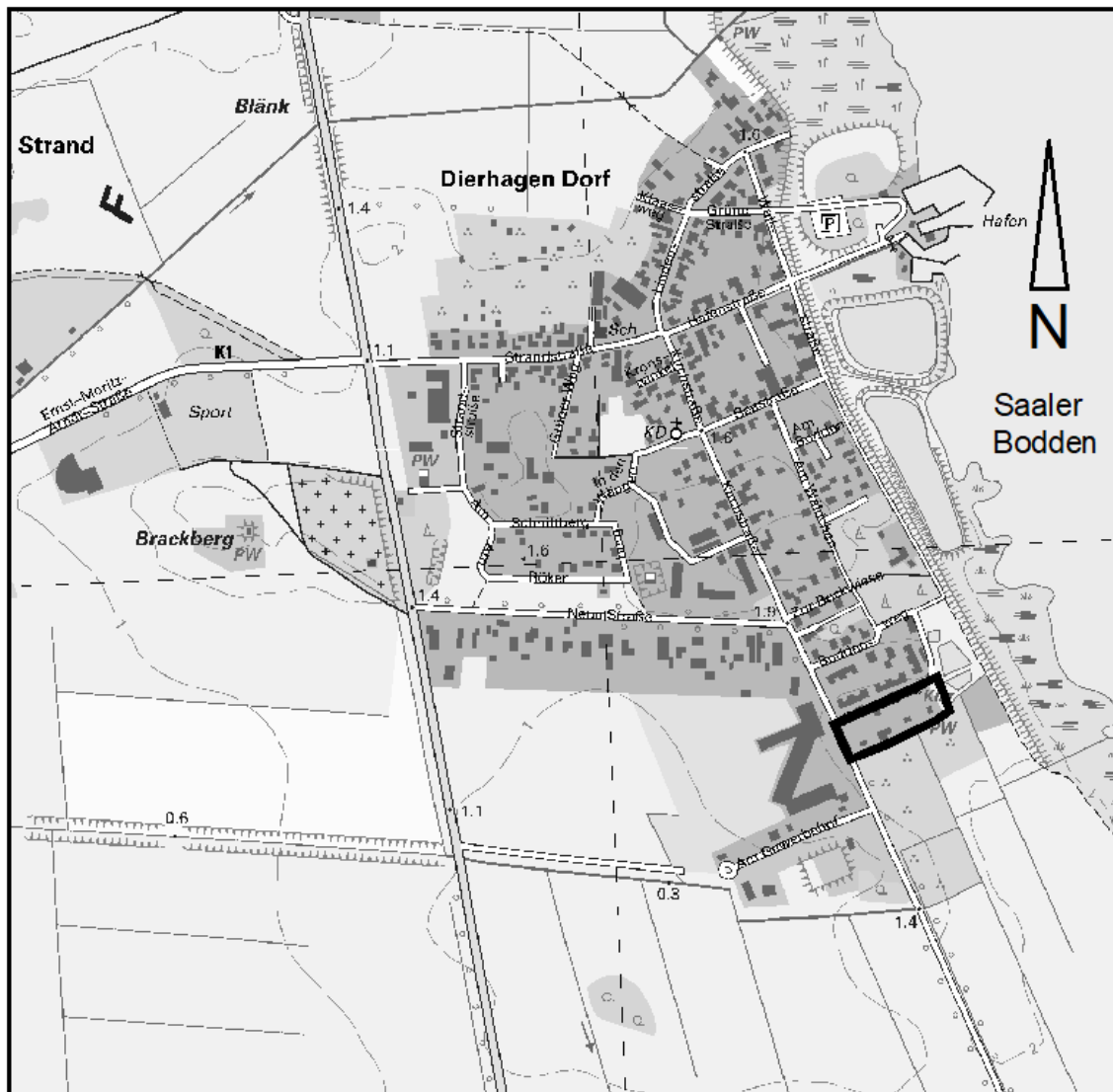


Begründung

zum einfachen Bebauungsplan Nr. 41
gemäß § 30 Abs. 3 BauGB
"Wohnbebauung südlich des Boddenweges"
der Gemeinde Ostseebad Dierhagen mit
örtlichen Bauvorschriften nach §86 LBauO M-V



Übersichtsplan - M: 1:10000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV)

Planungsverfasser:

