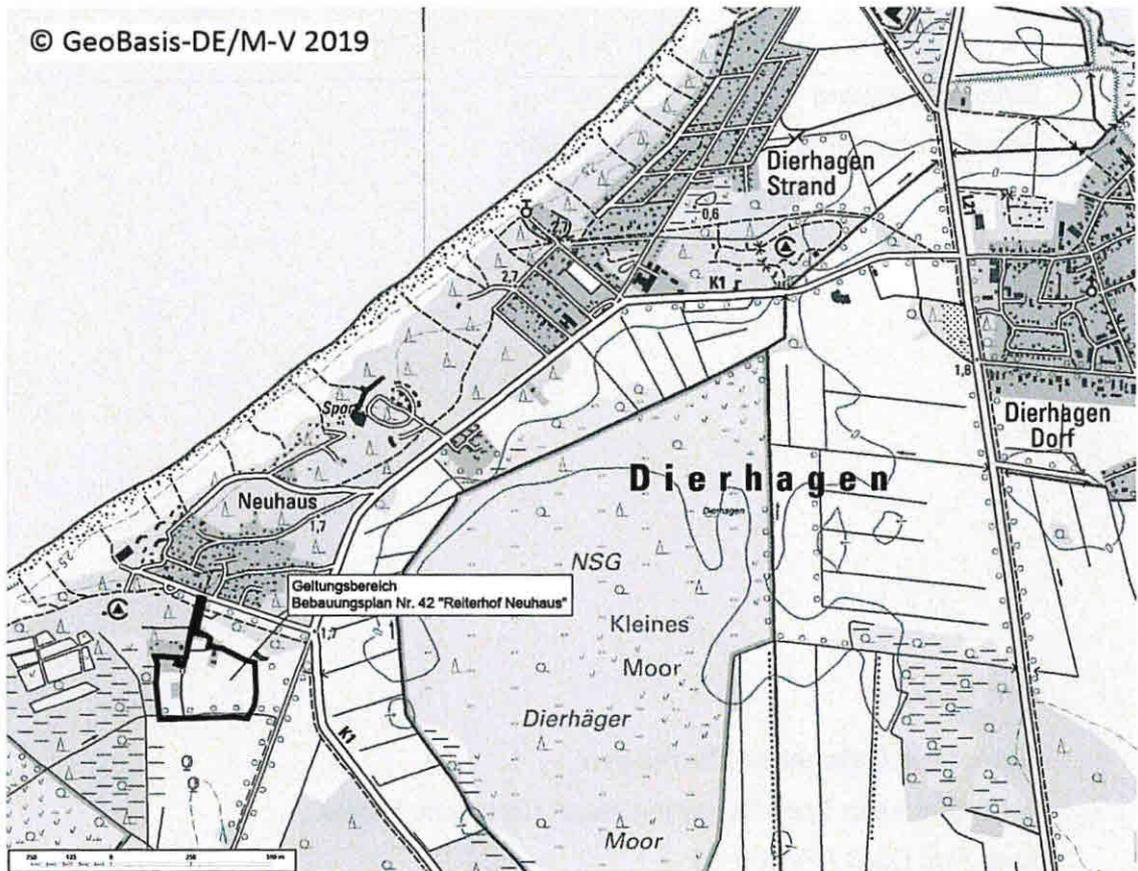


GEMEINDE OSTSEEBAD DIERHAGEN



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 „Reiterhof Neuhaus“ der Gemeinde Ostseebad Dierhagen

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Dierhagen, den

Christiane Müller
Bürgermeisterin

Satzung über den Bebauungsplans Nr. 42 „Reiterhof Neuhaus“
der Gemeinde Ostseebad Dierhagen

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Ostseebad Dierhagen

vertreten durch Frau Bürgermeisterin Christiane Müller

über Amt Darß / Fischland

Chausseestraße 68a

18375 Born a. Darß

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft

Fischerbruch 8

18055 Rostock

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Schlenz

Rostock, den 16.01.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Erfordernis der Planaufstellung	4
2	Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereichs	4
2.1	Lage des Plangebiets	4
2.2	Kartengrundlage	4
2.3	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42	4
2.4	Eigentumsverhältnisse	5
3	Planungsrechtliche Situation	5
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V	5
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2	Denkmalschutz	7
3.3	Küsten- und Hochwasserschutz	8
3.4	Altlasten / Gefahrstoffermittlung	9
3.5	Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile	10
3.6	Gesetzlich geschützte Bäume	10
3.7	Wald, Waldabstand	11
3.8	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze	11
3.9	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	12
4	Städtebauliche Planungen der Gemeinde	12
4.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB	12
4.2	Landschaftsplan	12
4.3	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	13
5	Bestandsaufnahme	14
5.1	Topographie	14
5.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung, Vegetation und Gräben	14
5.3	Verkehrerschließung	15
5.4	Ver- und Entsorgung	15
5.4.1	Stromversorgung	16
5.4.2	Telekommunikation	16
5.4.3	Trinkwasser	16
5.4.4	Abwasser	16
5.4.5	Niederschlagswasser	17
5.4.6	Abfallentsorgung	17
6	Planung	18
6.1	Städtebaulich-funktionales Konzept	18
6.2	Begründung der Festsetzungen	19
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	19
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen	19
6.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
6.2.4	Verkehrerschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
6.2.5	Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte	23
6.2.6	Parzellierungsvorschlag	25
6.3	Grünflächen, Verkehrsbegleitgrün und grünordnerische Maßnahmen	26
6.4	Löschwasserbereitstellung, Brand- und Katastrophenschutz	27
6.5	Artenschutzrechtliche Belange	29
6.6	Alternativprüfung Standort	29
6.7	Örtliche Bauvorschriften	33
7	Auswirkungen der Planung	35
7.1	Auswirkungen auf die Infrastrukturversorgung und die Umgebung	35
7.2	Gutachten	35
7.2.1	Geruchsimmissionen	35
7.2.2	Schallimmissionen	35
7.3	Kosten	36
8	Flächenbilanz	37
9	Umweltbericht	38

1 Ziel und Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen beabsichtigt im Ortsteil Neuhaus südlich der Birkenallee, im Anschluss bestehender Wohn- und Ferienwohnhäuser an der Straße „Am Hof“, die Entwicklung einer reittouristischen Einrichtung. Bau und Betrieb der Einrichtung soll durch einen privaten Vorhabenträger erfolgen. Mit der Schaffung dieser Anlage beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Dierhagen das vorhandene touristische Angebot sinnvoll zu ergänzen. So besteht bisher nur ein kleinerer Reitbetrieb in der Gemeinde und dieser verfügt auch nur über eine begrenzte reitsportliche Infrastruktur. Mit dem Vorhaben „Reiterhof Neuhaus“ wird eine moderne, naturnahe Einrichtung mit Reitturnierplatz, Reithalle sowie einem ergänzendem Gastronomie-, Beherbergungs- und sonstigem Freizeitangebot geschaffen. Insbesondere die Reithalle ermöglicht reittouristische Angebote über das ganze Jahr und trägt damit, den Zielstellungen des fortgeschriebenen Tourismuskonzepts Dierhagens entsprechend zur Saisonverlängerung im Ostseebad bei.

Der Ortsteil Neuhaus eignet sich für die Anlage des Reiterhofes in besonderem Maße, hier ermöglicht das naturnahe Umfeld Ausritte und die Anlage von Reitwegen sowie die nahe Ostsee Strandreiten auch außerhalb der Hauptsaison.

Aufgrund der Lage der Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich sowie des Umfangs des Vorhabens wird die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren erforderlich.

2 Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereichs

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neuhaus südlich der bestehenden Ortslage und der HAUPTerschließungsstraße „Birkenallee“. Bis zum Ostseestrand sind es ca. 500 m, der Ortsteil Dierhagen Strand ist ca. 1,5 km (nordöstlich) und der Hauptort Dierhagen Dorf ist ca. 3 km entfernt. Der Campingplatz (Birkenallee 10) befindet sich ca. 300 m Luftlinie in westliche Richtung entfernt.

2.2 Kartengrundlage

Der Lage- und Höhenplan wurde vom Vermessungsbüro Stefan Reiche am 08. - 20.02.2017 und am 25.05.2018 gemessen. Als Grundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte vom 06.02.2017 des Kataster- und Vermessungsamtes Landkreis Vorpommern-Rügen.

Lagebezug: ETRS 89 UTM Z33

Höhenbezug: DHHN 92 (Angaben in m ü. NHN)

2.3 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 wird örtlich begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung, eine als Saisonparkplatz genutzte Wiese sowie eine Wiese mit Ausgleichsmaßnahmen (Teiche),
- im Osten durch Koppelflächen,
- im Süden durch eine Gehölzreihe und anschließend Wiesenfläche,
- im Westen durch Wohnbebauung sowie anschließende Waldflächen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1, 2, 3 teilweise, 4 tlw., 6, 7 tlw., 8 tlw., 9, 10, 23 tlw., 24, 25 tlw., 26/1 tlw., 27/1 und 117 der Flur 1, Gemarkung Neuhaus. Die Flächengröße beträgt ca. 6,4 ha.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche (oben genannte Flurstücke) befindet sich im Eigentum der Stadt Ribnitz-Damgarten, mit Ausnahme des Flurstücks 117, welches sich im Eigentum der Gemeinde Dierhagen befindet und die öffentliche Erschließung bestehender Wohn- und Ferienhausnutzungen seitens der Gemeinde Dierhagen sichert.

Die betroffenen (Teil-) Flurstücke im Geltungsbereich, die sich im Eigentum der Stadt Ribnitz-Damgarten befinden, werden dem Vorhabenträger mittels eines Erbbaurechtes zur Nutzung überlassen. Das Flurstück 117 verbleibt im Eigentum der Gemeinde Dierhagen.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Dierhagen ist administrativ der Planungsregion Vorpommern und dem Landkreis Vorpommern-Rügen zugehörig. Die Gemeinde ist zudem dem Amt Darß-Fischland angehörig, welches die Verwaltung für Dierhagen wie auch für die fünf weiteren Gemeinden in diesem Umfeld wahrnimmt. Die Amtsverwaltung befindet sich in Born in ca. 18 km Entfernung von Dierhagen-Dorf.

3.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen gehört gem. aktuellem LEP M-V, in Kraft getreten am 28.05.2016, zum Nahbereich des Zentralen Orts „Ribnitz Damgarten“. Zudem wird die Gemeinde Ostseebad Dierhagen als Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt.

Der Erholung in Natur und Landschaft kommt im Rahmen der Tourismusentwicklung besondere Bedeutung zu.

Natur und Landschaft sind nach Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg Vorpommern (LEP M-V) Ziffer 5.2 (1) so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Voraussetzungen für die Erholung in Natur und Landschaft gesichert werden. Nach Ziffer 5.2 (2) sollen die sehr guten natürlichen Voraussetzungen mit reizvollen Landschaften und unverfälschter Natur, die hervorragenden Wassersportmöglichkeiten an Küste und Seen, ergänzt durch viele kulturhistorische Sehenswürdigkeiten, vorrangig für erlebnis-, gesundheits-, sport- und ruheorientierte landschaftsgebundene Erholungs- und Urlaubsform genutzt werden. Dem Badetourismus kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

Für die Erholung in Natur und Landschaft geeignete Flächen sollen nach Ziffer 5.2 (4) LEP M-V erschlossen und entsprechend gestaltet werden. Zugänglichkeit und Erlebbarkeit besonders reizvoller Landschaftsteile sollen für die Allgemeinheit gewährleistet werden.

Weitere differenzierte raumentwicklungsrelevante Grundsätze und Ziele sind auf Ebene des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes der Planungsregion Vorpommern-Rügen zu vertiefen.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Mit der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 11.12.2018 wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 42 „Reiterhof Neuhaus“ der Gemeinde Ostseebad Dierhagen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Die Gemeinde Dierhagen liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP), welches seit dem 20.09.2010 rechtskräftig ist. Dessen Ziele und Darstellungen sind nachfolgend aufgeführt.

Ländlicher Raum

Die Gemeinden des Amtsbereichs somit auch die Gemeinde Ostseebad Dierhagen sind nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) dem ländlichen Raum zugehörig. Nach Ziffer 3.1.1 (1) sind die ländlichen Räume bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1 (2) sollen die vorhandenen Potentiale mobilisiert und genutzt werden.

Tourismusräume

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen gehört, wie die gesamte Halbinsel Fischland-Darß-Zingst, nach Ziffer 3.1.3 (3) RREP VP zu den Tourismusschwerpunkträumen. In diesen Räumen stehen nach Ziffer 3.1.3 (4) die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Darüber hinaus soll das Beherbergungsangebot in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Dabei sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung bilden.

Der maritime Tourismus ist nach Ziffer 3.1.3 (17) zielgerichtet und nachhaltig zu entwickeln. Dabei sind die bestehenden großen Potentiale für den Ausbau eines breitgefächerten Angebots zu nutzen.

Landwirtschaftsräume

Entsprechend der Ziffer 3.1.4 (1) des RREP Vorpommern soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Dem kann entgegen gehalten werden, dass es sich bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 der Gemeinde Dierhagen vorhandenen Flurstücken um Flächen mit Bodenrichtwerten zwischen 22 und 30 handelt. Der Orientierungswert von >35 für wirtschaftlich sinnvoll nutzbare Landwirtschaftsflächen wird hier deutlich unterschritten. Daher wurde die in Rede stehende Fläche bisher lediglich zur Grünmäh und Pferdekoppel von einem privaten Pferdehalter ohne landwirtschaftlichen Hintergrund genutzt. Der neue private Pächter dieser Flächen führt eine Pferdehaltung fort jedoch mit einer touristischen Absicht. Ein Großteil der zu beplanenden Fläche soll somit in der Funktion als Pferdekoppel/Grünfläche erhalten bleiben.

Einordnung nach Zentrale Orte System Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung, Stadt – und Dorfentwicklung

Dierhagen sowie den drei weiteren Ostseebädern des Amtsbereichs werden keine zentralörtlichen Funktionen zugewiesen. Dierhagen ist dem Mittelbereich des Mittelzentrums Ribnitz-Damgarten zugeordnet.

