt werden, daß großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Ostseebad Dierhagen nicht zugelassen werden. Die genannte Größe stellt allerdings in Verbindung mit anderen zulässigen Einzelhandelseinrichtungen mit einer festgesetzten maximalen Gesamtverkaufsfläche in diesem Baugebiet von 1.000 m² eine erhebliche Größenordnung dar, die die Festsetzung als Einkaufszentrum im Sinne des Absatzes 2.1.1 des Erlasses des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt über „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Landesplanung, der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsverfahren“ nahelegt und die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO und die Festsetzung eines zulässigen Branchennixes erforderlich macht.

Die, für eine ländliche Gemeinde eher ungewöhnliche, vorgesehene Handelskapazität wird auf der Basis des Flächennutzungsplans und der Tourismuskonzeption der Gemeinde Ostseebad Dierhagen begründet:

- Die Gemeinde hatte im Jahr 1994 1.600 Einwohner. Abgeleitet aus dem Wachstum der Einwohnerzahl in den letzten Jahren wird damit gerechnet, daß es etwa im Jahre 2005 in der Gemeinde Ostseebad Dierhagen 1.800 Einwohner gibt.

- In der Gemeinde gab es im Jahre 1994 1.140 Betten in Beherbergungseinrichtungen (Hotels, Pensionen, Erholungs- und Ferienheime, Ferienhäuser und Ferienwohnungen) und Campingplatzkapazitäten für 1.350 Erholungssuchende. Im Entwurf des Flächennutzungsplans wird mit einer Steigerung der Kapazität der Beherbergungseinrichtungen um rund 1.000 Betten im überschaubaren Zeitraum gerechnet.

- Unter Berücksichtigung der in der „Tourismuskonzeption für das Ostseebad Dierhagen“ (erarbeitet vom Fachbereich Wirtschaft der Fachhochschule Stralsund) konstatierten Unterversorgung, des ermittelten künftigen Einwohnerzuwachses, der absehbaren Steigerung der Beherbergungskapazität, der festgestellten steigenden Zahl der Tagestouristen und der angestrebten Verlängerung der Erholungssaison ist die im Bebauungsplan zugelassene Kapazität von Einzelhandelseinrichtungen angemessen; eine Beeinträchtigung der vorhandenen erhaltenswerten Einzelhandelsstruktur ist nicht zu erwarten.

- Nach einer Erfassung im Oktober 1996 konnten in der Gemeinde Ostseebad Dierhagen nur ca. 700m² Verkaufsraumfläche in ganzjährig geöffneten Einzelhandelseinrichtungen ermittelt werden. Außerdem reduziert sich dieser Wert durch die im Jahre 1998 zu erwartende Schließung der Kaufhalle in Dierhagen Dorf um ca. 400 m² auf 300 m² Verkaufsfläche. Mit der im Bebauungsplan Nr.4 ausgewiesenen Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² ergibt sich künftig in der Gemeinde Ostseebad Dierhagen eine Verkaufsfläche von 1.300 m². Dieser Wert entspricht der Orientierung des Landrates des Landkreises Nordvorpommern zu regionalplanerischen Belangen im Bebauungsplan Nr.4: 0,6 - 0,7 m²/Person bei 2.000 Personen im Versorgungsbereich (Einwohner der Gemeinde und zu versorgende Erholungssuchende).

Wegen des erheblichen Verkehrslärms an der Landesstraße L 21, die zeitweise stark befahren ist, kann in Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Wohnfunktion nur ausnahmsweise zugelassen werden, d.h., nur dann, wenn durch die Stellung der Gebäude zur Landesstraße und durch die Anordnung der Wohnung im Gebäude gewährleistet ist, daß die Fenster der Aufenthaltsräume im Lärmschatten liegen und damit der dort maßgebliche Außenlärmpegel aus Verkehrslärm nachts unter 50 dB liegt und wenn die Wohnungen für in diesem Gebiet Beschäftigte vorgesehen sind. wirkt..

Um die an das Plangebiet anschließende Ortslage, die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen ist, vor unzulässigen Immissionen aus Gewerbelärm des Einkaufszentrums zu schützen, ist festgelegt, daß der flächenbezogene Schalleistungspegel 55 dB tags und 45 dB nachts nicht überschreiten soll. Zur Einhaltung insbesondere des Nachtpegels wird der Vorhabenträger / Eigentümer / Vermieter der Gewerberäume die Mieter / Betreiber der Handelseinrichtungen und des sonstigen Gewerbes vertraglich verpflichtet, daß die Belieferung nur in der Zeit zwischen 6⁰⁰ und 22⁰⁰Uhr erfolgt; im Bebauungsplan kann diese Verpflichtung aus planungsrechtlichen Gründen nicht festgesetzt werden.