Dipl.-Ing. Rolf Günther
Büro für Architektur und Stadtplanung
Neue Klosterstraße 16, 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel.: 0 38 21 / 6 22 88

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
1.3	Verfahrensverlauf	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.	Baugebiet	4
4.	Lage des Plangebietes	4
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	4
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	5
7.	Planungsziele	5
8.	Inhalt der Planung	6
8.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	6
8.2	Städtebauliche Vergleichswerte	7
8.3	Infrastruktur und Einrichtungen	7
8.4	Verkehrerschließung	7
9.	Auswirkungen der Planung	7
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	8
10.1	Elektroenergieversorgung	8
10.2	Straßenbeleuchtung	8
10.3	Wasserversorgung	9
10.4	Heizung	9
10.5	Feuerlöscheinrichtung	9
10.6	Fernmeldeeinrichtung	9
10.7	Kommunikation	9
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	9
10.9	Schmutzwasserbeseitigung	10
10.10	Abfallbeseitigung	10
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	10
12.	Altlasten	10
13.	Belange des Umweltschutzes	10
14.	Immissionsschutz	12
15.	Kataster- und Vermessungswesen	13
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	14

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Die Grundlage des Bebauungsplanes ist §10 i. V. m. § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch §31, §245f Berichtigung des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 08. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 214) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-verordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) des Weiteren nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V Seite 1033)

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 27. Januar 2016 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis des Plangebietes dienten ein Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 18. Juni 2018 in digitaler Form des:

Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

1.3 Verfahrensverlauf

Am 27.01.2016 ist in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertreter der Gemeinde Ostseebad Dierhagen zunächst der Beschluss gefasst worden, den Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnbebauung südlich des Boddenweges“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Abrundung des südlichen Ortsrandes des Ortsteiles Dierhagen - Dorf durch die Errichtung von Einzelhäusern zu ermöglichen. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, kann nach den Vorschriften des § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. In der Annahme, dass diese Voraussetzungen für das genannte Verfahren vorliegen, hat es Anwendung gefunden und die erste Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind 2016 durchgeführt worden.

Im weiteren Verlauf weist der Landkreis Vorpommern-Rügen darauf hin, dass es sich nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und empfiehlt die Weiterführung des Verfahrens nach den Vorschriften des § 13b BauGB. Diese Vorschrift ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Die Anwendungsvoraussetzungen sind hier gegeben, da es sich bei dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Wohnbebauung südlich des Boddenweges“ um Außenbereichsflächen handelt, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und Wohnnutzungen begründet sind.

Den Beschluss zur Anwendung des § 13b BauGB fasste die Gemeindevertretung Ostseebad Dierhagen in ihrer Sitzung am 27. November 2019.

Die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB waren nach damaligem Stand gegeben. Die Grundflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 betragen zusammen weniger als 10.000,0 m², der Plangeltungsbereich unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH und Vogelschutzgebieten vor.

Überraschend hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden, dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen rechtswidrig ist, da es ohne Umweltprüfung durchgeführt werden kann. Der Verzicht auf eine Umweltprüfung verstößt aus Sicht des BVerwG gegen die europäische Richtlinie über die strategische Umweltprüfung (SUP-RL).

Das derzeit noch laufende beschleunigte Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 41 muss nunmehr in ein Regelverfahren überführt werden.

Als gesonderter Bestandteil der Begründung ist ein Umweltbericht gemäß § 2a Satz 3 BauGB beigefügt worden.

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen hat dazu die erforderlichen Beschlussvorlagen zur Nichtanwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB und zum erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über den einfachen Bebauungsplan Nr. 41 gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als Vorlage zur Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vorbereitet.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Ostseebad Dierhagen. Der Flächennutzungsplan wurde mit Datum 23.04.2020 genehmigt und wurde mit Ablauf des 10.05.2020 wirksam.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Wohnbaufläche.

3. Baugebiet

Gemeinde Ostseebad Dierhagen

- Flur 2

Flurstücke:

291,12; 291,13; 291,14; 291,15; 291,16; 291,17; 291,18; 291,26;
291,38 tlw.

4. Lage des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt am südöstlichen Ortsrand, im Ortsteil Dierhagen Dorf, der Gemeinde Ostseebad Dierhagen. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Boddenweg,
- im Osten durch die offene Feldmark,
- im Süden durch die offene Feldmark,
- im Westen durch die Gemeindestraße „Kirchstraße“

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die bauliche Vorprägung als Standort für Stall- und Nebengebäude sowie durch die angrenzenden Wohnhausbebauungen kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für die geplante Bebauung geeignet ist.