In den ländlichen Räumen werden nach Ziffer 3.3 (1) als Ergänzung zu den Zentralen Orten Siedlungsschwerpunkte festgelegt. Das Ostseebad Dierhagen ist einer dieser Siedlungsschwerpunkte. Die Siedlungsschwerpunkte nehmen besondere tou-

ristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahr.

Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz

In Bezug auf Ziffer 5.3 (4) des RREP Vorpommern sollen überflutungsgefährdete Siedlungen vor den Auswirkungen von Sturmfluten durch Maßnahmen und Bauwerke des Küstenschutzes gesichert werden, mit denen das Schadenspotentials für alle in überflutungsgefährdeten Gebieten lebenden Menschen langfristig verringert werden kann.

Bauliche Anlagen, die dem Küsten- oder Hochwasserschutz sowie der Regelung des Wasserabfluss dienen, werden nicht überplant bzw. nicht geändert oder beeinträchtigt. Da sich ein Teil der Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.42 der Gemeinde Dierhagen mit Geländehöhen unterhalb des Bemessungshochwassers von 2,00 m ü. NHN für die Binnenküste (Saaler Bodden/Ribnitzer See) befindet, sind entsprechende Hinweise und Maßnahmen zum Schutz der Menschen und zur Vermeidung größerer finanzieller Schäden im Bebauungsplan Nr. 42 festgesetzt worden. (siehe auch Kapitel „Küsten- und Hochwasserschutz“)

Erholung in Natur und Landschaft

Nach dem RREP VP Ziffer 5.2 (4) sollen in der Planungsregion ein Verbund von Wander-, Radwander- und Reitwegenetzen, einschließlich zugeordneter Raststellen und möglichst an Ortslagen gebundener Erlebnisbereiche geschaffen werden. Mit diesen Wegenetzen sollen die attraktiven Landschaftsräume nach innen erschlossen und nach außen untereinander verbunden werden. In Schutzgebieten sollen im Interesse der Erlebbarkeit von Natur und Landschaft vorhandene Wege weiterhin für Wanderer und Radwanderer nutzbar sein.

3.2 Denkmalschutz

Hinweise auf unter Denkmalschutz stehende Gebäude bestehen für den Geltungsbereich und dessen nähere Umgebung bisher nicht.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Ostseebad Dierhagen (Karte 5 „Schutzgebiete und –objekte) ist ein Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird, verzeichnet. Auch der Entwurf des Flächennutzungsplans zeigt das Vorhandensein eines Bodendenkmals, südlich des Geltungsbereichs des BP Nr. 42 auf. Auf eine Kennzeichnung bzw. Nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmal (-bereiches) in der Planzeichnung wird aufgrund der Lage des Bodendenkmals außerhalb des Geltungsbereichs vorerst verzichtet.

Bei Bauarbeiten können zudem jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

3.3 Küsten- und Hochwasserschutz

Gemäß dem Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern (2013) wird für die Außenküste M-V im Küstenabschnitt Dierhagen bei sehr starken Sturmfluten ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,8 m über NHN angenommen. Für die Binnenküste (Saaler Bodden/Ribnitzer See) wird ein Bemessungshochwasser von 2,00 m ü. NHN angegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 liegt hinter der Hochwasserschutzdüne und dem nachgelagerten Küstenschutzwald, die für die anschließenden Siedlungsgebiete wie Dierhagen, Dierhagen Strand oder Neuhaus den Küstenschutz für die Außenküste bilden. Die bestehenden Hochwasserschutzanlagen entlang der Binnenküste weisen hingegen häufig Höhen unterhalb des Bemessungshochwasserpegels auf, weswegen insbesondere bei Eintritt des als sehr unwahrscheinlich eingestuften Ereignisses des Eintritts des 200-jährlichen Ereignis + Klimazuschlag + Versagen der HW-Schutzanlagen) keinen ausreichenden Schutz des Plangebietes besteht (vgl. nachfolgender Abschnitt „Hochwasserrisikomanagement und Wasserrahmenrichtlinie“). Eine umfassende Erhöhung der boddenseitigen Hochwasserschutzdeiche ist bisher nicht geplant.

Hochwasserrisikomanagementrichtlinie und Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Für die Flussgebietseinheit Warnow/Peene, Bereich Küstengebiet Ost, Bereich Darß Zingst liegen Hochwassergefahrenkarten (HWGK) und Hochwasserrisikokarten (HWRK) vor. In den HWGK ist das Ausmaß der Überflutung von drei ausgewählten Hochwasserereignissen (200-jährliches Ereignis + Klimazuschlag + Versagen der HW-Schutzanlagen, 200-jährliches Ereignis (BHW) und ein 20-jährliches Ereignis) in den betroffenen Bereichen dargestellt und die entsprechenden Wassertiefen ausgewiesen:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der HWGK bei Eintritt des 20-jährlichen Ereignisses (das mit hoher Wahrscheinlichkeit eintritt) bei Berücksichtigung der Hochwasserschutzanlagen kein Gefahrenpotential durch Überflutungen prognostiziert. Die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche werden nicht als überflutungsgefährdet eingestuft.
- Auch bei Eintritt des 200-jährlichen Ereignisses (BHW) steigt die Überschwemmungsgefahr innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen nicht signifikant an. Für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen wird, bei Berücksichtigung der bestehenden Hochwasserschutzanlagen, keine Überflutungserscheinung prognostiziert. Die Wahrscheinlichkeit des Eintretens dieses Hochwasserereignisses wird mit mittel eingestuft.
- Bei dem maximalen Hochwasserereignis (200-jährliches Ereignis + Klimazuschlag + Versagen der HW-Schutzanlagen) ist hingegen eine Überflutung des gesamten Plangebietes mit Wassertiefen bis zu 1 m möglich. Die Wahrscheinlichkeit des Eintretens dieses Hochwasserereignisses ist sehr gering.

Die HWRK bilden die potentiellen Hochwasserschäden für die drei Szenarien ab und enthalten u.a. Angaben zur Anzahl potentiell betroffener Einwohner, negativer Folgen wirtschaftlicher Tätigkeiten und potentiell betroffenen Schutzgebieten (z.B. Trinkwasserschutz- und Natura-2000-Gebiete). Für den Geltungsbereich werden folgende Angaben gemacht:

- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 42 werden ausschließlich bei Eintritt des als eher unwahrscheinlich eingestuften 200-jährlichen Ereignisses + Klimazuschlag + Versagen der HW-Schutzanlagen landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wald oder Forstflächen von Überflutung betroffen. Wohnbauflä-

chen werden nur im untergeordneten Maß (Bestandsbebauung im Plangebiet) überschwemmt.

Bei Eintritt des 20-jährlichen Ereignisses ist für den Bereich Dierhagen genauso wie bei Eintritt des 200-jährlichen Ereignisses kein Hochwasserrisiko verzeichnet.

Maßnahmen zur Minimierung der Hochwasserrisikogefahr

Um im Bauleitverfahren auf die Hochwasserrisikogefahr hinzuweisen, ist ein entsprechender Vermerk nach § 9 Abs. 6a i.V.m. § 73 WHG BauGB erfolgt. Der Vermerk dient dem Schutz künftiger baulicher und sonstiger Nutzungen des Grundstücks, in dem er den künftigen Eigentümer/Nutzer auf mögliche Gefährdung oder Erschwerungen der planerisch vorgesehenen Nutzung hinweist und so die Möglichkeit eröffnet, vor der Planverwirklichung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Bei der Anlage des Reitplatzes sind keine baulichen Schutzmaßnahmen notwendig, da es sich nicht um eine bauliche Anlage zum dauerhaften oder regelmäßigen Aufenthalt von Menschen handelt. Eine Nutzung des Reitplatzes im Zeitraum von Sturmflutereignissen ist nicht zu erwarten. Auch wenn es sich bei den baulichen Anlagen des SO 2 (Reitsport) nicht um Gebäude/Räume handelt, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen oder der Lagerung von technischen Geräten und/oder wassergefährdender Stoffe dienen, erfolgt, um schwere materielle Verluste bzw. die Gefährdung von Pferden zu vermeiden, die Festsetzung einer Mindesthöhe der Erdgeschossfußbodenhöhe oberhalb des BHW-Standes, auf mindestens 2,05 m ü. NHN. Gleiches gilt für die Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe für das zu Dauerwohnzwecken genutzte SO 1g (Betreiberwohnen).

Für die Sondergebiete des SO 1 (Ferienhausgebiet), die dem Ferienwohnen dienen, sind ebenfalls (bauliche) Vorkehrungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen zum Schutz gegen Naturgewalten (hier: Überschwemmung) vorzunehmen. Da es sich hierbei um zeltähnliche bauliche Anlagen mit festem Boden handelt, ist geplant die baulichen Anlagen aufzuständern und somit die (Erdgeschoss-) Fußbodenhöhe von mindestens 2,05 m ü. NHN zu erreichen. In den südlichen und östlichen Bereichen, bei denen zwischen dem notwendigen Erdgeschossfußbodenhöhen von 2,05 m ü. NHN und dem bestehenden Gelände Höhenunterschiede von bis zu 1 m bestehen sind neben der Aufständigung voraussichtlich Bodenaufschüttungen erforderlich.

Die betroffenen Bereiche der Sondergebiete werden in der Planzeichnung als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gekennzeichnet.

3.4 Altlasten / Gefahrstoffermittlung

Hinweise zum Vorkommen von Altlasten innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans Nr. 42 der Gemeinde Dierhagen liegen derzeit nicht vor.

Hinweise des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V

Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen bzw. saniert werden, hat der Auftraggeber vor Beginn der Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Mineralien, teerhaltige Produkte u.ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehende Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen (Gefahrstoffordnung § 6). Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen (Gefahrstoffordnung § 15 Abs. 5). Vor Abbruch- und

Sanierungsarbeiten sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn bei unserer Behörde (asbesthaltige Materialien) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und unserer Behörde als Kopie zuzusenden.

3.5 Gesetzlich geschützte Biotop und Landschaftsbestandteile

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 42 „Reiterhof Neuhaus“ bzw. in dessen Randbereichen befinden sich Biotopstrukturen, die den gesetzlichen Schutzbestimmungen des § 20 NatSchAG M-V unterliegen. Diese Strukturen sind mit dem Planzeichen 13.3 der PlanZV in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet und nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 NatSchAG M-V übernommen.

Es handelt sich hierbei um einen „standorttypischen Gehölzsaum an Fließgewässern“ entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Im Landschaftsplan der Gemeinde Dierhagen (2008) sind die Biotopstrukturen in der Karte 3a „Biotoptypenkartierung“ gekennzeichnet.

Die gesetzlich geschützten Biotopstrukturen sind dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen i.S.d. § 20 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 NatSchAG M-V führen können, sind unzulässig. Gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die Untere Naturschutzbehörde im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotop und/oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahmen aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig sind.

3.6 Gesetzlich geschützte Bäume

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand, der nicht Bestandteil eines gesetzlich geschützten Biotops oder Wald ist, mit einem Stammumfang von ≥ 100 cm, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden, unterliegt entsprechend den Maßgaben des § 18 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V dem gesetzlichen Baumschutz. Der betreffende Baumbestand innerhalb des Plangebietes ist entsprechend gekennzeichnet und wird nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB übernommen (siehe Planzeichnung Teil A - Baumliste).

Bei einem zwingenden Nichterhalt ist für diese Bäume entsprechend § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V rechtzeitig vor Fällung eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen und entsprechend Abs. 3 des gleichen Paragraphens die entfallenden Bäume zudem unter Anwendung des Baumschutzkompensationserlasses M-V (2007) auszugleichen.

Darüber hinaus unterliegen weitere Bäume ausschließlich dem besonderen Schutz gem. Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen. Diese Satzung erklärt Laubbäume ab einem Stammumfang von 50 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, Obst- und Nadelbäume ab einem Stammumfang von 100 cm als geschützte Landschaftsbestandteile. Auch dieser Baumbestand ist entsprechend gekennzeichnet und wird nachrichtlich übernommen (siehe Planzeichnung Teil A - Baumliste). Das Kompensationserfordernis bei einer möglichen Fällung dieser Einzelbäume richtet sich nach § 9 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen.

Entsprechend der derzeit vorliegenden Planungsabsichten ist die Fällung von mehreren Einzelbäumen notwendig. Die voraussichtlich betroffenen Bäume sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist keine hinreichend sichere Aussage darüber zu treffen, ob eine Fällung tatsächlich erfolgt und in welchem Zeitraum. Dennoch wird im beigefügten Umweltbericht das durch die Fällung hervorgerufene Kompensationserfordernis (Anzahl der Ersatzbaumpflanzung) dargestellt. Darüber hinaus werden von sämtlichen im Geltungsbereich befindlichen Einzelbäumen die Parameter: Stammumfang, Kronendurchmesser und Schutzstatus aufgelistet (siehe Planzeichnung Teil A - Baumliste).

3.7 Wald, Waldabstand

Die westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 unmittelbar angrenzenden Flurstücke werden zumindest teilweise von Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes (LWaldG) bedeckt.

Im nördlichen Bereich der bestehenden öffentlichen Zuwegung zum Plangebiet (Straße „Am Hof“) zwischen dem Mündungsbereich zur Birkenallee und dem Haus Nr. 6 ist ein den gesetzlichen Ansprüchen bedingter Straßenausbau erforderlich, welcher eine Waldumwandlung im geringem Umfang (ca. 34 m²) bedingt. In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde wurden die betroffenen Flächen ermittelt und ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Als Ausgleich wurde seitens der Forstbehörde eine Ersatzpflanzung mit einer Fläche von 63 m² im westlichen Randbereich des B-Plan-Geltungsbereiches zur Begradigung des Waldrandes vorgeschlagen. Nach Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer wurde eine ca. 69 m² große Maßnahmenfläche zur Waldersatzaufforstung „M4“ aufgenommen und festgesetzt.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 42 sind sowohl die Waldfläche als auch die vom Forstamt bestätigte Waldgrenze entsprechend dargestellt. Die Waldfläche innerhalb des Plangebietes wird als Bestandswald gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG MV) nachrichtlich übernommen, ebenso der entsprechend LWaldG MV geregelte Waldabstand.

Entsprechend § 20 Abs. 1 des LWaldG ist, zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald (Waldabstand) einzuhalten. Innerhalb dieses Waldabstandes ist die Errichtung baulicher Anlagen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen unzulässig.