Die Grundflächenzahl, die den Grad der Überbaubarkeit des Baugebiets angibt, wird entsprechend § 17 BauNVO mit 0,6 festgesetzt; dabei wird festgelegt, daß diese Zahl auch durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Nebenanlagen nicht überschritten werden darf. D.h., die Anwendung von § 17 Abs.2 und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen, um wegen der Rücksichtnahme auf die ortstypische Bebauung und auf das an die Dorflage angrenzende Landschaftsschutzgebiet eine übermäßige Versiegelung des Gebietes zu verhindern und um einen möglichst großen Anteil des Niederschlagswassers versickern zu können.

Die Festsetzung, daß höchstens zwei Vollgeschosse errichtet werden dürfen, bedeutet in Verbindung mit der festgesetzten maximalen Traufhöhe, daß bei Handelsgebäuden mit den relativ hohen Erdgeschoßhöhen ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß als Vollgeschosß zulässig sind.

Nutzungsbeschränkungen für den Planungsbereich ergeben sich aus folgenden Gesetzen und Verordnungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern:

Nach dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist an Landesstraßen zwischen der Fahrbahnkante und baulichen Anlagen auf den angrenzenden privaten Flächen ein Abstand von 20 m einzuhalten. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Stralsund wird hier ausnahmsweise gestattet, daß für die Herstellung von Stellflächen für Pkw der o.g. Abstand auf 15,0 m verringert werden kann.

Entsprechend dem Landeswaldgesetz soll zwischen dem Waldrand und der Bebauung ein Abstand von 50 m eingehalten werden. Das Forstamt Altheide läßt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans eine Verringerung des Abstands der Baugrenze vom Wald auf 30 m zu. Nach dem Waldabstandserlaß (Gemeinsamer Erlaß des Ministeriums für Landwirtschaft und Naturschutz und des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 30.04.1996) ist (ähnlich wie beim 20m-Abstand zu Landesstraßen) in diesem Abstandsstreifen auch die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen, wie Carports, Schuppen, Gewächshäuser, Kfz.-Stellplätze, nicht zulässig. Die Eintragung eines Verzichts auf Entschädigung bei Schäden durch Waldbäume in das Grundbuch kann nach dem Waldabstandserlaß nicht mehr gefordert werden.

5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung

Die Bebauung in dem Planungsbereich soll sich der in der Dorflage Dierhagen vorhandenen Baustruktur anpassen, einen dörflichen Ortsrand bilden und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet nicht beeinträchtigen, d.h.:

- Die Gebäude sollen nur ein Geschosß bis zur Traufe haben.
- Alle Gebäude sollen ein Steildach als Sattel- oder Krüppelwalmdach haben, das mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farbtönen rot, rotbraun, braun oder anthrazit gedeckt ist.
- Die Frontlänge der Gebäude soll 30 m nicht überschreiten; längere Gebäude sollen gestalterisch so gegliedert werden (durch vor- und rückspringende Fassadenteile, durch unterschiedliche First- und Traufhöhe u.a.), daß die Straßenfronten gestalterisch wie eine Reihe von Häusern wirken, die jeweils nicht mehr als 30 m lang sind.

Diese gestalterische Zielstellung zur optischen Gliederung der Baumassen muß durch entsprechende Anordnung von Baumpflanzungen unterstützt werden.

- Die Fassaden sollen sich als Klinker- oder Putzfassaden der ortstypischen Bauweise anpassen. Die Verwendung von Sichtbeton und Holz für einzelne Fassadenteile ist möglich.

6. Natürliche Bedingungen, landschaftspflegerische Einbindung und ökologische Maßnahmen

Der Baugrund setzt sich aus brackisch-marinen Feinsanden mit zwischengelagerten Muddehorizonten zusammen. Darunter folgen grobkörnige Sandsedimente. Sandböden sind generell tragfähig. Die Muddehorizonte sind setzungsgefährdet. Im Untersuchungsraum ist zu oberst ein ungedeckter Grundwasserleiter verbreitet. Der Grundwasserflurabstand beträgt < 2 m. Vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser nicht geschützt.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist zur Zeit eine intensiv, im Sommer zum Teil als Parkplatz, genutzte Wiese mit illegal genutzten, unbefestigten Wegen. Am Nordrand stehen 4 Pappeln mit einem Stammdurchmesser von 25 bis 30 cm.