Partiell können Sand- oder Torflinsen vorhanden sein, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Dem Bauherren wird empfohlen, ein auf sein Grundstück bezogenes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben, das Gelände fällt nur leicht von Südwest nach Nordost.

Die Höhen der angrenzenden Erschließungsstraße liegen zwischen 1,15 m HN (westlich) und 0,80 m HN (östlich).

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Der Standort der geplanten Wohnbebauung „südlich des Boddenweges“ befindet sich am südlichen Ortsausgang des Ortsteiles Dierhagen - Dorf. Dieser Bereich gehört zur ehemaligen Wohnsiedlung des Volkseigenen Gutes und diente den Betriebswohnungen als Ersatzfläche für Garten und Kleintierhaltung. Der Standort ist geprägt durch bauliche Anlagen in Form von Stallgebäuden, Nebengebäuden und teilversiegelte Flächen sowie durch Einzelbäume und brachliegende Flächen. In Teilbereichen dient er als private Parkplatzfläche. Einzelne Gebäude wurden bereits abgebrochen.

Nördlich angrenzend liegt die in den 1970er Jahren entstandene kleine Wohnsiedlung mit eingeschossigen Gebäuden in Flachdachbauweise. Einem Gebäudetyp der nicht dem Ortsbild Dierhagen - Dorf, mit Sattel-, Walm- und KrüPELLWALMDACHGEBÄUDEN entspricht, und keine neue Prägung des Ortsbildes bewirkt hat. Erste Flachbauten wurden bereits abgebrochen und durch Walmdachgebäude ersetzt.

Nordwestlich angrenzend befindet sich die ehemalige Abwasserbehandlungsanlage. Sie wurde nach Auflösung des Volkseigenen Gutes außer Betrieb genommen, die bauliche Anlage ist jedoch im Erdreich erhalten geblieben.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen gibt es nicht, Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Südlich außerhalb des Plangebietes verläuft der Graben D/ 4.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Wohnbebauung südlich des Boddenweges“ liegt in der weiteren Schutzzone des LSG. Die Voraussetzungen auf Herausnahme aus der weiteren Schutzzone des LSG „Boddenlandschaft“ sind nunmehr gegeben. Durch Festsetzung einer Silber-Weidenreihe mit Grünsaum wird der Erhalt des bestehenden Grünstreifens nördlich des Grabens D/4 gesichert. Als Ausgleich aller Eingriffe innerhalb des LSG (räumlich und funktional) werden 10.000 FÄQ (m²) Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese bei Althagen aus dem Ökokonto VR 057 aufgewertet. Der Landkreis V-R hat in seiner 7. Verordnung die Plangebietsfläche herausgelöst und die Umwandlung entsprechender Flächen von Ackerland in Grünland in der engeren Schutzzone 11 „Bakelberggebiet und Steilküste bei Ahrenshoop“ freigegeben.

Der Geltungsbereich liegt nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora, Fauna Habitat)-Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSCHG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSCHG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

7. Planungsziele

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen hat sich im Rahmen ihrer Planungshoheit bereits längerfristig mit der baulichen Entwicklung in ihren Ortsteilen auseinandergesetzt.

Sie möchte den, im Zuge der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes, ermittelten Nachholbedarf an Wohnflächen langfristig durch Sicherung eines Wohnungsangebotes für die Bewohner der Gemeinde Ostseebad Dierhagen abbauen. Der Standort Boddenweg bietet günstige Voraussetzungen als Fläche für Wohnnutzungen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf insgesamt acht Grundstückspartellen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden, in einem Teilbereich Drempelhäuser, mit max. zwei Wohnungen in offener Bauweise zu schaffen. Eine bereits durch bauliche Anlagen aus der Vorwendezeit geprägte und teilweise brachliegende Außenbereichsfläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, soll eine sinnvolle Ortsabrundung unter Wahrung des Charakters des Ortsbildes der Gemeinde Ostseebad Dierhagen schaffen.

Das Ortsbild wird sich dabei an der Ortssilhouette, der Gebäudetypik und der Dachform, nicht jedoch an Gebäuden ohne Dachlandschaft orientieren.