Hinweise des Forstamtes Billenhagen

§ 20 Abs. 3 LWaldG MV gibt vor, dass es einer Zulassung von Ausnahmen des Waldabstandes nicht bedarf, wenn diese den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen ist. Demzufolge hat die Forstbehörde nach Festsetzung des B-Planes keine Möglichkeit Ausnahmen zuzulassen, außer bei einer B-Planänderung. Die Ausnahmemöglichkeiten auf Grundlage der WAbstVO M-V (Waldabstandsverordnung) beschränken sich im Planungsbereich auf den unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB.

3.8 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze

Gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher nicht bekannt.

3.9 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 befindet sich innerhalb des großflächigen Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Boddenlandschaft“. Das LSG erstreckt sich fast über die gesamte Boddenregion mit einer Größe von ca. 27.100 ha.

Der Geltungsbereich ist, da bisher nicht Bestandteil des Innenbereichs nach § 34 BauGB, automatisch bisher dem großflächigen Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ zugehörig. Aufgrund der Größe des Vorhabens ist eine Überplanung nach § 5 Schutzgebietsverordnung, nach dem Urteil des OVG Greifswald vom 04.05.2017 nicht mehr möglich. Hier bedarf es einer Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet. Dieses Verfahren bedarf einer Reihe von Prüfkriterien mit der Gestattung und Abstimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Vorpommern-Rügen. Des Weiteren müssen Ausgleichsflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) gefunden werden, die den Verlust der Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet wieder aufwerten.

Ein entsprechender Antrag erfolgte durch die Gemeinde bereits nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie durch Ergänzungen des Antrages in Abstimmung mit der UNB im weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes. Nähere Angaben zu den Ausgleichsflächen- und maßnahmen können den Planunterlagen zugehörigen Anlagen (Umweltbericht inkl. Beipläne) entnommen werden.

Mit Bekanntmachung der „3. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet ‚Boddenlandschaft‘ vom 21. Mai 1996“ am 06.01.2020 im Internet auf der Seite des Landkreises Vorpommern-Rügen, wird die Herausnahme einer Teilfläche (6,29 ha) des Geltungsbereiches des BP Nr. 42 (6,4 ha) bestätigt.

Der im Geltungsbereich verbleibende LSG-Anteil, wurde als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung des BP Nr. 42 dargestellt.

4 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

4.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dierhagen wird derzeit neu aufgestellt. Das Plangebiet war in der bisherigen Entwurfsfassung des FNP zwar von der Darstellung ausgenommen, wurde jedoch bereits thematisiert. In der aktuellen Entwurfsfassung des FNP wird das Vorhaben zum „Reiterhof Neuhaus“ konkretisiert und entsprechend des BP Nr. 42 in seiner Abgrenzung übernommen. Die Aufstellung des BP Nr. 42 und die Neuaufstellung des FNP verlaufen somit im Parallelverfahren entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB.

4.2 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Dierhagen liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2006, akt. 2009 und redaktionell geändert 2012 (Umweltplan GmbH Stralsund) vor. Grundlegende Ziele der Umwelt- und Landschaftsentwicklung sowie zur Verfolgung der Ziele geeignete Maßnahmen und Maßnahmenflächen wurden aus dem Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan übernommen. Nachfolgende Aussagen aus dem Landschaftsplan sind für das Plangebiet abzulesen:

Biotop- und Nutzungstypenkartierung (Karte 3a): Die Freiflächen werden fast ausschließlich als Frischweide (GMW – 9.2.2.) dargestellt. Im nordwestlichen Teilbereich wird die Frischweide von Ruderalen Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte durchzogen (RHU – 10.1.3). Die Bereiche der Bestandsbebauung sind als

ländlich geprägtes Dorfgebiet/Einzelgehöft (ODF/ODE – 14.5.1/14.5.4 gekennzeichnet).

Biotopkomplex (Karte 3b): Das Plangebiet liegt im Biotopkomplex Nr. 15 „Ortsteil Neuhaus“, Bewertung „mittel“.

Landschaftsbildraum (Karte 4): Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im LB4 „Grünland zentraler Bereich“, Bewertung „hoch“. Der Bereich der Zuwegung „Am Hof“ wird samt des wegnahen Baumbestands als wertvolle Blickbeziehung eingestuft. Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Birkenallee wird hingegen als negativer Ortsrand, Silhouette bewertet.

Schutzgebiete und –objekte (Karte 5): Kleinere Bereiche des nordwestlichen Plangebietes werden von einem gesetzlich geschützten Geotop (§ 20 NatSchAG M.V) mit der Registrierung G2_266 „Küstendünen Vordarß“ überprägt. Eine Darstellung des Geotops im Flächennutzungsplan (Entwurf) erfolgte bisher nicht. Folglich wird vorerst auf eine Kennzeichnung des Geotops in der Planzeichnung verzichtet, da eine exakte Abgrenzung derzeit nicht möglich ist.

Zudem grenzt laut Darstellung des Landschaftsplans Karte 5 ein Bodendenkmal unmittelbar südlich an den Geltungsbereich (vgl. Kapitel 3.2).

Gesetzlich geschützte Biotope (ebenfalls § 20 NatSchAG M-V) sind zudem im in der Karte 3a zwei Stück verzeichnet. Hierbei handelt es sich um ein Gehölzbiotop im nördlichen Plangebiet (BFX – 2.2.1) sowie um ein standorttypischen Gehölzsaum an Fließgewässern (VSZ – 6.6.5).

Die Flächenkulisse internationaler Schutzgebiete (FFH- und/oder Vogelschutzgebiete) wird vom Geltungsbereich des BP Nr. 42 Dierhagen nicht geschnitten/überprägt. Der Geltungsbereich des BP Nr. 42 überschneidet sich jedoch (vollständig) mit der Schutzgebietskulisse des Landschaftsschutzgebietes L 53 „Boddenlandschaft“. Das Plangebiet befindet sich jedoch nicht in der engeren Schutzzone.

Maßnahmen und Erfordernisse (Karte 6): Keine Maßnahmen verzeichnet.

4.3 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Im Jahr 2015 wurde für den Amtsbereich Fischland-Darß ein Regionales touristisches Entwicklungskonzept erarbeitet, welches Vertiefungsteile für die einzelnen Gemeinden: Ahrenshoop, Born, Prerow, Wieck, Wustrow und Dierhagen aufweist.

Als ein zentrales Ziel des Ostseebads Dierhagen wird darin der Ausbau des (bestehenden) natur- und bewegungsorientierten Angebots definiert. Darüber hinaus wird in der Tourismuskonzeption Dierhagens der Ausbau gleichermaßen komfortabler wie naturbezogener Ferienunterkünften angestrebt, die eine Saisonverlängerung ermöglichen. Der vorliegenden Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde Dierhagen schafft den baurechtlichen Rahmen zur Umsetzung bzw. Erweiterung der reittouristischen Strukturen in der Gemeinde und schafft zudem neue naturbezogene Ferienunterkünfte (Ferienhäuser in Form von Glampingzelte und Chalties). Folglich entspricht die Planung den Vorgaben der Tourismuskonzeption Dierhagens.

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen bestehen für den Geltungsbereich des BP Nr. 42 Dierhagen nicht.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Topographie

Das Gelände innerhalb der Geltungsgebietsgrenzen ist relativ eben und weist lediglich im Bereich der Bestandsbebauung sowie der Straße „Am Hof“ leichte Geländeerhöhungen auf. Hier sind Geländehöhen von $\geq 2,50$ m ü. NHN bis max. 3,0 m ü. NHN aufgemessen worden. Das übrige Gelände fällt leicht in südliche Richtung ab. Auch in östliche Richtung ist ein Abfall der Geländehöhen zu verzeichnen. Im Zentrum des Plangebietes ist eine leichte Vertiefung im Lage- und Höhenplan zu erkennen. Hier wurden Geländehöhen von ≤ 1 m vom Vermessungsbüro erfasst.

5.2 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung, Vegetation und Gräben

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich durch ein extensiv genutztes Weideland mit randseitigem älterem Gehölzbestand (vorwiegend heimische Laubbäumen sowie Heckenstrukturen im nordöstlichen Randbereich) geprägt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zentral ein Wohnhaus (8,40 m Gebäudehöhe über Gelände, leerstehend) und ein Stall-/Lagergebäude (beides in einem schlechten baulichen Zustand) sowie am westlichen Rand mehrere kleinere Stall- und Lagergebäude. Dem Geltungsbereich direkt angrenzend befinden sich nördlich und nordwestlich weitere zum Teil 3-geschossige Wohn- und Lagergebäude mit Gebäudehöhen von 7 m (Haus Nr. 6 und 12/12a) bis über 13 m (Haus Nr. 11) über Gelände.

Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 der Gemeinde Dierhagen vorhandenen Flurstücken handelt es sich um Flächen mit Bodenrichtwerten zwischen 22 und 30. Der Orientierungswert von >35 für wirtschaftlich sinnvoll nutzbare Landwirtschaftsflächen wird hier deutlich unterschritten. Daher wurde die in Rede stehende Fläche bisher lediglich zur Grünmäh und Pferdekoppel von einem privaten Pferdehalter ohne landwirtschaftlichen Hintergrund genutzt. Der neue private Pächter dieser Flächen führt eine Pferdehaltung fort, jedoch mit einer touristischen Absicht. Ein Großteil der zu beplanenden Fläche soll somit in der Funktion als Pferdekoppel/Grünfläche erhalten bleiben.

Im südlichen Grenzbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 verläuft der offene Graben 25/2 als Gewässer 2. Ordnung, welcher sich im Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ befindet und durch diesen unterhalten wird. Der Graben wird geschöpft. Durch Anlagen sowie Bepflanzungen am Gewässer sind die Unterhaltungsarbeiten nicht zu erschweren.

Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass Bepflanzungen in den Gräben unterbleiben und Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern so zu errichten, betreiben, unterhalten sind, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar erschwert wird. Für die Unterhaltung dieser Gewässer ist ein Streifen von minimal 5,00 m zu jeder Seite (von Böschungsoberkante) notwendig, der von Bebauung und Anlagen frei zu halten ist.

Wenn sich befestigte Parkplätze, Gebäude und bauliche Anlagen im Uferstreifen des Gewässers befinden, kann der Wasser- und Bodenverband für Wasserschäden und Schäden durch Uferabbrüche keine Haftung übernehmen.

Im Bebauungsgebiet besteht ein geringer Flurabstand zum Grundwasserspiegel. Die Gewässer in Unterhaltung des Wasser- und Bodenverbandes und das Schöpfwerk dienen nicht der langfristigen Absenkung des Grundwasserspiegels, somit müssen die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten bei der Planung berücksichtigt werden.

Bei Einleitungen in die vorhandenen Gräben ist eine gesonderte Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“ vorzunehmen.

Die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes und des Landeswassergesetz MV (LWaG) sind einzuhalten.

5.3 Verkehrserschließung

Innerhalb des Plangebietes besteht (vor Umsetzung der Planungsabsichten) mit der Straße „Am Hof“ eine ca. 3m-3,5m breite, unbefestigte, öffentliche Verkehrserschließung, welche die bestehenden Wohn- und Ferienwohnhäuser an den örtlichen und überörtlichen Straßenverkehr anbindet. Südlich des Hauses Nr. 11 führt ein ca. 2,5-3m breiter unbefestigter Wirtschaftsweg bis an die südliche Geltungsbereichsgrenze.

Die Anbindung des Ortsteils Neuhaus und damit auch des Plangebiets an das **überörtliche Straßenverkehrsnetz** erfolgt über die Birkenallee, welche die Verbindung an das überörtliche Straßennetz in Form der Kreisstraße NVP 1 (Ernst-Moritz-Arndt-Straße), der L 21 und der Bundesstraße B 105 in Altheide herstellt. Der B 105 folgend erreicht man in ca. 20 km die Autobahn A 19.

Dierhagen verfügt zudem über ein fast durchgehendes **Radwegenetz** entlang stark befahrener Straßen wie der L 21, der Ernst-Moritz-Arndt-Straße, der Strandstraße oder des Wiesenwegs, welche jeweils durch einen schmalen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt sind. Abseits von den Hauptverkehrsstraßen bestehen Radwege auf Nebenstraßen sowie Forst- und Landwirtschaftswegen rund um Dierhagen und der umliegenden Gemeinden. In der Karte des Tourismusentwicklungskonzepts Dierhagens (Stand 2005) ist ein Radweg entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Kreisstraße K1) verzeichnet. Zudem zeigt die Karte im Bereich der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein bestehender Fußweg sowie davon abzweigend ein bestehender Reitweg auf.

Die Radwegeverbindung zwischen den Ostseebädern Wustrow und Dierhagen erfolgt über den kombinierten Geh- und Radweg auf dem Küstenschutzdeich.

Seit 2005 erfolgten zudem die Lückenschlüsse des damals in Teilen bestehenden Ostseefernradweges im Küstenwald zwischen den Ortsteilen Dierhagen Strand und Neuhaus sowie zwischen Neuhaus und Graal-Müritz.

Die Anbindung der Halbinsel (und somit auch Dierhagens) an das **Eisenbahnnetz** erfolgt über die Bahnstrecke Rostock-Stralsund und hier über die Bahnhöfe Ribnitz-Damgarten West mit IC-Halt und Ribnitz-Damgarten Ost sowie über den Bahnhof in Barth. Der Bahnhof Barth wird vom Unternehmen Usedomer Bäderbahn an die Bahnhöfe Velgast und Stralsund sowie weiter nach Greifswald angebunden. Zudem bestehen in der Saison zu den Haupttageszeiten Intercityverbindungen mit Halt in den Bahnhöfen Ribnitz-Damgarten West und in Velgast. Des Weiteren verkehren Regionalverbindungen ganzjährig im Stundentakt, welche auch in Ribnitz-Damgarten Ost halten.