In den Bereichen, die im Bebauungsplan als öffentliche Flächen ausgewiesen sind, befinden sich folgende Gehölze:

- an der L 21 : 10 Pappeln mit einem Stammdurchmesser von 8 bis 15 cm,
- im Kreuzungsbereich : 4 Ebereschen mit einem Stammdurchmesser von 8 bis 10 cm,

- an der Strandstraße : eine Reihe von 9 Kastanien mit einem Stammdurchmesser von 3 bis 4 cm,
- am Ostrand : 4 Pappeln mit einem Stammdurchmesser von 20 bis 25 cm,
1 wilder Apfelbaum mit einem Stammdurchmesser von 30 cm,
- am Südrand : 1 wilder Apfelbaum mit mehreren Stämmen,
3 Kiefern mit einem Stammdurchmesser von 15 bis 20 cm,
1 Mehlbeere mit einem Stammdurchmesser von 25 cm,
Heckenrosen- und Brombeergebüsch auf einer Fläche von etwa 100 m²,
- am Pumpwerk : 2 Kiefern mit einem Stammdurchmesser von 40 bis 70 cm,
1 Birke mit einem Stammdurchmesser von 20 cm.

Die genannten Gehölze sollen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten werden. Die lückenhafte Kastanien-Reihe an der Strandstraße soll ergänzt werden.

Die Pappelreihe an der Landesstraße sollte aus gestalterischen Gründen durch Einzelbäume (u.a. auf den Flächen mit Pflanzgebot) ersetzt werden.

Die Flächen, die nicht bebaut oder befestigt werden, sollen intensiv begrünt werden.

An der L 21 soll eine breite Hecke gepflanzt werden, um den künftigen Ortsrand gestalterisch aufzuwerten und die Einbindung der Dorflage in die Landschaft zu verbessern und um den ökologischen Verbund zwischen dem Waldstück Kökerberg und den Wiesen nördlich von Dierhagen zu erhalten. Diese Hecke soll so angelegt werden, daß eine optische Abgrenzung zwischen der L 21 und dem vorgesehenen Parkplatz erfolgt, daß aber die geplante Bebauung als neuer Ortsrand von der Landesstraße aus sichtbar ist; deshalb ist im Teil B des Bebauungsplans festgelegt, daß auf einer Heckenlänge von 60 m nur Sträucher gepflanzt werden sollen, die im Mittel nicht höher als 2,0 m werden; in diesem Bereich der Hecke können auch einzelne Bäume gepflanzt werden. Bei der Anpflanzung sind die vorhandenen Leitungen und die im Teil B des Bebauungsplans festgesetzten Gehölzartenanteile zu beachten.

Der nach § 8 a BNatschG erforderliche Ausgleich der durch die Bebauung erfolgenden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt ist wegen der relativ umfangreichen zu bebauenden und zu befestigenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich. Nach der Berechnung (siehe Anlage „Berechnung der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen“) werden bei voller Ausnutzung der ausgewiesenen Bebauungsmöglichkeiten und bei optimaler Bepflanzung der Flächen, die nicht bebaut oder befestigt werden dürfen, außerhalb des Planbereichs noch etwa 5000 bis 6000 m² Fläche ökologisch aufgewertet werden müssen (beispielsweise durch Umwidmung von Acker zu extensiv genutztem Grünland oder durch Pflanzung von ca. 200 Bäumen). Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Dierhagen und dem Vorhaben- und Erschließungsträger für das Einkaufszentrum wird davon ausgegangen, daß die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in folgender Art und Weise durchgeführt werden: Renaturierung des Geländes des Laugenbeckens des Straßenbauamts Stralsund an der L 21 nördlich von Dierhagen Dorf, Umgestaltung des Teichs auf dem Flurstück 120/11 am Kiebitzweg in Dierhagen Strand (Beschreibung und Bewertung der Maßnahmen siehe Anlagen).

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege ist bei Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgendes zu beachten:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVObI. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993 S.975 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

7. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebiets darf nicht von der Landesstraße aus erfolgen, da dieser Bereich der L 21 nicht als Ortsdurchfahrt, sondern als freie Strecke gilt, an die weitere Zufahrten nicht angeschlossen werden können.

Um die Übersichtlichkeit im Kreuzungsbereich (L 21 / Strandstraße) zu bewahren, ist eine Zufahrt von der Strandstraße (Ortszufahrt) in das Baugebiet erst in einem Abstand von etwa 60 m zur L 21 möglich. Diese Zufahrt erschließt die Pkw-Stellflächen an den Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und ermöglicht auch Lieferverkehr und Tankstellenverkehr.