Durch Schaffung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der südliche Ortsrand als landschafts- und naturraumbezogener Bereich zu sichern und als Kompensationsfläche in die Ausgleichsbilanzierung einzubeziehen.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als reines Wohngebiet ausgewiesen. Zulässig sind Wohngebäude als Einzelhäuser sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Die im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nach § 3 Absatz 3 BauNVO, werden nicht zugelassen. Je Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen gestattet.

Durch den Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen im reinen Wohngebiet soll dem Bedürfnis nach einer uneingeschränkten Wohnnutzung entsprochen werden. Die örtlichen Bauvorschriften nach §86 LBauO M-V sind erforderlich um eine hinreichende Eingliederung der Bebauung in das vorhandene Landschafts- und Siedlungsbild zu gewährleisten.

Es sind Gebäude in offener Bauweise festgesetzt. Die Lage der Gebäude wird durch die eingemaßten Baugrenzen definiert. Damit kann ausgeschlossen werden, dass auf einem Grundstück mehrere Wohngebäude errichtet werden können. Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurde generell als Obergrenze die Grundflächenzahl von GRZ 0,3 festgesetzt. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO findet Anwendung. Durch diese Festsetzung können auch untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, außerhalb der Baufelder errichtet werden.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird nun auf die Zahl der Vollgeschosse zugunsten von Höhenangaben verzichtet.

Als maximale Traufhöhe werden im Baufeld WR1 3,70 m und im Baufeld WR2 5,00 m zugelassen. Die maximale Firsthöhe ist im Baufeld WR1 mit 9,00 m, im Baufeld WR2 mit 7,50 m festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf eine HN Höhenlage von 1,65 m HN.

Die Straßenoberfläche der angrenzenden Erschließungsstraße liegt in diesem Bereich bei etwa 1,15 m HN Westseite und etwa 0,80 m HN Ostseite. Diese Punkte wurden als Bezugspunkte (BP) in der Planzeichnung festgesetzt.

Durch diese baugestalterischen Forderungen, die in den textlichen Festsetzungen Teil B des Bebauungsplanes ausgewiesen wurden, soll das Ortsbild weitergeführt werden. Die Bebauung orientiert sich mit ihren Dachformen und den Gebäudeabmessungen an die Ortsarchitektur von Dierhagen- Dorf. Die höhenmäßige Staffelung der Gebäude ist Planungsziel. Sie sorgt für Raumbildung, einen Abwechslungsreichtum und gibt der Dachlandschaft seinen besonderen Charakter.

So erhalten die Gebäude im Baufeld WR1 Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 45° bis 50° und im Baufeld WR2 sollen Drempelhäuser mit Sattel- oder Walmdächern und 25° bis 30° Dachneigung, den Abschluss des Ortsrandes bilden.

Die Dacheindeckung soll ausschließlich mit Dachziegel bzw. Dachsteinen in den klassischen Farbtönen in Anlehnung an RAL DESIGN, rot (RAL 040 50 70), rotbraun (RAL 030 30 30), anthrazit (RAL 000 20 00) erfolgen. Für die Fassadengestaltung sind Putzoberflächen oder Verblendmauerwerk festgesetzt, auch Kombinationen sind zulässig.

Zur Straßenverkehrsfläche ist eine Einfriedung bis max. 1.20 m Höhe zulässig. Die gewählte Höhe gibt den Grundstücken eine Schutzfunktion ohne den Straßenraum einzuengen.

Das gesamte Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Die Kennzeichnung wurde als rein textliche Kennzeichnung vorgenommen und in der Satzung unter Punkt 5 Hochwasserschutz festgesetzt. Auf die Darstellung mit dem Planzeichen 15.11 der Planzeichenverordnung wurde aufgrund der Übersichtlichkeit und Überlagerung mit anderen Planzeichen verzichtet.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	5.753	100
Grundstücksfläche insgesamt	5.753	100
Grundstücksfläche WR, gesamt,	4.993	87
Bebauungsfläche GRZ 0,3 max. 0,45 lt. § 19 Abs.4 BauNVO	(2.247)	(39)
Private Grün- und Gartenfläche	(2.746)	(48)
Private Entwicklungsfläche	760	13

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen.

Notwendige Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind im Einkaufszentrum „Fischlandtor“ im Ortsteil Dierhagen - Dorf vorhanden.

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich in der Kirchstraße außerhalb des Planungsgebietes.