Der **Öffentliche Personennahverkehr** (ÖPNV) besteht im Wesentlichen durch die bestehende Busanbindung. Die Buslinie 210 verbindet sämtliche Ortslagen der Halbinsel. Insbesondere außerhalb der Haupttageszeiten sowie außerhalb der Saison besteht aber ein stark eingeschränktes Angebot mit z.T. langer Taktung. Die Linien zu den Badeorten ermöglichen in der Saison größtenteils eine Fahrradmitnahme.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Dierhagen, hier der Ortsteil Neuhaus, verfügt über ausreichende Einrichtungen der technischen Infrastruktur für Trink- und Abwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation. Die bestehenden Kapazitäten der Leitungssysteme und

Aufbereitungs- bzw. Kläranlagen sind hinreichend, um auch die begrenzten zusätzlichen Bedarfe abdecken zu können.

Die Ver- und Entsorgungserschließung angrenzender Bestandsgebäude, wie z.B. auch „Am Hof Nr. 12/12a“ ist sicherzustellen. Gegebenenfalls sind bestehende Leitungen im Rahmen der Verkehrsplanung in die geplanten Verkehrsflächen umzuverlegen. Dies ist vom Vorhabenträger mit den Anwohnern abzustimmen. Entsprechende Dienstbarkeiten sollten über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Betreffend der einzelnen bestehenden Ver- und Entsorgungsmedien können nachfolgende Aussagen getroffen werden:

5.4.1 Stromversorgung

Der Ortsteil Neuhaus wird durch den regionalen Stromversorger (E.DIS AG) versorgt. Die Versorgungsleitung für die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende bestehende Wohnbebauung verläuft im Bankettbereich der Birkenallee. Auch die Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs werden mit Strom vom regionalen Stromversorger versorgt. Die Versorgungsleitung verläuft im Bankettbereich der Straße „Am Hof“. Die den Geltungsbereich durchquerende, weiter in südliche Richtung verlaufende Niederspannungsleitung ist ggf. im Zusammenhang der Erschließungsplanung umzuverlegen.

Hinweise der E.DIS Netz GmbH

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, erbittet die E.DIS Netz GmbH einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind.

5.4.2 Telekommunikation

Der Ortsteil Neuhaus ist telekommunikationstechnisch erschlossen. Die Versorgungsleitung für die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende bestehende Wohnbebauung verläuft im Bankettbereich der Birkenallee. Auch die Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs weisen Telekommunikationsanschlüsse auf. Die Hauptversorgungsleitung verläuft im Bankettbereich der Straße „Am Hof“.

5.4.3 Trinkwasser

Die Wasserversorgung der Gemeinde Dierhagen wird durch die Anlagen der Wasser und Abwasser Boddenland GmbH grundsätzlich gewährleistet. Die Gemeinde Dierhagen ist an das überörtliche Verbundsystem, an das zentrale Trinkwassernetz der Stadt Ribnitz-Damgarten, angeschlossen. Die Versorgungsleitung für die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende bestehende Wohnbebauung verläuft im Bankettbereich der Birkenallee. Auch die Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs sind an das Wasserversorgungssystem angeschlossen. Die Hauptversorgungsleitung verläuft im Bankettbereich der Straße „Am Hof“. Die Bestandsleitungen sind zu schützen.

5.4.4 Abwasser

Das Plangebiet ist an das zentrale Abwassernetz angeschlossen. Die Beseitigungspflicht für Schmutzwasser obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen (AWZV

Körkwitz) dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen. Die Behandlung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Körkwitz.

Die vorhandenen Leitungen verlaufen innerhalb des Bankettbereichs der Birkenallee bzw. der Straße „Am Hof“. Die Bestandsleitungen sind zu schützen.

5.4.5 Niederschlagswasser

Schmutz- und Niederschlagswasser werden getrennt abgeleitet. Es befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Regenwasserleitung im Geltungsbereich oder dessen unmittelbarer Nähe.

Vor dem Hintergrund des von Sanden dominierten Bodensubstrats und der voraussichtlich geringen Versiegelung im gesamten Plangebiet wird eine großflächige Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers vorgesehen.

5.4.6 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung obliegt gemäß Abfallsatzung dem Landkreis Vorpommern-Rügen bzw. dem seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen.

Die Erschließungsanlagen der äußeren Verkehrsanbindung (Birkenallee) sowie der Bestandsstraße „Am Hof“ sind hinreichend dimensioniert, um eine Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge weiterhin sicherzustellen.

Entsprechend § 8 der Abfallwirtschaftssatzung ist jeder Eigentümer eines Grundstückes, auf dem nach Maßgabe der Satzung Abfälle anfallen können, verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Jeder Anschlusspflichtige und jeder andere Abfallbesitzer, für den eine Überlassungspflicht besteht, ist verpflichtet, die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises nach Maßgabe der Abfallwirtschaftssatzung zu benutzen (Benutzungszwang).

Dabei ist die Anfahrbarkeit der Grundstücke mit den verwendeten Müllfahrzeugen (3-achsiges Müllfahrzeug) zu gewährleisten. Von Grundstücken, die nicht unmittelbar an der Straße liegen, müssen Abfallbehälter und Abfallsäcke gem. § 11 der Abfallwirtschaftssatzung bis zur nächsten befahrbaren Straße gebracht werden. Nach der Entleerung sind die Abfallbehälter unverzüglich von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entfernen. Alternativ ist die Sammlung der Müllbehälter an einer Sammelstelle an einer befahrbaren Straße möglich. Das geplante Konzept der Abfallentsorgung wird unter Kapitel 6.2.5 „Ver- und Entsorgung“ erläutert.

6 Planung

6.1 Städtebaulich-funktionales Konzept

Aufgrund der bereits durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zum Vorentwurf sowie zum Entwurf des BP Nr. 42 und der darüber hinaus geführten Abstimmungen mit Umweltbehörden, der Gemeinde Dierhagen und den Grundstückseigentümern, wurde das städtebaulich-funktionale Konzept nochmals überarbeitet. Im Ergebnis konnte das Gesamtvorhaben durch eine deutliche Flächenreduzierung wesentlich kompakter und im direkten Siedlungsanschluss gestaltet werden. Somit wurde z.B. die Geltungsbereichsgrenze im nördlichen Bereich angepasst, sodass das Mehrfamilienhaus „Am Hof Nr. 11“ sowie der angrenzende Teich nicht mehr mit dem BP Nr. 42 überplant werden sowie durch deutliches Zurücksetzen der Geltungsbereichsgrenze kann eine erhebliche Fläche im östlichen Bereich weiterhin der freien Landschaft zugeordnet bleiben. Des Weiteren wurden das Erschließungskonzept sowie grünordnerische Maßnahmen konkretisiert.

Da die geplante Reitsportanlage auch zu Wettkampfpzwecken genutzt werden soll, sind Mindestanforderungen bezüglich der Ausstattung und der Abmaße der Reithalle und des Reitplatzes vorgegeben. Darüber hinaus soll die Reitanlage als Reiterwander-Rastplatz dienen und 5 Boxen für die Pferde der Reitwanderer zur Verfügung stellen. Die Reitsportanlage soll laut Betreiberangaben insbesondere folgende Einrichtungen umfassen: Reithalle, Pferdestall mit ca. 20 (15 + 5) Boxen, Reitplatz 20 x 60 m, Wirtschaftsgebäude (Remise 15 x 25 m) und Pferdekoppeln. Aufgrund der notwendigen Nähe und Abhängigkeit der einzelnen Gebäude des Reiterhofs untereinander (Reithalle, Stall, Reitplatz, Wirtschaftsgebäude und die Festmistplatte) ist ein großflächiger Bereich mit kurzen Erschließungswegen erforderlich. Entsprechend große Flächen können im südwestlichen Randbereich des Plangebietes bereitgestellt werden.

Ergänzend sind eine Kunst- und Veranstaltungsscheune mit Rezeption, Wirtshaus und Außengastronomie und angrenzendem Bade- und Löschteich, Wohnhaus für den Betreiber der Anlage sowie ein Wohnhaus für die Angestellten der Gesamtanlage geplant. Aufgrund der notwendigen Anzahl von „Bedienstetenwohnungen“ erreicht das geplante Angestellten-Wohnhaus mit 2 Voll- und einem Staffelgeschoss eine deutlich wahrnehmbare Höhe. Daher ist aus Gründen der Wahrung des Siedlungs- und Landschaftsbildes eine Positionierung in direkter Nachbarschaft zum 3-geschossigen Mehrfamilienhauses (Am Hof Nr. 11) umzusetzen (siehe auch Kapitel 5.2 „Vorhandene Bebauung...“). Das geplante Gastronomie und Veranstaltungsgebäude (SO 3) soll als Rezeption- und Empfangsgebäude dienen und ist diesbezüglich am Eingangsbereich des Plangebietes zu positionieren.

Die geplante Gebäudetypologie soll sich mit klassischen Fachwerk- und Reetdach-Elementen der Bestandsbebauung so weit wie möglich anpassen und dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Darüber hinaus wird die Errichtung von 11 größeren Ferienhäusern (in Form von Chalets) sowie weiteren 30 bis 35 kleineren Ferienhäusern (in Form von Glamping-Zelten) angestrebt. Bei den Glamping-Zelten handelt es sich um dauerhaft aufgestellte, schlechtwettertaugliche und gut ausgestattete Zelte mit Küchen- und Sanitärräumen. Innerhalb des Plangebietes werden zudem verschiedene Parkplätze für Übernachtungs- und Tagesgäste sowie für die Mitarbeiter vorgehalten.

In Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in Abstimmung mit dem privaten Vorhabenträger, der Gemeinde Dierhagen sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises ein städtebauliches Konzept entwickelt, das sämtliche (bauliche) Anforderungen, die die geplante Reitsportnutzung des Plangebietes mit

sich bringt berücksichtigt und mit den Ansprüchen des ebenfalls geplanten naturnahen Ferienwohnens verbindet. (siehe Kapitel 6.6 „Alternativenprüfung“)

In Rücksicht auf eine dem Standort angemessenen und eine mit der vorhandenen Bebauung verträglichen Bebauung, sind die geplanten Gebäudehöhen mit entsprechenden Festsetzungen zu begrenzen. Darüber hinaus soll, soweit möglich, ein Großteil des bestehenden Baum- und Gehölzbestandes erhalten bleiben, um einen naturnahen Charakter der geplanten Ferien- und Reitanlage zu erhalten.

6.2 Begründung der Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Zweckbestimmung der Baugebiete sowie die festgesetzten zulässigen Nutzungen sind zur Realisierung der unter Punkt 6.1 erläuterten angestrebten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Aufgrund der angestrebten Zielsetzung ein reittouristisches Angebot zu schaffen, das zur Saisonverlängerung betragen kann, wird ein Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Reitsport“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt, das die Reithalle, Stallgebäude, Reitplatz und Lagergebäude einschließt.

Ergänzend wird ein Sondergebiet SO 1 „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, in dem die Errichtung von Ferienhäusern (in Form von Chalets und Glamping-Zelten) sowie Räume für deren Verwaltung und Vermietung, notwendige technische Nebenräume und Lager zulässig sind. Die Ferienhäuser stehen einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu Verfügung und werden vom selben Betreiber wie die Reitsportanlage betrieben, sie sollen jedoch auch „Nichtreitern“ offenstehen.

Des Weiteren werden Flächen für die Errichtung eines Wohnhauses für den Betreiber der Anlage (SO 1g) sowie Wohnungen für betriebserforderliches Personal (SO 1f) planungsrechtlich gesichert. Um den Freizeit- und Erholungscharakter der Sondergebiete gem. § 10 Abs. 4 BauNVO zu stärken, ist zudem die Anlage von Sport- und Spielplätzen sowie sonstige gemeinschaftlich zu nutzende Freianlagen ausnahmsweise zulässig.

Um die Attraktivität der kombinierten Reitsport- und Ferienhausanlage weiterhin zu steigern, ist im Eingangsbereich ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO „Gastronomie/Veranstaltung“ (SO 3) festgesetzt. Das SO 3 dient neben der Errichtung und dem Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung der Ferienhäuser und der Reitveranstaltungen auch der Verwaltung und Vermietung der Ferienhäuser und der Reitsportanlage sowie der Möglichkeit für Ausstellungen und für Lagerräume.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen

Grundfläche

Die Begrenzung der Versiegelung in den Sondergebieten gem. §§ 10 und 11 BauNVO erfolgt mittels Festsetzung einer Grundflächen (GR), um der angestrebten baulichen Entwicklung einen Rahmen zu geben, jedoch bei Reduzierung der Versiegelung auf das zwingend notwendige Maß. Zur weiteren Reduzierung des möglichen Eingriff in den Naturhaushalt (hier: Versiegelung) wird die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung von bis zu 50 vom Hundert in allen Sondergebieten (SO 1, SO 2 und SO3) als unzulässig festgesetzt.

Aufgrund der Konzentration der Ferienhäuser (Chalets und Glamping-Zelte) in sogenannte Häusergruppen bewegt sich die festgesetzte GR entsprechend der in § 17

BauNVO definierten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im mittleren Bereich.

Geschossigkeit

Die Festsetzung hinsichtlich der maximal zulässigen Geschossigkeit und Gebäudehöhen dient der Minimierung der mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Eingriffe in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Die Festsetzung der Eingeschossigkeit der Ferienhäuser ergibt sich aus der besonderen baulichen Gestalt der Chalets und Glamping-Zelte. Sie bilden aufgrund ihrer geringen max. Höhe eine Abstufung zu der sich nach Süden und Osten hin anschließenden freien Landschaft (Weideflächen). In den baulich vorgeprägten Bereichen (siehe Kapitel 5.2 „Vorhandene Bebauung...“) wurden Sondergebietsflächen festgesetzt, in denen mehrgeschossige Gebäude errichtet werden können. Hierbei handelt es sich insbesondere um das Sondergebiet SO 1f „Angestelltenwohnen“, dass in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Mehrfamilienwohnhaus „Am Hof Nr. 11“ positioniert wird, welches eine 3-Geschossigkeit und eine Gebäudehöhe von 15,73 m über NHN aufweist. Das SO 1f lässt eine Geschossigkeit von 2 + Staffelgeschoss sowie eine maximale Gebäudehöhe von 14,25 m über NHN zu und bleibt somit deutlich unterhalb der Höhe des benachbarten Bestandsgebäudes. Auch die Sonstigen Sondergebiete SO 1g und SO 3 setzen eine geringere Geschossigkeit (2 Vollgeschosse) als das angrenzende Bestandsgebäude „Am Hof Nr. 11“ fest.