Die künftige Bebauung am Ostrand des Baugebiets und die Anlieferungszone der Handelseinrichtungen können durch die dort vorhandenen öffentlichen Flächen (Planstraße A), die nur in geringer Breite und mit möglichst wasserdurchlässiger Bauweise (aber keine sandgeschlämmte Oberfläche) befestigt werden sollen, erschlossen werden; d.h. diese Verkehrsanlage soll ein verkehrsberuhigter Bereich werden, der nur durch Anliegerverkehr (einschließlich Lieferverkehr) mit geringer Geschwindigkeit befahren wird und gleichzeitig dem Fußgänger und dem Radfahrer dient. Dabei ist die künftige Anbindung des südöstlich gelegenen Bereichs an der Neuen Straße, der für Wohnbebauung vorgesehen ist, zu berücksichtigen.

Der Weg am Waldrand ist nur für Fußgänger und Radfahrer, die die Westseite des Einkaufszentrums erreichen wollen, und für Einsatzfahrzeuge, die das Abwasserpumpwerk anfahren wollen, in geringer Breite befahrbar auszubauen. Der Weg wird nicht an die Landesstraße angebunden.

Der Bedarf an Pkw-Stellplätzen für Kunden, Arbeitskräfte und Bewohner ist nach § 48 LBauO M-V und der entsprechenden Tabelle der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VV LBauO M-V) vom 12.08.1994 zu ermitteln und auf den Grundstücken, deren Nutzung diesen Bedarf verursacht, oder als Gemeinschaftsstellplatz-Anlage abzudecken. Bei maximaler Bebauung und Nutzung des Gebiets entsprechend den Festsetzungen im Teil B des Bebauungsplans sind ca. 110 Pkw-Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu errichten. Diese Stellplätze sind so anzuordnen, daß etwa 80 % über die Einfahrt an der Strandstraße zu erreichen sind, um den Verkehr in der Ortslage (Strandstraße, Planstraße A) gering zu halten.

8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Entsprechend der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, einschließlich der Ver- und Entsorgungsbetriebe, wird davon ausgegangen, daß das Baugebiet bereits sehr gut an die Leitungsnetze angeschlossen ist:

Trinkwasser: Hauptleitungen verlaufen am Westrand des Baugebiets und in der Strandstraße.

Schmutzwasser: Das Hauptpumpwerk Dierhagen, von dem der Abwasseranfall von Dierhagen Dorf zur Kläranlage Körkwitz gepumpt wird, liegt unmittelbar am Südrand des Planungsbereichs.

Regenwasser soll (soweit es der Baugrund zuläßt) im Gebiet versickert werden.

Gas: Versorgungsleitungen für Erdgas liegen im östlichen Randweg (Planstraße A) und in der Strandstraße.

Elektroenergie: Mittelspannungs-Kabel liegen mindestens am Westrand des Baugebiets; Niederspannungsleitungen liegen in der Strandstraße; wenn ein zusätzlicher Trafo erforderlich wird, kann dieser auf öffentlichen Flächen, vorzugsweise am östlichen Randweg (Planstraße A), errichtet werden.

Die Löschwasserversorgung ist vor dem Abschluß des Erschließungsvertrages zu klären.

Die Hausmüll- und Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern.

Für die Anlagen des Trinkwassernetzes und des Fernmeldenetzes, die im Baugebiet vorhanden sind, werden Flächen für Leitungsrechte festgesetzt. Auf diesen Flächen sind Nutzungen, die die Herstellung, Funktionen und Unterhaltung der Versorgungsanlagen behindern können, unzulässig.

9. Erschließungsaufwand

Der Erschließungsaufwand wird entsprechend den Aussagen im vorangehenden Abschnitt als relativ gering eingeschätzt. Konkrete Einschätzungen können erst auf der Grundlage der Stellungnahmen der Versorgungsbetriebe nach Abschluß der Erschließungsplanung erfolgen.