8.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Privatstraße der Eigentümergemeinschaft „Boddenweg“ erschlossen und gesichert. Diese Straße entspricht dem Erschließungserfordernis, ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich. Sie wurde lediglich in die Planzeichnung aufgenommen. Jedes Grundstück erhält eine Zufahrt. Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge und zentrale Müllabfuhr ist grundsätzlich möglich. Für Baumaßnahmen an dieser Straße gilt die Landesbauordnung M-V.

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen sind für Einfamilienhäuser 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich. Entsprechende Flächen stehen auf den jeweiligen Grundstücken hinter den straßenseitigen Baugrenzen zur Verfügung. Direkte Grundstückszu- und abfahrten auf die Kirchstraße werden ausgeschlossen.

9. Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet befindet sich auf einer Wohnbaufläche. Touristisch genutzte Flächen werden hier nicht beansprucht, so dass durch das Vorhaben die Belange des Tourismus nicht nachteilig berührt werden und den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen wird.

Die Planung der Wohnbaufläche hat keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen. Die angrenzende Bebauung im Nordwesten des Standortes entspricht der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

Durch das LPBK M-V wird der Hinweis gegeben, dass Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über eine Kampfmittelbelastung der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhältlich.

Die zu erhaltenden Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch das Vorhaben geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen.

Im Bereich der Ortslage Dierhagen Dorf ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 1,90 m über HN zuzüglich Wellenauflauf zu rechnen. Für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht, übernimmt das Land Mecklenburg-Vorpommern keine Haftung. Es können keine Ansprüche gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern. Zur Realisierung des Hochwasserschutzes muss bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante Fertigfußboden mindestens 1,95 m über HN betragen. Vorsorglich ist auf eine Unterkellerung der Gebäude zu verzichten und bauliche Anlagen sind standsicher zu gründen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes M – V. Zu beachten sind dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

Südlich außerhalb des Plangebietes verläuft der Graben D 4, als Gewässer 2. Ordnung, der durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ unterhalten wird. Gemäß § 36 WHG sind Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist. Durch Festsetzung eines 5 m breiten von Bebauung freizuhaltenden Streifens wird der Forderung eines Unterhaltungstreifens entsprochen.

Die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes und des Landeswassergesetzes M-V (LWaG) sind einzuhalten, entsprechende Genehmigungen für Maßnahmen, die eine Gewässernutzung darstellen, sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen einzuholen.

Sofern für die Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen/Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises die Wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z.B. Heizöl) ist gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg -Vorpommern (LWaG) anzeigepflichtig. Bohrungen für Erdwärmeanlagen und Brunnen sind Erdaufschlüsse, welche gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ebenfalls der Anzeigepflicht unterliegen.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E. Dis AG gewährleistet. Im Plangebiet befinden sich Anlagen der E. Dis Netz GmbH. Der weitere Netzausbau ist durch den Erschließungsträger zu beantragen.

10.2 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Eigentümergemeinschaft gesichert.

10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Ein zentrales Trinkwassernetz ist vorhanden. Die Anschlüsse sind nach Maßgabe des Versorgungsträgers herzustellen. Eine Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Seitens der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ besteht keine Bereitstellungspflicht von Löschwasser.

10.4 Heizung

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseWerk AG. Eine Versorgung des Planbereich mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Die gegebenen Hinweise zur Bauausführung und zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten müssen beachtet und können unter <https://www.hansewerk.com/> angefordert werden.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der jeweiligen Hochbau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

In Abhängigkeit von der Dichte der Bebauung und dem Nutzungscharakter der Gebäude sind folgende Belange zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.),
- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen für allgemeine Wohngebiete (WA) von 48 m³/h

Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. soll Löschwasser für eine Löschzeit von zwei Stunden im Löschbereich zur Verfügung stehen. Eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vorpommern- Rügen ist grundsätzlich erforderlich.

Innerhalb des vorgeschriebenen Einzugsbereiches befindet sich ein Überflurhydrant am Standort Neue Straße/ Ecke Kirchstraße.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung des Standortes sind dem Netzeigentümer mind. 4 Wochen vor Baubeginn die planungsrelevanten Unterlagen zur Bebauung zu übersenden. Ausbau und Koordinierung von Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leistungsträger sind frühzeitig mind. 2 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom Technik GmbH schriftlich anzuzeigen.