Höhe

Da große Teile des Plangebiets neu erschlossen werden und hier entsprechend auf Bestandsstraßen kein Bezug genommen werden kann, wird bei der Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen nicht auf Straßenniveau, sondern auf NHN Bezug genommen. Die zwingend notwendige Höhenfestsetzung der Höhe der OK des Fußbodens in den Erdgeschossen von mindestens 2,05 m über NHN führt zu einer leichten Steigerung der festgesetzten Höhen in den Sondergebieten. Die Differenz zwischen den bestehenden Geländehöhen und der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe wird mittels Aufständigung und/oder Anschüttung überwunden. Die realen Gebäudehöhen der Glamping-Zelte und Chales beträgt ca. 4 m bis 5 m.

Die festgesetzten max. Gebäudehöhen im SO 2 (Reithalle, Stall und Remise) ist aufgrund der avisierten Reitsportnutzung der Gebäude zum Teil deutlich höher bedingt, werden jedoch ebenfalls auf das notwendige Maß, hier reale Höhen zwischen 5m und 10 m begrenzt. (Beispiel Reithalle: Höhenfestsetzung OK Erdgeschossfußboden von 2,05 üNHN und max. zulässige OK von bis zu 10 m üNHN = 7,97 m reale Gebäudehöhe).

In Bezug auf die angrenzenden Bestandsgebäude „Am Hof“ Nr. 6, 11, 12/12a und 16 mit Höhen von 9,43m / 15,73m / 10,40m und 11,37m üNHN werden mit den SO1 bis SO3 max. Höhen zwischen 6,50m und 14,25m üNHN zugelassen und fügen sich somit in das Siedlungsbild ein.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen in den Sondergebieten SO 1d, 1e, 1f, 1g und SO 3 ist lediglich ausnahmsweise für technisch notwendige, baulich bedingte oder zur Gefahrenabwehr notwendige Aufbauten um bis zu 1 m zulässig. Für die übrigen Sondergebiete ist zugunsten des Landschaftsbildes eine Überschreitung nicht zulässig.

6.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Baugrenzen, insbesondere in den Sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3, orientiert sich stark an den bekannten Anforderungen an die geplanten Reitsporteinrichtungen sowie des Restaurantgebäudes. Folglich lassen die Bau-

grenzen in den diesen Bereichen wenig Flexibilität zu und begrenzen den anthropogenen Eingriff (insbesondere die versiegelte Fläche) auf das zwingend notwendige Maß.

Die Baugrenzen der Sondergebiete gem. § 10 Abs. 4 BauNVO, die der Erholung dienen (SO 1) sind deutlich großzügiger dimensioniert, um eine möglichst große Flexibilität in der Wahl des Standortes der Ferienhäuser (Chalets und Glamping-Zelte) zu ermöglichen. Andererseits wird mit der Anordnung der Ferienhäuser in Häusergruppen der anthropogene Eingriff auf kleinere Teilbereiche des Plangebietes fokussiert und somit große Teile des Plangebietes, welches bisher primär durch extensive Weiden geprägt wurde, vor baulichen Überprägung geschützt.

Ferner wird bei der Festsetzung der Baugrenzen darauf geachtet, den flächigen (gesetzlich geschützten) Gehölzbestand in den Randbereichen des Plangebietes vor baulichen Eingriffen zu schützen.

Für die Gebäude der Reitsportanlage, d.h. der Reithalle und Stallgebäude sowie Remise im SO 2, wird ein abweichende Bauweise festgesetzt, da die Gebäude zum Teil über eine Länge von 50 m aufweisen und/oder der seitliche Grenzabstand zu den Seiten der Verkehrsflächen aufgrund der Bewirtschaftungserfordernis nicht eingehalten wird, im Übrigen gilt die offene Bauweise.

6.2.4 Verkehrserschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet wird weiterhin über die bestehende öffentliche Straße „Am Hof“ erschlossen (Planstraße A), die direkt in die Birkenallee mündet. Der Mündungsbereich der Straße „Am Hof“ ist baulich von dem östlich angrenzenden Parkplatz getrennt und für nicht ortskundigen Gäste deutlich erkennbar umzusetzen. Die Planzeichnung Teil A stellt diesbezüglich östlich der Planstraße A einen durchgängigen Grünstreifen dar. Der nördliche Teil der Bestandsstraße „Am Hof“ bis auf Höhe des Hauses Nr.6 ist zugunsten des Erhalts beidseitig angrenzender Bäume nicht grundsätzlich zu erneuern, lediglich die Deckschicht ist zu sanieren. Auch bezüglich des Erhalts beidseitig angrenzender Bäume ist dieser nördliche Teil der Planstraße A nur in östliche Richtung (zur Seite des öffentlichen Parkplatzes) und nur auf des gesetzlich geforderte Mindestmaß zu verbreitern (3,55 m). Für den Fall eines Begegnungsverkehrs sind Ausweichbuchten vorzusehen (+1,50 m). Auf eine Asphaltierung des gesamten nördlichen Teils der Planstraße A ist zu verzichten. Aufgrund der zwar saisonal schwankenden jedoch allgemein geringen zu erwarteten Verkehrsmenge kann die Straße als niveaugleiche Mischverkehrsfläche konzipiert werden. Der Anschluss der Bestandswohngebäude kann über die als Verkehrsbegleitgrün (VBG) dargestellten öffentlichen Grünflächen erfolgen. Für die öffentlichen Flächen ist somit kein Geh- und Fahrrecht notwendig. Die Erreichbarkeit des Ferienwohndoppelhauses „Am Hof Nr. 12 / 12a“ erfolgt über den nördlichen und öffentlich gewidmeten Teil der Planstraße C im direkten Anschluss an die Planstraße A sowie über die öffentlich gewidmeten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ zum Anschluss der privaten Grundstücke an die öffentliche Straße. Entsprechende Festsetzungen zur Befahrbarkeit und die sich daraus ergebene Befestigungserfordernis der für die Querung mit Fahrzeugen notwendigen Grünflächen wurden im B-Plan aufgenommen (siehe auch Kapitel 6.3 „Grünflächen, Verkehrsbegleitgrün...“).

Die bestehende „Wendeschleife“ nahe des Wohnhauses „Am Hof Nr. 11“ wird in das neue Verkehrserschließungskonzept aufgenommen und in diesem Bereich (auf Höhe des SO 3) aufgeweitet, so dass eine Wendemöglichkeit mindestens für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge besteht. Die notwendige Freihaltezone von 1 m zu allen Seiten in der eine Bepflanzung oder eine Bebauung zu vermeiden ist, um eine Beschädigung an oder durch ausschwenkende Fahrzeuge zu verhindern, ist in der festgesetzten Verkehrsfläche berücksichtigt. Die Wendeanlage kann u.a. auch als Wendemög-

lichkeit für Lösch- und/oder Rettungsfahrzeuge genutzt werden, deren Einsatzort im nordöstlichen Plangebiet liegt.

Die nächstgelegenen Wendemöglichkeiten mit einem Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug befinden sich am Reiterhof (SO2). Die Erreichbarkeit der Wendemöglichkeiten ist durch eine befestigte Ausbaubreite der Planstraße B von 4,75 m umzusetzen. Da die als Wendemöglichkeit geplante Fläche (Radius min. 10m + 1m Freihaltezone) vor dem Reiterhof über die öffentliche Verkehrsfläche hinaus auch private Verkehrsflächen in Anspruch nimmt, ist der notwendige Bereich auf der privaten Verkehrsfläche entsprechend mit einem **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zu belasten, um eine bauliche Trennung der privaten von der öffentlichen Verkehrsfläche, die dann zum Versagen der Wendemöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge führen würde, zu verhindern. Entsprechende Dienstbarkeiten sollten über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Da das Verkehrserschließungskonzept vorsieht, den motorisierten Verkehr auf das zwingend notwendige Maß zu begrenzen¹, ist auch hier die Konzipierung der zwei öffentlichen Haupteerschließungstrassen (Planstraße A und B) in einer ebenerdigen Mischverkehrsfläche (mit gleichberechtigten Pkw-, Radfahrer- Fußgängerkehr) vorgesehen.

Die Ferienhausgebiete werden über wasserdurchlässig gestaltete private Mischverkehrswege erschlossen (Planstraßen C). Deren Breite sollte mindestens 3,50 m betragen, sodass eine Befahrung durch Rettungsdienste oder auch mit Pkw notfalls auch hier grundsätzlich möglich ist. Die Planstraße C ist zudem als „Ringstraße“ konzipiert, sodass zusätzlich ein Begegnungsverkehr oder Wendemanöver vermieden werden kann. Im Zentrum der einzelnen Ferienhaus-Sondergebiete sind kleinere Wendeanlagen für Pkw (Bild 55 RAST 06) vorgesehen.

Da die Feriengäste ihre Fahrzeuge zentral im Eingangsbereich parken sollen (Parkplatz P1) und auch eine Befahrung mit Entsorgungsfahrzeugen aufgrund der zentralen Müllsammelstelle nicht erforderlich ist, ist die Frequentierung dieser Wege äußerst gering. Entsprechend ist vorstehende Ausbaubreite und Ausbauart gerechtfertigt.

Die erforderlichen nachzuweisenden Stellplätze für die Gäste der Sondergebiete Ferienhäuser, Tagesgäste (der Reitsportanlage) und Mitarbeiter werden auf den hierfür festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ P1 bis P5 untergebracht, sodass die Ferienhausanlage weitgehend verkehrsfrei bleiben kann. Einzig die Reitsporthalle zieht saisonal schwankende Verkehrsströme nach sich. Hier ist an Veranstaltungstagen (seltene Ereignisse im Jahr) im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen A und B) mit einem erhöhten Aufkommen von Pkw als auch mit Pferdetransporten zu rechnen. Die Pferdetransporter, Pkw mit Pferdehänger, Lösch-, Rettungs- sowie Ent- und Versorgungsfahrzeuge können der öffentlichen Erschließungstrasse folgend bis zur Reiterhof vorgelagerten Verkehrsfläche vorfahren und wenden.

Unmittelbar nördlich des Rezeptions- und Gastronomiegebäudes im SO 3 ist zudem ein Kurzzeitparkplatz angeordnet (P2), um z.B. bei dem An- oder Abmeldevorgang der Gäste ein nicht ordnungsgemäßes Parken im Bereich der Einfahrt des Plange-

¹ Zukünftig sollen ausschließlich das Vorfahren von Pkw mit Pferdehänger oder Pferdetransporter zur Reithalle sowie der Besucherverkehr bei Reitveranstaltungen zulässig sein. Zum Erreichen der Ferienhäuser in den Sondergebieten SO 1a bis 1e soll laut Vorhabenträger lediglich auf elektrobetriebener Caddys zurückgegriffen werden, sodass gänzlich auf Besucher-Pkws auf den Verkehrsflächen der Planstraße C verzichtet werden kann.

bietes zu verhindern. Außerdem können in diesem Bereich behindertengerechte Stellplätze angeordnet werden.

Hinweise des Landkreises, Abteilung Tiefbau

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

6.2.5 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte

Im Zusammenhang der Umsetzung der Verkehrsplanung sind alle Sondergebietsteile ver- und entsorgungstechnisch neu zu erschließen. Hierzu sind alle notwendigen Medien in den neu zu schaffenden Straßen- und Wegeräumen neu zu verlegen.

Die in der Planzeichnung näherungsweise dargestellten und sonstigen vorhandenen Leitungsbestände zur Ver- und Entsorgung direkt benachbarter Wohnnutzungen sind nicht vermessen und können somit in ihrer Lage nicht als verbindlich angesehen werden. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch Handschachtung in ihrer Lage zu ermitteln. Vorzugsweise sind bestehende (alte) Ver- und Entsorgungsleitungen- /anschlüsse benachbarter Wohn- und Ferienwohnnutzungen in die Planstraßen umzuverlegen. Da eine vollständige Umverlegung aller bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen, die die benachbarten Wohnnutzungen anschließen, in einem ungewissen zeitlichen Rahmen erfolgen wird, sind die Bestandsleitungen mit entsprechenden Leitungsrechten zu schützen. Eine entsprechende grundbuchamtliche Eintragung für die beanspruchten privaten Grundstücke (Flurstücke 1,2,3,4, und ggf. weitere, Flur 1, Gemarkung Neuhaus, Gemeinde Ostseebad Dierhagen) erfolgt durch den Flächeneigentümer, die Stadt Ribnitz-Damgarten, zugunsten der Flächeneigentümer der Flurstücke 5/1 und 5/2 („Am Hof Nr. 12 /12a). Ist die Umverlegung in die Planstraßen vollständig abgeschlossen, können entsprechende Leitungsrechte und Grundbucheintragungen gelöscht werden.

Strom

Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom ist der Ausbau des Stromversorgungsnetzes im Plangebiet notwendig. Hierfür ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Eine Erschließungsplanung ist vorzulegen.

Die vorhandenen Bestandsgebäude entlang der Straße „Am Hof“ werden mit Strom vom regionalen Stromversorger versorgt. Die bestehende Versorgungsleitung (Niederspannung) verläuft im Bankettbereich der Straße „Am Hof“ und durchquert den Geltungsbereich weiter in südliche Richtung und ist ggf. im Zusammenhang der Erschließungsplanung umzuverlegen. Ihre Lage ist näherungsweise in der Planzeichnung übernommen.

Hinweise der E.DIS Netz GmbH

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, erbittet die E.DIS Netz GmbH einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind.

Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen notwendig. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Erschließungsplanung vorzulegen, die mit dem örtlichen Versorgungsunternehmen abzustimmen ist. Die Bestandsleitungen sind aufgrund der lediglich geschätzten Lage nicht in der Planzeichnung dargestellt. Eine exakte Lagebestimmung ist nur durch Handschachtung möglich.

Trink- und Abwasser

Für die Erschließung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Trink- und Abwasserleitungen / Erweiterung des Bestandes (Ringleitung) erforderlich. Hierfür ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Eine Erschließungsplanung ist vorzulegen. Die Bestandsleitungen sind aufgrund der lediglich geschätzten Lage nicht in der Planzeichnung dargestellt. Eine exakte Lagebestimmung ist nur durch Handschachtung möglich.