Ein grober Überschlag durch ein Ingenieurbüro ergab folgenden Erschließungsaufwand :

Schmutzwasser	101.250,- DM
Regenentwässerung	133.600,- DM
Trinkwasser	40.400,- DM
Gehwege	104.000,- DM
Straßenbau	300.000,- DM
Stellplätze	88.660,- DM
Beleuchtung	60.000,- DM
Grüngestaltung	75.000,- DM

Summe netto	902.910,- DM
-------------	--------------

Einschließlich Mehrwertsteuer und Projektierungskosten werden die Erschließungskosten etwa 1,2 Mio DM betragen. In den o.g. Kosten sind die Aufwendungen für die Erschließungsanlagen im öffentlichen Verkehrsraum und im Baugebiet enthalten. Nicht enthalten sind die Kosten in Höhe von 75.000,- DM für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Der Träger der Vorhaben im Baugebiet verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag , die Kosten für die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen zu tragen; dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Anlagen, die die Gemeinde herstellen lassen müßte und deren Kosten sowieso als Anliegerbeitrag auf den Vorhabenträger umgelegt werden würden.

10. Flächenermittlung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt ca. 1,934 ha.
Davon erstrecken sich ca. 1,347 ha auf das geplante Baugebiet,
die restlichen 0,587 ha werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

Stiller



Berechnungen zum Lärmschutz**1. Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005, Teil 1, Abs. 1.1**

Bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart

tags 45 dB bis 65 dB
nachts 35 dB bis 65 dB

2. Verkehrsbelegung der Landesstraße 21

1993:

DTV-Kfz-Verkehr 6.800 Kfz/d
davon Schwerverkehr (DTV-SV) 330 Kfz/d
d.h. Schwerlastanteil ca. 5 %

2010:

Prognosefaktor 1,58
DTV-Kfz-Verkehr 10.744 Kfz/d

maßgebende stündliche Verkehrsstärke M nach DIN 18005

tags 645 Kfz/h
nachts 86 Kfz/h

3. Beurteilungspegel nach dem Verkehrslärm der L 21:

$$L_r = L_m^{(25)} + \Delta L_{S_{\text{Sto}}} + \Delta L_v + \Delta L_{S_{\text{Stg}}} - \Delta L_{S_{\text{Stl}}} + \Delta L_K$$

$$L_m^{(25)} = 67 \text{ dB nach Bild 3 für Tag}$$

$$L_m^{(25)} = 58 \text{ dB nach Bild 3 für Nacht}$$

$$\Delta L_{S_{\text{Sto}}} = -0,5 \text{ dB nach Tab. 2 für Asphaltbeton}$$

$$\Delta L_v = -2,5 \text{ dB nach Bild 4 für } v = 70 \text{ km/h}$$

$$\Delta L_{S_{\text{Stg}}} = 0 \text{ dB da Steigung } < 5 \%$$

$$\Delta L_{s\perp} = -1,5 \text{ dB nach Bild 19 bei 20 m Abstand und 0 m Höhenunterschied}$$

$$\Delta L_{s\perp} = +2,5 \text{ dB nach Bild 19 bei 40 m Abstand}$$

$$\Delta L_K = 0 \text{ dB, da lichtzeichengeregelte Kreuzung mehr als 100 m vom Gebäude entfernt}$$

$$L_r = 67 \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} - 2,5 \text{ dB} - 0 \text{ dB} - 2,5 \text{ dB} + 0 \text{ dB}$$

$$L_r = 61,5 \text{ dB bei 40 m Abstand (Baugrenze), tags}$$

$$L_r = 58 \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} - 2,5 \text{ dB} - 0 \text{ dB} - 2,5 \text{ dB} + 0 \text{ dB}$$

$$L_r = 52,5 \text{ dB bei 40 m Abstand, nachts}$$

Bei einem geringeren Abstand als 100 m von der Straßenkreuzung mit Lichtsignalregelung beträgt nach DIN 18005 Tab.6 der Wert

$\Delta L_K = 3 \text{ dB}$	bei einem Abstand von 0 m bis 40 m,
$\Delta L_K = 2 \text{ dB}$	bei einem Abstand von 40 m bis 70 m,
$\Delta L_K = 1 \text{ dB}$	bei einem Abstand von 70 m bis 100 m.

D.h., der Beurteilungspegel überschreitet innerhalb der Baugrenze auch in der Nähe der Straßenkreuzung L 21 / Strandstraße nicht den für Sondergebiete nach DIN 18005 zulässigen Wert von 65 dB.