10.7 Kommunikation

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH.

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Eine Anschlussmöglichkeit an eine Regenwasserleitung besteht nicht. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen und dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und des unbelasteten Regenwassers der Grundstücke erfolgt über eine örtliche Versickerung, gemäß

Nachweis über die Versickerungsfähigkeit nach Arbeitsblatt DWA- A 138 bzw. durch Einleitung in den Graben D/4. Die wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des LK Vorpommern-Rügen ist zu beantragen. Zuwegungen und Terrassenoberflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

10.9 Schmutzwasserbeseitigung

Für die Beseitigung von Schmutzwasser ist der Abwasserzweckverband Körkwitz zuständig. Ein zentrales Schmutzwassernetz ist vorhanden. Die Anschlüsse sind nach Maßgabe des Abwasserzweckverbandes Körkwitz herzustellen.

10.10 Abfallbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Vorpommern- Rügen nach dessen Satzung vorgenommen.

Am Entsorgungstag können außerhalb des Lichtraumes des Boddenweges die Mülltonnen zur Entleerung abgestellt werden.

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich in der Kirchstraße/ Ecke Neue Straße (ca. 200 m vom Standort).

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Diese Aussage wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

12. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

13. Belange des Umweltschutzes

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und auf der Grundlage zusätzlicher Fachgutachten erfolgen Aussagen zur Baufeldberäumung, zum Baumschutz, zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, zu artenschutzrechtlichen Belangen, zu einer Biotoptypenkartierung für Flächen außerhalb des Plangebietes sowie zum Vogelschutz:

Maßnahme zur Baufeldberäumung:

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern Rügen nach §44 Abs.1 in Verbindung mit §44 Abs.5 sowie §45 Abs.7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich. Da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein könnten. Möglicherweise sind z.B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitats zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendige Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde

Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen. Des Weiteren muss für jedes Bauvorhaben eine artenschutzrechtliche sowie eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB eingeholt werden.

Sollte die Baufeldberäumung im Februar stattfinden, so ist aufgrund früh brütender Arten auf jeden Fall im Vorfeld eine entsprechende Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen. Diese ist für spätere Nachfragen auch zu dokumentieren.

Maßnahme zum Schutz der Bäume:

Die geschützten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920 Ausgabe 2014 -07) sind einzuhalten. Die Fällung von geschützten Bäumen gemäß § 18 und § 19 NatSCHAG M-V ist verboten.

Entsprechend § 18 Abs. 3 NatSCHAG M-V kann die Naturschutzbehörde auf Antrag Ausnahmen von Verboten zulassen. Bei Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist eine Kompensationspflanzung entsprechend Baumschutzkompensationserlass zu leisten.

Maßnahmen für die Kompensation:

Für die Kompensation ergibt sich gemäß Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung ein Flächenäquivalent von 10.000 m². Die Kompensation erfolgt in der Maßnahme VR 057 des LK Vorpommern-Rügen.

Als weitere Kompensationsmaßnahme wird im Plangebiet eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Entlang des Grabens D/4 ist ein 5 m breiter Grünsaum mit einer Silberweidenreihe auszubilden. Die Fläche ist gartenseitig einzuzäunen und nur zu Pflegearbeiten zu betreten. Der Einsatz von Schlegel- oder Rotationsmähern mit „Sogeffekt“ sind zur Pflege des Grabensaumes ungeeignet. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

Artenschutz:

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegt vor. Das Plangebiet und dessen Umfeld besitzen auf Grund der Habitatausstattung nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Amphibien. Der Graben stellt kein potenzielles Laichgewässer dar.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind jedoch die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde. Für die detaillierte Beschreibung der Artenschutzmaßnahmen wird auf den Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan verwiesen. Entsprechend den artenschutzrechtlichen Erfordernissen sind insbesondere die folgenden Maßnahmen zu beachten.

Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln:

- Abriss von baulichen Anlagen und Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit gebäudebrütender Vogelarten, d. h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar.
- Alternativ kann im Rahmen der ÖBB die Ansiedlung von Vogelarten überprüft werden. Wurden keine Brutansiedlungen am Gebäude bzw. im Gehölzbestand nachgewiesen, sind die Abriss- und Fällarbeiten ohne größere zeitliche Verzögerungen im Anschluss der bauökologischen Überprüfung durchzuführen.

Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen:

- Durchführung von Quartierkontrollen vor Abriss von Gebäuden sowie vor Fällung von Bäumen durch einen Fledermaussachverständigen
- Mitteilung der Ergebnisse der Quartierkontrolle an die untere

Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde, wie z.B.:

- Schaffung von Ersatzquartieren vor der Beseitigung eventuell vorhandener Quartiere (optional, nur bei Nachweis und möglicher Betroffenheit)
- Vor dem Abriss sind alle leicht demontierbaren Bauteile, wie Verkleidungen, Dachverschalungen (potenzielle Quartierbereiche) vorsichtig in Handarbeit zu entfernen. Spalten und Höhlungen in Gebäuden und Bäumen sind vor Abriss bzw. Fällung durch einen Fledermaussachverständigen auf anwesende Tiere zu untersuchen und ggf. aufgefundene Tiere zu bergen und in geschaffene Ersatzquartiere umzusetzen.

Maßnahmen zum Schutz von Amphibien:

- Entfernen von Gehölzen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar
- Rodungen der Wurzelteller im Mai
- Entfernen potenzieller Versteckplätze (z.B. Stein- und Holzhaufen) händisch ab Anfang März in Begleitung durch ökologisch geschultes Personal (öBB), ggf. Umsetzen aufgefundener Tiere in ungestörte Bereiche außerhalb des Baufeldes
- Baufeldfreimachung (Entfernung der Vegetation und des Oberbodens) nur im Zeitraum 01.03. bis und 30.09.
- Kontrolle des Baufeldes auf das Vorkommen von Amphibien unmittelbar vor Beginn der Baufeldfreimachung und ggf. auch begleitend durch ökologisch geschultes Personal (öBB), ggf. aufgefundene Tiere sind in ungestörte Bereiche außerhalb des Baufeldes zu setzen.
Hinweise zur Vermeidung/Entschärfung von Kleintierfallen wie Gullys oder Kabelschächte können nachgeschlagen werden unter:
<http://www.karch.ch/karch/Amphibien/Entwaesserung#Amphibienleiter>.
- ggf. erforderliche Abweichungen sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern Rügen abzustimmen.

Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Biotopschutz:

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine Biotoptypenkartierung für Flächen außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Im Wirkungsbereich des Planvorhabens befinden sich geschützte Biotope, die einer Beeinträchtigung ausgesetzt sind. Da bereits eine Beeinträchtigung durch die vorhandene Wohnbebauung nördlich des Plangebietes vorliegt, kann die neuhinzukommende Beeinträchtigung dem Wirkungsbereich I (in 50 m Umgebung zur späteren Wohnbebauung) zugeordnet werden. Diese wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in Form einer Funktionsbeeinträchtigung Berücksichtigung finden.

Maßnahmen zum Vogelschutz

Hinsichtlich möglicher Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Kollisionsrisiko an Glasflächen sei auf die Empfehlungen zur Risikoeinschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der staatlichen Vogelschutzwarten (LAG VSW 21-01 Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx (lag-vsw.de)) verwiesen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die gärtnerische Gestaltung wird nicht als Kompensation gewertet.

14. Immissionsschutz

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung bedeutende Schallemissionsherde nicht erkennbar sind.

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt. In einer Entfernung von ca. 170 m, nördlich des Plangebietes, befindet sich das genehmigungsbedürftige Spülfeld des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund. Bei Nutzung des Spülfeldes können Immissionen, z.B. in Form von Lärm, auf das Plangebiet einwirken.

15. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) wird für weitere Planungen und Vorhaben hingewiesen. Folgende Absätze sind im Teil 3 Amtliches Vermessungswesen Abschnitt 3, Verfahren im amtlichen Vermessungswesen, insbesondere zu beachten:

§ 26 Duldung von Vermessungs- und Grenzmarken:

(4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den in § 5 Absatz 2 genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken nach § 18 ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

(8) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungs- und Grenzmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

(9) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungs- oder Grenzmarken verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

§ 28 Pflichten der Eigentümer, Erbbau- und Nutzungsberechtigten

(2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Führung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 37 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

entgegen § 26 Absatz 4 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den

festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Christiane Müller
Bürgermeisterin

Ostseebad Dierhagen, 28. April 2016
geändert: 04. März 2019
geändert: 20. Nov. 2019
geändert: 19. Nov. 2021
geändert: 25. Sept. 2023