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Häusliche Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserzweckverbandes dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen.

Hinweise der Wasser und Abwasser GmbH - Boddenland

Für Hausinstallationsanlagen mit Trinkwasserverbräuchen größer 3,0 l/s wird nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert.

Niederschlagswasser

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll, soweit möglich, auf dem Grundstück genutzt oder zur Versickerung gebracht werden.

Das von den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser kann in seitlich gelegenen, begrünten Mulden abgeleitet und dort versickern. Der bewachsene Oberboden dient als Bodenfilter. Darüber hinaus sind im Zusammenhang der Erschließungsplanung in den öffentlichen Verkehrsflächen entsprechende Regenentwässerungsleitungen, die in Richtung des südlich angrenzenden Grabens ableiten, zu berücksichtigen. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in ein Gewässer ist bei der zuständigen Behörde einzuholen. Die privaten Verkehrsflächen der Planstraße C sind wasserdurchlässig auszubauen.

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abt. Wasserwirtschaft

Das gesammelte Niederschlagswasser über die Versickerung ins Grundwasser sowie über Einleitung in einen Graben zu beseitigen sind Gewässerbenutzungen und bedürfen einer Erlaubnis von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen. Aufgrund der Grundstücksgröße und des Bodens ist eine Versickerung möglich. Der Grundwasserstand ist bei der Art der Versickerungsanlage zu beachten. Bei Einleitung des Niederschlagswassers in den Graben kann es zu Ablaufverzögerungen durch den Schöpfwerksbetrieb kommen. Nicht gesammeltes Niederschlags- und Oberflächenwasser kann erlaubnisfrei ins Grundwasser versickern.

Brunnennutzung

(siehe Kapitel 6.4 „Löschwasserbereitstellung und Brandschutz“)

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abt. Wasserwirtschaft

Die Entnahme von Grundwasser (auch aus Altbrunnen) stellt eine Gewässerbenutzung dar, welche erlaubnispflichtig ist. Die Errichtung eines neuen Brunnens ist mit einem Erdaufschluss verbunden, welcher Anzeigepflichtig ist.

Abfallentsorgung

Die äußere verkehrliche Erschließung für die Fahrzeuge der Abfallentsorgung wird auch zukünftig über die Bestandsstraße „Am Hof“ erfolgen. Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung weist in diesem Bereich eine befestigte Fahrbahnbreite von mindestens 3,55 m auf und kann somit von entsprechenden Abfallsammelfahrzeugen befahren werden.

Dem Grundkonzept der Verkehrserschließung folgend, das Plangebiet weitgehend verkehrsfrei zu halten, ist geplant, dass das Entsorgungsfahrzeug nicht durch das gesamte Plangebiet fährt, sondern auf Höhe der bestehenden „Wendeplätze“ (auf Höhe des SO3 und SO2) wenden kann. Auf Höhe des SO3 wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung so weit aufgeweitet, dass ein einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m Länge, samt Freihaltezone, (entsprechend Bild 59 der RAST 06) hergestellt werden kann. Die Fahrbahnbreite des Einfahrtsbereichs zur Wendefläche weist eine Breite von 5,5 m auf. Eine weitere Wendemöglichkeit für das Entsorgungsfahrzeug besteht im Bereich des Reiterhofes (SO2) mit einem Durchmesser von 20 m zuzüglich 2 m Freiraum für die Fahrzeugüberhänge gemäß Bild 58 der RAST 06 (Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug). Im öffentlichen Straßenraum der Planstraßen A und B sowie in den Wendebereichen ist hinreichender Platz zur Bereitstellung des häuslichen Abfalls zur Abholung. Das Befahren des restlichen Plangebietes mit dem Entsorgungsfahrzeug ist somit nicht notwendig.

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z.B. bei Absetzkippern. Zum Paragraphen 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“

Löschwasser

(siehe Kapitel 6.4 „Löschwasserbereitstellung und Brandschutz“)

Festmistlagerung

Der Standort der Festmistplatte (Abstand zu Gewässern und Brunnen) und die Lagerung des Festmistes haben nach der AwSV zu erfolgen. Genehmigungsfreie bauliche Anlagen (z.B. Festmistplatte) sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen. Der Standort der Festmistplatte ist in der Planzeichnung dargestellt (SO2d).

6.2.6 Parzellierungsvorschlag

Der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Parzellierungsvorschlag dient zur Orientierung einer möglichen, dem Aufstellungsverfahren nachfolgenden Flurstücksneubildung im Zusammenhang eines Flurstückstausches aufgrund der Teilüberplanung des im Eigentum der Gemeinde Dierhagen befindlichen Flurstücks 117, wel-

ches die öffentliche Erschließung auch der dem Geltungsbereich südlich angrenzender Flächen sichert (siehe auch Kapitel 2.4 „Eigentumsverhältnisse“). Das sich ergebene, geplante Flurstück (Parzellierungsvorschlag) wird im Osten begrenzt durch eine Strichellinie östlich der Planstraße B und östlich des Wirtschaftsweges sowie im Westen durch die westliche Verkehrsflächenbegrenzungslinie der Planstraße B (bis an das Flurstück 117 heran), durch die westliche Verkehrsflächenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Reiterhof sowie durch die westliche Verkehrsflächenbegrenzungslinie des Wirtschaftsweges.

Der in der Planzeichnung dargestellte Parzellierungsvorschlag sowie die daraus resultierenden Grundstücksgrößen sind derzeit nicht rechtsverbindlich. Sie dienen lediglich als Hilfestellung im Planverfahren. Grundstückszuschnitte und -Größen können sich über das Aufstellungsverfahren hinaus ändern. Rechtsverbindlich sind lediglich die aus dem Bebauungsplan entwickelten, amtlich anerkannten Flurstücksgrenzen.

6.3 Grünflächen, Verkehrsbegleitgrün und grünordnerische Maßnahmen

Gut die Hälfte des Plangebietes wird nicht von Sondergebieten und Verkehrsflächen überplant und soll auch zukünftig großteils als Weideland für Pferde (Koppel), parkartig gestaltete Grünflächen oder als Maßnahmenflächen zur Verfügung stehen.

Vorhandenen Bäume und Gehölzgruppen sind soweit möglich zu erhalten. Ein Großteil der bestehenden Einzelbäume unterliegen dem gesetzlichen Schutz und den Regelungen des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes (§ 18 NatSchAG MV) oder der Baumschutzsatzung der Gemeinde. Daher wird auf die Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanZV verzichtet jedoch mit einer Baumliste, welche alle im Geltungsbereich befindlichen Bäume und ihren gesetzlichen Schutzanspruch darstellt, nachrichtlich übernommen.

Als Ausgleich für die notwendig zu fällenden Bäume im Plangebiet sind bis zu 23 Ersatzpflanzstandorte ebenfalls im Plangebiet festgesetzt. Es werden bezüglich des vorherrschenden Baumbestandes, Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Hängebirke (*Betula pendula*) oder Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) zur Verwendung empfohlen. Die Stieleiche (*Quercus rubor*) und die Silberweide (*Salix alba*), ebenfalls vorherrschender Baumbestand, können nur eingeschränkt empfohlen werden; die Eiche aufgrund ihrer potentiellen Giftigkeit für die Pferde und die Weide aufgrund ihrer Bruchanfälligkeit. Als Beitrag zum Erhalt seltener Baumarten und aufgrund ihrer Attraktivität für das Plangebiet können Walnuss (*Juglans regia*) und Schwarznuss (*Juglans nigra*) und als bewährter Siedlungsbaum, Winterlinde (*Tilia cordata*) empfohlen werden. Weitere Laubbaumarten sind aufgrund ihrer potentiellen Giftigkeit oder Schad- und Krankheitsanfälligkeit nicht geeignet. Zur einheitlichen und attraktiven Gestaltung der Baumreihen entlang der Planstraße B und C sind aus den empfohlenen Baumarten drei Arten auszuwählen.

Darüber hinaus sind entlang des nördlichen Abschnittes der Planstraße C sowie um den Hauptparkplatz P1 bis zu 5 m breite Heckenpflanzungen vorgesehen, die auch in Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung, neben dem Sichtschutz auch eine staubreduzierende Funktion hat.

Weitere Maßnahmenflächen im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes dienen unter Beachtung eines von der Unteren Naturschutzbehörde vorgegebenen Beweidungs- und Mahdregimes dem Insektenschutz, vorrangig für Heuschrecken und Tag-/Nachtfalter.

Verkehrsbegleitgrün

Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlich gewidmeten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ (VBG) können im Zusammenhang der verkehrstechnischen- wie auch der leitungsgebundenen Erschließung angrenzender Wohnnutzungen genutzt werden. Die mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wurden bereits vertraglich zwischen der Gemeinde, dem Flächeneigentümer und dem Vorhabenträger gesichert.

Zufahrtsbreiten zu den privaten Grundstücken über das VBG sind auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken und zu befestigen. Auf Rücksicht angrenzender, betroffener Grundstückseigentümer/-innen wird auf eine festgesetzte „starre“ Verkehrsfläche im Bebauungsplan als Zufahrt verzichtet. Mit einer zusätzlichen, entsprechenden textlichen Festsetzung, die die Querung mit Fahrzeugen und die damit einhergehende Befestigungserfordernis von Verkehrsbegleitgrünflächen zulässt, wird eine erheblich flexiblere Gestaltungsmöglichkeit der Lage einer Zufahrt im Bebauungsplan aufgenommen.

6.4 Löschwasserversorgung, Brand- und Katastrophenschutz

Gemäß § 2 Abs. 2c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für M-V sind die Gemeinden verpflichtet die Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Da die avisierte Ferienwohnform (insbesondere die Glamping-Zelte) aufgrund ihrer Zelteigenschaften die bauordnungsrechtlichen Brandschutzanforderungen an ein Ferienhaus nicht vollumfänglich erfüllen kann, wurden im Vorfeld der Planaufstellung im Zuge eines Abstimmungstermins mit dem Landkreis V-R, FB Bauordnung am 27.03.2017 Mindestanforderungen definiert, die einen angemessenen Brandschutz im Plangebiet sicherstellen.

Nach Einschätzung des Sachbereichs „Vorbeugender Brandschutz“ des FB Bauordnung sind zur Sicherung der Löschwasserversorgung 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Da die Kapazitäten des bestehenden Trinkwasserversorgungsnetzes voraussichtlich nicht ausreichen werden, um ganzjährig für alle Teilbereiche des Plangebietes die o.g. notwendige Löschwassermenge bereitzustellen, ist eine Kombination aus verschiedenen Löschwasservorrats- und -entnahmekapazitäten geplant.

Zum einen ist vorgesehen den im Plangebiet bestehenden Brunnen zwischen dem SO3 und SO1e, welcher in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB gekennzeichnet ist, zu ertüchtigen und als Löschwasserbrunnen zu nutzen. Die Erforderlichkeit weiterer Brunnen zu Wasservorrats- und Löschzwecken ist zu prüfen.

Zum anderen steht mit dem geplanten Schwimmteich eine weitere unabhängige Löschwasservorratsquelle zur Verfügung. Dieser ist so anzulegen, dass ein Teil des Teiches die erforderliche Mindesttiefe für Löschteiche aufweist, sodass auch bei sehr niedrigen Außentemperaturen ein gänzlichliches Zufrieren vermieden wird. Aus Sicherheitsgründen ist der Teil des Löschteiches vom Schwimmbereich baulich zu trennen, da der Löschteich tiefer als der Schwimmteich ist sowie aufgrund der Ansaugvorrichtung für die Feuerwehr. Der Bebauungsplan weist lediglich Flächen für einen Löschteich aus, um den Standort im Plangebiet festzusetzen und somit mögliche Löschradien zu definieren. Die bauliche und technische Ausführung eines Löschteiches ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und der Feuerwehr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu konkretisieren und nachzuweisen.

Darüber hinaus kann das bestehende Trinkwasserversorgungsnetz zur Erstbrandbekämpfung herangezogen werden. Diese Lösung eignet sich aufgrund der saisonal

stark schwankenden Trinkwasserabnahmemengen insbesondere für Löschwasserbereitstellung in den Wintermonaten.

Hierfür sind bei der notwendigen Erweiterung des bestehenden Trinkwasserversorgungsnetzes innerhalb der Plangebietsgrenzen in oder an den Verkehrsflächen in notwendigen Abständen Hydranten einzurichten. Die Entfernung zwischen den Hydranten und den zu löschenden Objekten darf 300 m Wegstrecke nicht überschreiten.

Seitens des zuständigen Fachbereichs des Landkreises „vorbeugender Brandschutz“ wird der Bau einer Ringleitung empfohlen, um einerseits die erforderliche Versorgungsmenge an Löschwasser und andererseits den hygienischen Anforderungen bei tlw. stark schwankenden Verbrauchsabnahmen des Trinkwassers dauerhaft (auch außerhalb der Sommersaison) zu gewährleisten. Die Konkretisierung der Lage und Dimensionierung der Leitung und Hydranten erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. In diesem Rahmen sind zudem weitere Abstimmungen mit den zuständigen Versorgungseinrichtungen (z.B. Zweckverband) und der örtlichen Feuerwehr zu führen.

Neben der Sicherstellung einer ausreichenden Menge an Löschwasser ist die Sicherung der Erreichbarkeit der zu löschenden Objekte bzw. Befahrbarkeit der Fahrtrassen zu gewährleisten. Die öffentliche Bestandsstraße „Am Hof“ (Planstraße A), die unmittelbar an die Birkenallee anschließt, weist mit einer festgesetzten Fahrbahn von mindestens 4,75 m eine ausreichende Breite auf, um mit Lösch- und sonstigen Rettungsfahrzeugen befahren zu werden. Von der ersten (nördlichen) Wendeanlage auf Höhe des SO 3 aus, sind Löscharbeiten für das SO 1d bis SO 1f sowie SO 3 möglich. Die Entfernung über die Planstraße C zu der am weitest entfernten baulichen Anlagen beträgt maximal ca. 260 m. Die Planstraße C kann im Bedarfsfall jedoch auch von Rettungs- und Löschfahrzeugen befahren werden.