4. Berechnung der Verkehrsbelegung im Bereich der Zufahrt zum Parkplatz des Sondergebietes und zum daraus resultierenden Verkehrslärm im Mischgebiet

Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach § 48 LBauO M-V und VV LBauO M-V bei maximaler Nutzung:

Einzelhandel (begrenzt nach Festsetzung im Teil B)

$$1.000 \text{ m}^2 \text{ Verkaufsfläche} \times 1 \text{ Stpl./} 30 \text{ m}^2 =$$

33 Stpl.

Sonstige Nutzungen im SO-Gebiet

zulässige Gebäudegrundfläche im SO-Gebiet 2.700 m²

(siehe Anlage „Berechnung der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen“)

abzüglich der Gebäudegrundfläche des Einzelhandels (s.o.)

$$1.000 \text{ m}^2 \text{ Verkaufsfläche} \times 1,5 = 1.500 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

d.h. für die sonstige Nutzung verbleiben 1.200 m² Grundfläche,

das entspricht bei 2 zulässigen Geschossen 2.400 m² BGF,

das sind etwa 2.000 m² Nutzfläche

$$2.000 \text{ m}^2 \text{ Nutzfläche} \times 1 \text{ Stpl./} 30 \text{ m}^2 =$$

67 Stpl.

Summe der maximal erforderlichen Stellplätze

100 Stpl.

Bei einer Zufahrt und einer Abfahrt je Stellplatz in 1 Stunde ergeben sich 200 Fahrten in der Parkplatz-Zufahrt:

$$L_r = L_m^{(25)} + \Delta L_{\text{StrO}} + \Delta L_v + \Delta L_{\text{Slg}} - \Delta L_{\text{S.L}} + \Delta L_K$$

$$L_m^{(25)} = 60 \text{ dB nach Bild 3 für Tag bei Lkw-Anteil } p = 0 \%$$

$$\Delta L_{\text{StrO}} = -0,5 \text{ dB nach Tab. 2 für Asphaltbeton}$$

$$\Delta L_v = -7 \text{ dB nach Bild 4 für } v = 30 \text{ km/h}$$

$$\Delta L_{\text{Slg}} = 0 \text{ dB da Steigung } < 5 \%$$

$$\Delta L_{\text{S.L}} = 0 \text{ dB nach Bild 19 bei 25 m Abstand zum nächstgelegenen Wohnhaus
und 0 m Höhenunterschied}$$

$$\Delta L_K = 0 \text{ dB, da keine lichtzeichengeregelte Zufahrt}$$

$$L_r = 60 \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} - 7 \text{ dB} + 0 \text{ dB} - 0 \text{ dB} + 0 \text{ dB}$$

$$L_r = 52,5 \text{ dB} < 60 \text{ dB (Orientierungswert nach DIN 18005 für Mischgebiete)}$$

Abschätzung des Verkehrsaufkommens in der Strandstraße:

In Dierhagen Dorf wohnen rund 800 Personen, das entspricht etwa 320 Haushalten mit ca. 380 Pkw.

Von den 380 Pkw verlassen rund 30 % = 115 Pkw in der Spitzenstunde das Dorf, davon etwa 50 % = 60 Pkw über die Strandstraße (der Rest über die Neue Straße und über die Straße nach Dändorf); andere Verkehrsteilnehmer (Urlauber, Lieferverkehr) fallen nicht in die Spitzenstunde des Einwohnerverkehrs.

Die Summe aus der Zufahrt zum Parkplatz im Sondergebiet und aus dem allgemeinen Verkehr auf der Strandstraße beträgt demnach 260 Pkw/h.

Ermittlung des Beurteilungspegels im Bereich der Parkplatz-Zufahrt aus dem Gesamtverkehr:

Für 260 Pkw/h beträgt der Wert $L_m^{(25)} = 61 \text{ dB}$.

Berechnung des Verkehrslärms für das der L 21 am nächsten gelegene Wohnhaus nördlich der Strandstraße:

- Verkehrslärmimmission von der L 21 bei einem Abstand von 85 m bis zur Mitte der Kreuzung:

$$L_r = L_m^{(25)} + \Delta L_{\text{StrO}} + \Delta L_v + \Delta L_{\text{Slg}} - \Delta L_{\text{SL}} + \Delta L_K$$

$$L_r = 67 \text{ dB} - 0,5 \text{ dB} - 2,5 \text{ dB} + 0 \text{ dB} - 7 \text{ dB} + 1 \text{ dB} = 58 \text{ dB}$$

- Verkehrslärmimmission aus der Prognosebelegung im Bereich der Parkplatz-Zufahrt:

$$L_r = 61 \text{ dB an der Parkplatz-Zufahrt (s.o.), d.h. } 54 \text{ dB am Wohnhaus}$$

- Summe der Verkehrslärmimmissionen am Wohnhaus:

Nach Bild 8 der DIN 18005 Teil 1 sind bei einem Schallpegelunterschied von $58 \text{ dB} - 54 \text{ dB} = 4 \text{ dB}$ 1,5 dB zum größeren Pegel zu addieren, d.h. $58 \text{ dB} + 1,5 \text{ dB} = 59,5 \text{ dB}$.

D.h. der Beurteilungspegel aus dem gesamten Verkehrslärm ist geringer als der für Mischgebiete geltende Orientierungswert von 60 dB nach DIN 18005.

Berechnung der Auswirkungen des Verkehrslärms aus Lieferverkehr auf der Planstraße A auf das angrenzende Mischgebiet

- Maximale Verkehrsstärke in der Spitzenstunde:

maximale Zahl der Lkw-Fahrten zur Belieferung der Markthalle (die Abfahrt erfolgt über den Parkplatz)	3 Fahrten/h
Verkehr zur Tischlerei	2 „ /h
sonstige Fahrten (Bewohner, sonstiges Gewerbe)	5 „ /h
	10 Fahrten/h

$$L_m^{(25)} = 54 \text{ dB nach DIN 18005 Teil 1 Bild 3 bei } p = 50 \%$$

$$L_r = 54 \text{ dB} + 2 \text{ dB} - 3 \text{ dB} + 0 \text{ dB} + 6 \text{ dB} + 0 \text{ dB} = 59 \text{ dB bei folgenden Bedingungen:}$$

Straßenoberfläche: Pflaster mit ebener Oberfläche
Geschwindigkeit: 30 km/h
Steigung: 0 %
Abstand Fahrbahnmitte zu Immissionsort: 7,5 m
keine Lichtsignalanlage

Der Beurteilungspegel $L_r = 59 \text{ dB}$ ist niedriger als der nach DIN 18005 empfohlene Orientierungswert von 60 dB für Mischgebiete.

Berechnung zum flächenbezogenen Schalleistungspegel

Um die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 aus Gewerbelärm der Nutzer des Sondergebiets im angrenzenden Mischgebiet (bestehende Bebauung der Dorfllage) einzuhalten, soll für das Sondergebiet ein flächenbezogener Schalleistungspegel L_w'' festgesetzt werden.

Bei der Annahme eines $L_w'' = 50 \text{ dB}$ ergibt sich ein $L_r = 48,5 \text{ dB}$.

Bei der Annahme eines $L_w'' = 55 \text{ dB}$ ergibt sich ein $L_r = 55 \text{ dB}$.

Zur Einhaltung des Orientierungswerts tags für das Mischgebiet von 60 dB wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 55 dB tags festgelegt.

Zur Einhaltung des Orientierungswerts nachts für das Mischgebiet von 45 dB für Gewerbelärm wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 45 dB nachts festgelegt.

Berechnung der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

1. SO-Gebiet

- Gesamtfläche:	13.400m ²	
- Bestand:		
davon unbefestigter Weg	320 m ² x 6 P./m ²	= 1.920 P.
Extensivrasen	13.080 m ² x 21 P./m ²	= 274.680 P.
(Grünland intensiv)		
im Sommer Parkplatz		
Biotopwert des Bestandes		<u>276.600 P.</u>

Vorhandene Bäume und Sträucher bleiben bestehen und gehen in die Rechnung nicht ein.

- Planung:		
Versiegelung	13.400 m ² x 0,6 = 8.040 m ²	
davon:		
Dachflächen	ca. 2.700 m ² x 3 P./m ²	= 8.100 P.
gering versiegelte Verkehrsfläche	1.200 m ² x 6 P./m ²	= 7.200 P.
Verkehrsfläche	4.140 m ² x 3 P./m ²	= 12.420 P.
Hecken-/Gebüschpflanzung (Schutzpflanzung an L 21)	1.290 m ² x 22 P./m ²	= 28.380 P.
Ziergarten artenarm	4.070 m ² x 14 P./m ²	= 56.980 P.
Bäume (eingetr. Pflanzgebot)	18 St. x 20 m ² x 31 P./m ²	= 11.160 P.
Bäume (Festsetzung im Teil B für Hecke (10 Bäume) und unbebaute Teile der Grundstücke (4070 m ² : 200 = 20 Bäume)	30 St. x 20 m ² x 31 P./m ²	= <u>18.600 P.</u>
Biotopwert nach Bebauung		<u>= 142.840 P.</u>
Biotopwert-Differenz in SO-Gebiet		= 133.760 P.

**2. Auszubauende öffentliche Verkehrsflächen
(Südliche und östliche Randstraße)**

Die Anteile der L 21 und der Strandstraße werden nicht verändert.
Telekom-Gebäude bleibt erhalten, wird in die Rechnung nicht einbezogen.