Die Erreichbarkeit der übrigen Sondergebiete mittels Lösch- und/oder Rettungsfahrzeug wird über die öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße B bzw. über die dem Reiterhof vorgelagerten Verkehrsfläche gesichert, die alle eine befestigte Breite von min. 4,75 m aufweisen. Somit können die Sondergebiete SO 1a,b,c und SO 1g sowie das gesamte SO 2 von der zweiten (südlichen) Wendeanlage aus mit Rettungs- und Löschfahrzeugen angefahren werden. Die Entfernung über den südlichen Teil der Planstraße C zu der am weitest entfernten baulichen Anlagen beträgt maximal ca. 250 m. Auch hier kann die Planstraße C im Bedarfsfall auch von Rettungs- und Löschfahrzeugen befahren werden.

Hinweise des Landkreises VR FB „vorbeugender Brandschutz“

- Mindestabstand zwischen den einzelnen Glamping-Zelten bzw. Chalets von mindestens 6 m bzw. 3 m zur Parzellengrenze
- Bildung von Brandabschnitten, Bildung von Hausgruppen mit einem Mindestabstand von ca. 15 m zueinander
- Bereitstellung von Feuerlöschern in einer Distanz von max. 40 m zu den einzelnen Zelteinheiten
- Aufstellen einer Hinweistafel im Eingangsbereich mit einem Lageplan und allen brandschutz- und rettungsdienstrelevanten Informationen

Hinweise der Wasser und Abwasser GmbH - Boddenland

Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser und Abwasser GmbH - Boddenland besteht nicht.

Hinweise des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V)

Es wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhältlich.

6.5 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Abklärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Bauleitverfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der durch spezielle Artenkartierung hinsichtlich geschützter Brutvogelarten und Fledermausarten sowie gesetzlich geschützter Amphibien und Reptilien fachlich untersetzt wurde.

Ergebnis des auf den vorhandenen Datenquellen des LUNG (u.a. Kartenportal Umwelt), der Ergebnisse mehrere Ortsbegehungen sowie zusätzlicher Artenkartierungen (Avifauna, Reptilien, Amphibien und Fledermäuse) basierenden vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist, dass Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie durch die Umsetzung des Vorhabens, speziell unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sowie nachgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (FSC) faktisch auszuschließen sind.

Die detaillierten Kartiererergebnisse (Avifauna, Amphibien, Reptilien, Fledermäuse) von dem beauftragten Fachbüro (Biota), sowie die Beschreibungen der Vermeidungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen als auch der nachgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

6.6 Alternativprüfung Standort

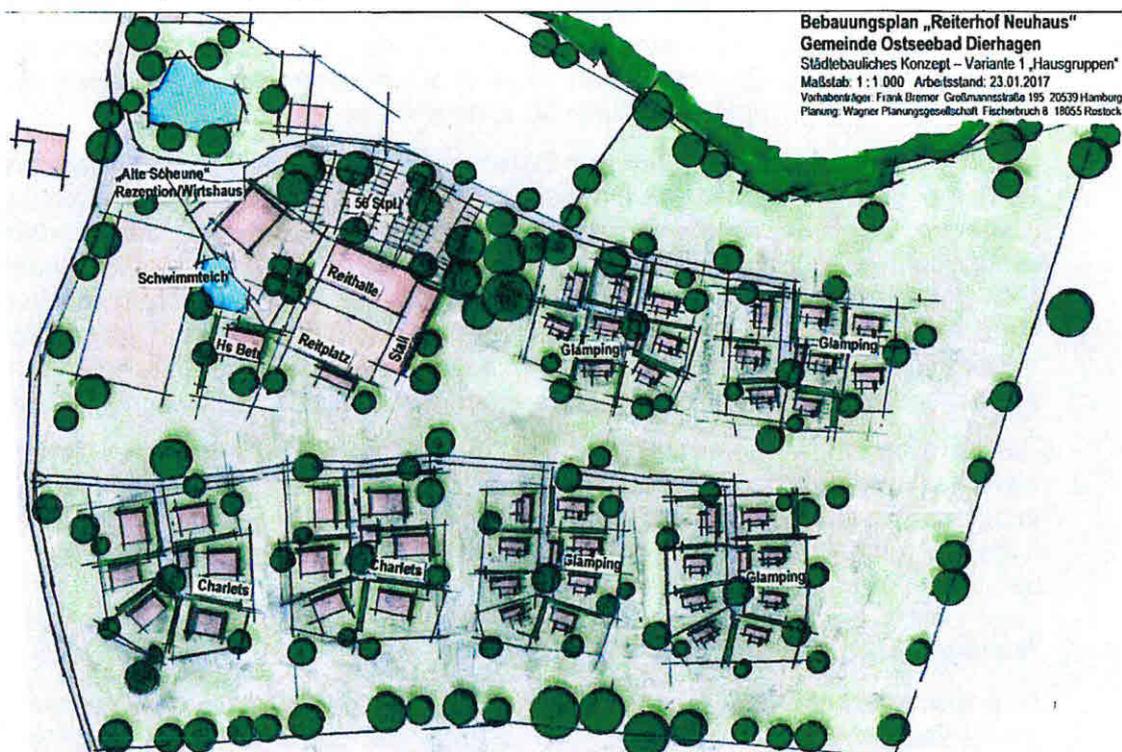
Eine **standörtliche Alternativenprüfung** der Ansiedlung einer Reitsportanlage auf gemeindlicher Ebene fand seinerzeit im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Dierhagen statt.

Wenngleich das Plangebiet von der Darstellung des FNP bisher ausgenommen wurde, wurde die Ansiedlung des Reithofes (ursprünglich SO 17) im Umweltbericht zum FNP des Ostseebads Dierhagen untersucht und hier großteils geringe Auswirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt. Der Ortsteil Neuhaus eignet sich zudem für die Anlage des Reiterhofes in besonderem Maße, da hier das naturnahe Umfeld Ausritte und die Anlage von Reitwegen sowie die nahe Ostsee Strandreiten außerhalb der Hauptsaison ermöglicht.

Die mit dem Vorhaben verfolgte Schaffung sportiver touristischer Infrastruktur sowie die ebenfalls verfolgte Saisonverlängerung entsprechen sowohl den Zielsetzungen des fortgeschriebenen regionalen Tourismuskonzepts für den Amtsbereich Darß-Fischland als auch den Zielen der fortgeschriebenen Landestourismuskonzeption von 2013 und des regionalen Raumentwicklungsprogramms für die Region Vorpommern gleichermaßen. Eine tiefere Untersuchung von standörtlichen Planungsalternativen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist somit nicht notwendig.

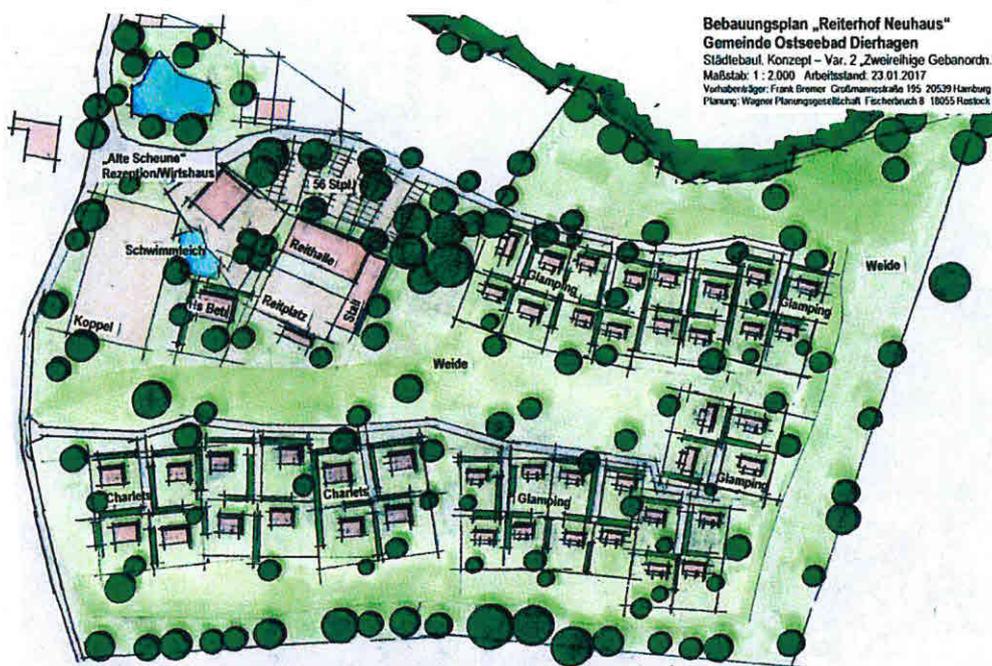
Planungsalternativen, sprich Untersuchungen zur Anordnung/Ausführung der Nutzungen wurden im Vorfeld des Vorentwurfs, anhand der unterschiedlichen Varianten des städtebaulichen Entwurfs bereits untersucht. Im Zuge des Abstimmungsprozesses wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, dass die Anforderungen an eine Reitsporteinrichtung mit Wettbewerbscharakter mit dem naturschutzfachlich sensiblen Standort sowie den Anforderungen eines naturnahen Ferienhausgebietes bestmöglich verbindet. In einem ersten Schritt wurden 2 Planungsvarianten: Variante 1 „Hausgruppen“ und Variante 2 „zweireihige Gebäudeanordnung“ erarbeitet, welche beide den Grundgedanken, einer auf den Naturraum bezogenen Anlage aufgreifen, gleichzeitig aber auch eine wirtschaftliche und städtebaulich geordnete Entwicklung ermöglichen.

Variante 1 „Hausgruppen“



Dieser Planungsansatz gruppiert die einzelnen Beherbergungseinrichtungen in Haus- bzw. Zeltgruppen von jeweils 6 bis 8 Beherbergungseinheiten. Es entstehen 2 Gruppen zu je 6 kleinen Ferienhäusern und 4 Gruppen zu je 8 Zelten. In deren Mitte befindet sich ein kleiner Platzraum, der das Vorfahren zum Be- und Entladen ermöglicht. Weiterhin ist hier ein kleines Infrastrukturgebäude eingeordnet, welches z.B. das Unterbringen von Fahrrädern oder Anhängern ermöglicht. Durch die gruppierte Anordnung öffnen sich sämtliche Grundstücke zum Landschaftsraum hin. Die Abgrenzung der einzelnen Ferienwohneinheiten voneinander wird durch kleine Wälle mit aufgesetzten Hecken an den Grundstücksgrenzen erreicht.

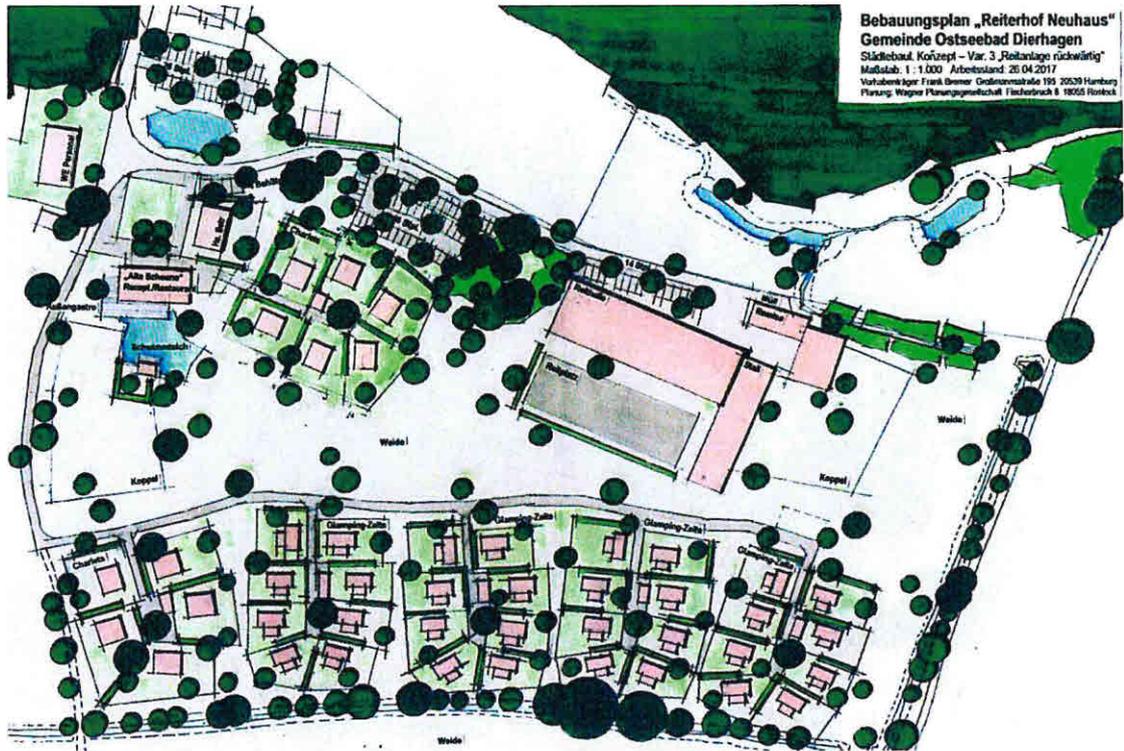
Variante 2 „zweireihige Gebäudeanordnung“



In dieser Variante werden die vorgesehenen kleinen Ferienhäuser sowie die Glamping-Zelte auf zweireihig angeordneten Grundstücksparzellen realisiert, wobei ein möglichst großer Gebäudeabstand angestrebt wird. Wie Variante 1 ermöglicht auch die aufgezeigte Variante 2 insgesamt 12 kleine Ferienhäuser und 32 Glamping-Zelte.

Durch versetzte Anordnung der beiden Reihen wird auch für die von der Besonnungsseite her gesehene „2. Reihe“ ein Ausblick in die Landschaft ermöglicht. Die Erschließung erfolgt durch kleine Stichwege, welche die Gebäude in der dahinterliegenden Reihe anbindet. Die Abgrenzung der einzelnen Grundstücke erfolgt wie bei Variante 1.

Variante 3 „Reitanlage rückwärtig“



Im weiteren Abstimmungsprozess kristallisierte sich die Variante 1 „Hausgruppen“ als Favorit heraus. Die Präzisierung der Planungsabsichten führte zu partiellen Änderungen in der Anordnung der Nutzungseinheiten, speziell der Reitsporteinrichtungen, welche nicht mehr im Eingangsbereich angesiedelt werden sollte.