- Gesamtfläche:	3.095 m ²		
- Bestand:			
davon: Telekom-Gebäude 35 m ² bleibt erhalten			
unbefestigter Weg	970 m ² x 6 P./m ²	=	5.820 P.
befestigter Weg	70 m ² x 3 P./m ²	=	210 P.
Extensivrasen	2.020 m ² x 21 P./m ²	=	<u>42.420 P.</u>
Biotopwert Bestand:			48.450 P.
- Planung:			
gering befestigter Weg	995 m ² x 5 P./m ²	=	4.975 P.
Extensivrasen	2.065 m ² x 21 P./m ²	=	<u>43.365 P.</u>
Biotopwert Planung			48.340 P.

Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen werden wegen der Verringerung der befahrbaren Flächen keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, Regenwasser soll, soweit wie möglich, versickert werden.

3. Erforderlicher Ausgleich für Biotopwert-Differenz des SO-Gebiets außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs

= 133.760 P.

mögliche Varianten der Ausgleichsmaßnahmen:

200 Bäume pflanzen oder Wald anlegen	0,6 ha
oder Acker intensiv zu Grasland extensiv	0,4 ha
oder Grünland intensiv zu Grasland extensiv	0,6 ha
oder Feldhecke pflanzen	0,5 ha

4. Überprüfung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem „Maßstab zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Schleswig-Holstein 1992“

Die Gesamtfläche des Sondergebietes beträgt 1,34 ha.

Entsprechend der GRZ = 0,6 kann maximal eine Gebäudegrundfläche einschließlich sonstiger befestigter Flächen von 0,8 ha versiegelt werden, da eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Errichtung von Nebenanlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO hier nach Festsetzung Nr. 3 im Teil B des Bebauungsplans ausgeschlossen ist.

Die nutzbaren öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Bebauungsplans werden zwar stärker versiegelt (Schotter- und Sandwege werden zu Pflasterwegen), aber die Fläche der Verkehrsanlagen wird verringert, so daß ein Ausgleich von Eingriffen dabei nicht erforderlich ist.

Als Flächen mit Ausgleichsfunktion werden im Bebauungsplan-Gebiet vorgesehen:

Heckenpflanzung an der L 21	1.300 m ²
Heckenpflanzung auf dem Lärmschutzwall	350 m ²
Bepflanzung eines Teils der von Bebauung freizuhaltenden Fläche am Waldrand (20 % von 1.100 m ²)	<u>200 m²</u>
	1850 m ² = 0,2 ha

D.h. für die 0,8 ha maximal zu versiegelnde Fläche werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans noch ca. 0,6 ha für Ausgleichsmaßnahmen benötigt. Dieser Wert entspricht den 0,4 bis 0,6 ha (abhängig von der Art der Ausgleichsmaßnahme) aufzuwertende Fläche, wie in Abschnitt 3 dieser Anlage ausgewiesen wurde.

Um auch andere als die obengenannten Ausgleichsmaßnahmen bewerten zu können, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern die erforderliche Ausgleichsmaßnahme in Kosten umgerechnet: $5.000 \text{ m}^2 \text{ Feldhecke} \times 15,- \text{ DM/m}^2 = 75.000,- \text{ DM}$.

D.h. es sind außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.4 Maßnahmen zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung der Landschaft mit einem Aufwand von 75.000,-DM durchzuführen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden folgende Maßnahmen vorbereitet:

Renaturierung der Laugebecken-Anlage an der L 21 bei Dierhagen:

Abbruch und Entsorgung des überdachten Laugebeckens, der Betonplattenfläche, der Betonlampenmasten und des Maschendrahtzauns (siehe Skizze als Anlage)

Diese Maßnahme bewirkt außer der Verbesserung der ökologischen Bedingungen am Standort eine wesentliche Aufwertung des Landschaftsbildes.

Geschätzter Kostenaufwand: ca. 60.000,- DM

Umgestaltung des Teichs und seiner Umgebung auf dem Flurstück 120/11 am Kiebitzweg in Dierhagen Strand: teilweise Freilegung des Teichufers durch Entfernen von ca. 65 m² Gehölz, Zurückschneiden von Sträuchern, Abflachen von Teilen der Uferböschung, Entschlammung und Herstellung einer Wassertiefe von 1 m (siehe Skizze als Anlage)

Diese Maßnahme kann außer der ökologischen Aufwertung des Feuchtbiotops die Sicherung des Feuerlöschwasser-Bedarfs von 48 m³/h für 2 h bewirken.

Geschätzter Kostenaufwand: ca. 15.000,- DM



Feiler