Variante 4 „Reitanlage rückwärtig/größerer Gebäudeabstand“ (Vorzugsvariante für den Vorentwurf des B-Planes)



Die Variante 3 wurde nochmals überarbeitet, da ein größerer Abstand zwischen der rückwärtigen Reitsporteinrichtung und der Ferienhausbebauung gewünscht wurde sowie der Standort des Betreiberwohnhauses aus dem Eingangsbereich verlegt werden sollte. Diese Überlegungen flossen in die Variante 4 ein, welche die Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs bildeten.

Variante 5 „Verschiebung nach Westen“ (Vorzugsvariante für den Entwurf des B-Planes)



Nach durchgeführter frühzeitiger Behördenbeteiligung wurden Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) geführt. Die UNB fordert im weiteren Verfahren den Verzicht auf einen östlichen Teil des Plangebietes zugunsten der freien Landschaft. Somit musste die gesamte Reitanlage an geeigneter anderer Stelle versetzt werden. Hierfür bietet sich der westlich angrenzende Bereich an, die vom bestehenden Rad- und Fußweg bis zum westlichen Wald vorgelagerte Weidefläche. Darüber hinaus wurden die Abstände zwischen den Ferienhausgruppen aufs Mindestmaß (Brandschutz) verkleinert. Das geplante Gebäude zur Unterbringung von Angestellten wurde ebenso leicht südlich versetzt.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan nimmt zur Festsetzung der Gestalt baulicher Anlagen „Örtliche Bauvorschriften“ nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) mit auf. Die rechtliche Grundlage hierfür leitet sich aus dem § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ab.

Der Gemeinde ist es wichtig, dass die an der Haupterschließungsachse der Planstraße A/B bzw. der Straße „Am Hof“ geplanten Gebäude im SO 3 und SO 1g, welche aufgrund der zulässigen Höhe und Grundfläche das Siedlungsbild entscheidend prägen werden, einem ländlichen, historisch abgeleiteten Erscheinungsbild von reetgedeckten Hallenhäusern in Fachwerkbauweise entsprechen sollen, in Anlehnung an die (teilweise bereits abgerissenen) bestehende Bebauung dieser ehemaligen Hofanlage. Aufgrund der festgesetzten Reeteindeckung sind Dachneigungen zwischen 45° bis mind. 55° notwendig.

Ebenso ist es der Gemeinde wichtig, dass die geplanten Ferienhäuser in den Bereichen SO 1a, 1b und 1c sich in Größe und Art deutlich von den üblichen Ferienhaustypen unterscheiden sollen. Entsprechend wird die Gebäudeform der Ferienhäuser als „Glamping-Zelte“ festgesetzt. Die fest installierten, dauerhaften und zeltartigen Ferienhäuser bieten in ihrer Gestaltung und äußeren Stoff-Farbe (beige bis olivgrün) einen lockeren und harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich hin zur offenen Landschaft.

Im Gegenzug zu den „Glamping-Zelten“ sollen jedoch in den Bereichen der SO 1d und 1e (im direkten Anschluss an die bestehende Ferienhausbebauung) die geplanten Ferienhäuser in einer höherwertigen „Chalet“-Gebäudeform umgesetzt werden. Hierbei sind auf Rücksicht des Landschaftsbildes Flachdächer festgesetzt. Entsprechend der Definition von „Chalets“ ist bei dieser Ferienhaus-Gebäudeform auf eine großzügige, überdachte Terrasse sowie auf eine Holzbauweise zu achten.

Auf örtliche Bauvorschriften für den Sondergebietsteil SO 1f „Angestelltenwohnen“ wird verzichtet, da das hier zulässige Zweckgebäude nicht auf der direkten Sicht- und Erschließungsachse des Reiterhofes liegt (ca. 26m Abstand zur Planstraße B, hinter einem Teich mit starker Ufervegetation), also vom Siedlungsbild (aus der Blickrichtung vom Norden sowie vom Osten) nicht erheblich ins Gewicht fällt sowie von einem größeren Baumbestand verdeckt wird.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Infrastrukturversorgung und die Umgebung

Das hinzukommende reittouristische Angebot folgt den im Jahr 2015 fortgeschriebenen regionalen Tourismuskonzeption für den Amtsbereich Darß-Fischland für das Ostseebad verfolgten Zielstellung, das natur- und bewegungsorientierte Tourismusangebot auszubauen. Zudem werden wesentliche Zielgruppen, insbesondere Familien sowie naturorientierte und sportive Paare und Alleinreisende, im besonderen Maße angesprochen. Weiterhin wird mit der geplanten gleichermaßen komfortablen wie naturbezogenen Ferienunterkünften eine neue Art von Beherbergungsangeboten mit entsprechendem Alleinstellungspotential geschaffen.

Aufgrund des begrenzten Umfangs des Projekts sind merkliche negative Auswirkungen auf die Verkehrs- und Immissionssituation in Ortslage und Gemeinde nicht zu erwarten.

Zusätzliche Anforderungen an Infrastruktureinrichtungen wie Kitas und Schulen ergeben sich aufgrund der ausschließlichen Ferienwohn- bzw. Reitsportnutzung nicht.

7.2 Gutachten

7.2.1 Geruchsimmissionen

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Reiterhof Neuhaus“. Zur Beurteilung möglicher Geruchsimmissionen hat die Immissionsschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen konkrete Vorgaben gemacht:

Es soll der Nachweis der Einhaltung des erforderlichen Mindestabstandes zwischen Tierhaltung und der nächstgelegenen Wohnbebauung der Ortschaft Neuhaus unter Anwendung der VDI 3894 Blatt2 geführt werden. Der zulässige Immissionswert beträgt 15% Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr.

Diesbezüglich wurde das Gutachten „Gutachterliche Bewertung möglicher Geruchsimmissionen des geplanten Reiterhofes in Neuhaus unter Verwendung der VDI 3894 Blatt 2 (Methode zur Abstandsbestimmung- Geruch)“ beauftragt und vom Gutachterbüro Dipl.-Ing. Nicole Wachholz, Stand 03.08.2018, erstellt.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Es wurde der Nachweis der Einhaltung des erforderlichen Mindestabstandes zwischen der Tierhaltung und der nächstgelegenen Wohnbebauung der Ortschaft Neuhaus unter Anwendung der VDI 3894 Blatt 2 geführt. Die zu erwartenden Geruchsstundenhäufigkeit wird deutlich unterhalb des zulässigen Immissionswertes von 15% liegen. Weiterhin wurde geprüft, ob die Reitanlage eine erhöhte Belastung für die Übernachtungsgäste des Reiterhofes hervorrufen könnte. Unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens und der speziellen Randbedingungen, die teilweise nicht mit Hilfe der Abstandsfunktion der VDI 3894 Blatt 2 abgebildet werden können, können erhebliche Belästigungen ausgeschlossen werden.

7.2.2 Schallimmissionen

Um schädliche, vom B-Plangebiet ausgehende Geräuschimmissionen zu erkennen bzw. gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nachzuweisen, werden schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Diesbezüglich wurde das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung“

beauftragt und vom Gutachterbüro UmweltPlan Stralsund, Stand August 2018, erstellt.

Angesichts der vorangeschrittenen Planung konnten auf Grundlage von Angaben des Vorhabenträgers zum Betrieb der Anlage konkrete Emissionsansätze gebildet werden. Hierbei werden verschiedene Szenarien, wie der Normalbetrieb und besondere Veranstaltungen, betrachtet. Die Bewertung der Immissionen erfolgte anhand der Richtwerte der TA Lärm.

Inhalt und Ziel der schalltechnischen Untersuchung war es,

- die Geräuschemissionen des geplanten Vorhabens zu erfassen,
- die Emissionsansätze für den Normalbetrieb und besonderer Veranstaltungen in einem schalltechnischen Modell abzubilden,
- die Geräuschimmissionen an der schutzbedürftigen Wohnbebauung zu bestimmen und
- mittels Ergebnistabellen darzustellen,
- die Berechnungsergebnisse anhand der Richtwerte der TA Lärm zu bewerten und
- ggf. Empfehlungen zu Lärmschutzmaßnahmen zu geben.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanes Nr. 42 "Reiterhof Neuhaus" der Gemeinde Ostseebad Dierhagen sollten die Immissionen an der schutzbedürftigen Wohnbebauung bestimmt werden, die von den geplanten Schallemissionen ausgehen. Dabei sind sowohl der Normalbetrieb des Reiterhofes als auch besondere Veranstaltungen wie Reitturniere und Hochzeits- bzw. Geburtstagsfeiern untersucht worden.

Das Ergebnis begründet, dass für den Normalbetrieb und bei Reitveranstaltungen, die am Tage stattfinden, keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohngebäude zu erwarten sind. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden sowohl tags als auch nachts eingehalten. Für den Zeitbereich Tag werden die Immissionsrichtwerte sogar weit unterschritten.

In einer beispielhaften Modellierung einer Hochzeits-/Geburtstagsfeier wurde festgestellt, dass diese im Zeitbereich Nacht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen kann. Die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse werden jedoch eingehalten, so dass der Betreiber an maximal zehn Tagen im Jahr, aber nicht an mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden, solche Veranstaltungen durchführen kann.

7.3 Kosten

Die Kosten für die Vorhabenrealisierung erstrecken sich auf die Planungskosten zur Aufstellung des Bebauungsplans, zur Erschließung (Verkehr und Ver- und Entsorgungsmedien) sowie notwendigen Arten- bzw. Kompensationsmaßnahmen.

Die vorstehenden Kosten werden vom privaten Vorhabenträger übernommen. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Ostseebad Dierhagen vor Satzungsbeschluss geschlossen.

8 Flächenbilanz

Art der Festsetzung	Fläche in m ²
SO1 - Sondergebiete, die der Erholung dienen, Zweckbestimmung „Ferienhausgebiete“ nach § 10 BauNVO	18.142
SO 1a „Ferienhausgebiet“	4.000
SO 1b „Ferienhausgebiet“	4.100
SO 1c „Ferienhausgebiet“	3.900
SO 1d „Ferienhausgebiet“	2.300
SO 1e „Ferienhausgebiet“	2.700
SO 1f „Ferienhausgebiet - Angestelltenwohnen“	642
SO 1g „Ferienhausgebiet - Betreiberwohnen“	500
SO2 - Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: „Reitsport“ nach § 11 BauNVO	5.294
SO 2a „Reitsport - Reithalle“	1.995
SO 2b „Reitsport - Reitplatz“	1.200
SO 2c „Reitsport - Wirtschaftsgebäude“	640
SO 2d „Reitsport - Stall und Festmistplatte“	1.459
SO3 - Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gastronomie/Veranstaltung“ nach § 11 BauNVO	748
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	2.472
„Planstraße A“ - Haupterschließung	800
„Planstraße B“ - Haupterschließung	601
„Planstraße C“ (öffentlicher Teil)	280
„Vorplatz Gastronomie/Veranstaltung/Anmeldung“ (Anschluss an Planstraße C)	171
„Vorplatz Gastronomie/Veranstaltung/Anmeldung (SO3)“	291
„Wirtschaftsweg“	329
private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	6.306
„Planstraße C“ - Nebenerschließung (privater Teil)	1.250
„Stichstraßen zu den SO 1a - 1g“	1.451
„Vorplatz Gastronomie/Veranstaltung/Anmeldung (SO3)“	244
„Vorplatz Reiterhof“ (ohne P4 + P5)	1.074
„Parkplatz P1“	1.303
„Parkplatz P2“	100
„Parkplatz P3“	564
„Parkplatz P4“	220
„Parkplatz P5“	100
private und öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	26.749
Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	600
Waldfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB	902
Umgrenzung von Schutzgebieten nach § 9 Abs. 6 BauGB gesetzlich geschützte Biotope	2.800
Gesamt	64.013

9 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB dieser Begründung beigelegt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Mit der angestrebten Planung sind Neuversiegelungen im Plangebiet verbunden. Dadurch kommt es in mehreren Bereichen des Geltungsbereiches zu Funktionsverlusten für den Lebensraum der Flora und Fauna.

Für die betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Fauna durch den Reiterhof kann aufgrund der Vorbelastung sowie der Schaffung eines „Sanften Tourismuskonzeptes“ keine Erheblichkeit festgestellt werden.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird durch die Ansiedlung des Reiterhofes verändert. Jedoch orientiert sich das Gesamtvorhaben an der bereits vorhandenen Bebauung und durch die Abnahme der Geschossanzahl hin zur freien Landschaft und die Errichtung von „Glamping-Zelten“ und „Chalets“, die eine leichte und eingeschossige Bebauung darstellen, wird ein sanfter Übergang von der Siedlung in die Landschaft geschaffen. Darüber hinaus ergeben sich zusätzliche Grünstrukturen durch das Anpflanzen von Bäumen und der Gestaltung der Siedlungszwischenräume.

Das Schutzgut Mensch wird durch die Errichtung des Reiterhofes als Ferien- und Freizeitnutzung ausschließlich positiv beeinflusst. Auf die Schutzgüter Klima/ Luft sowie Kultur- und Sachgüter hat das Vorhaben keine nennenswerten Auswirkungen.

Durch die Errichtung des Reiterhofes sind weder SPA-Arten noch prioritäre FFH-Arten oder Lebensräume durch Überbauung oder Lebensraumverlust direkt betroffen.

Unter Anwendung der Methodik HzE M-V vom LUNG (2018) und auf Grundlage der festgesetzten Grundflächen wurde der kompensationspflichtige Eingriff, im Wert von gerundet **125.351** EFÄ, ermittelt.

Durch Umsetzung der Maßnahmen im Plangebiet sowie der externen Maßnahmen (insgesamt 130.028 KFÄ) kann der kompensationspflichtige Eingriff in Höhe von 125.351 EFÄ vollständig ausgeglichen werden. Die Inanspruchnahme eines Ökokontos ist zur Umsetzung der Planung nicht notwendig. Es erfolgt eine Überkompensation mit zusätzlichen 4.677 KFÄ. Entsprechende Sicherung der externen Maßnahmen erfolgt über die Eintragung von Dienstbarkeiten ins Grundbuch.