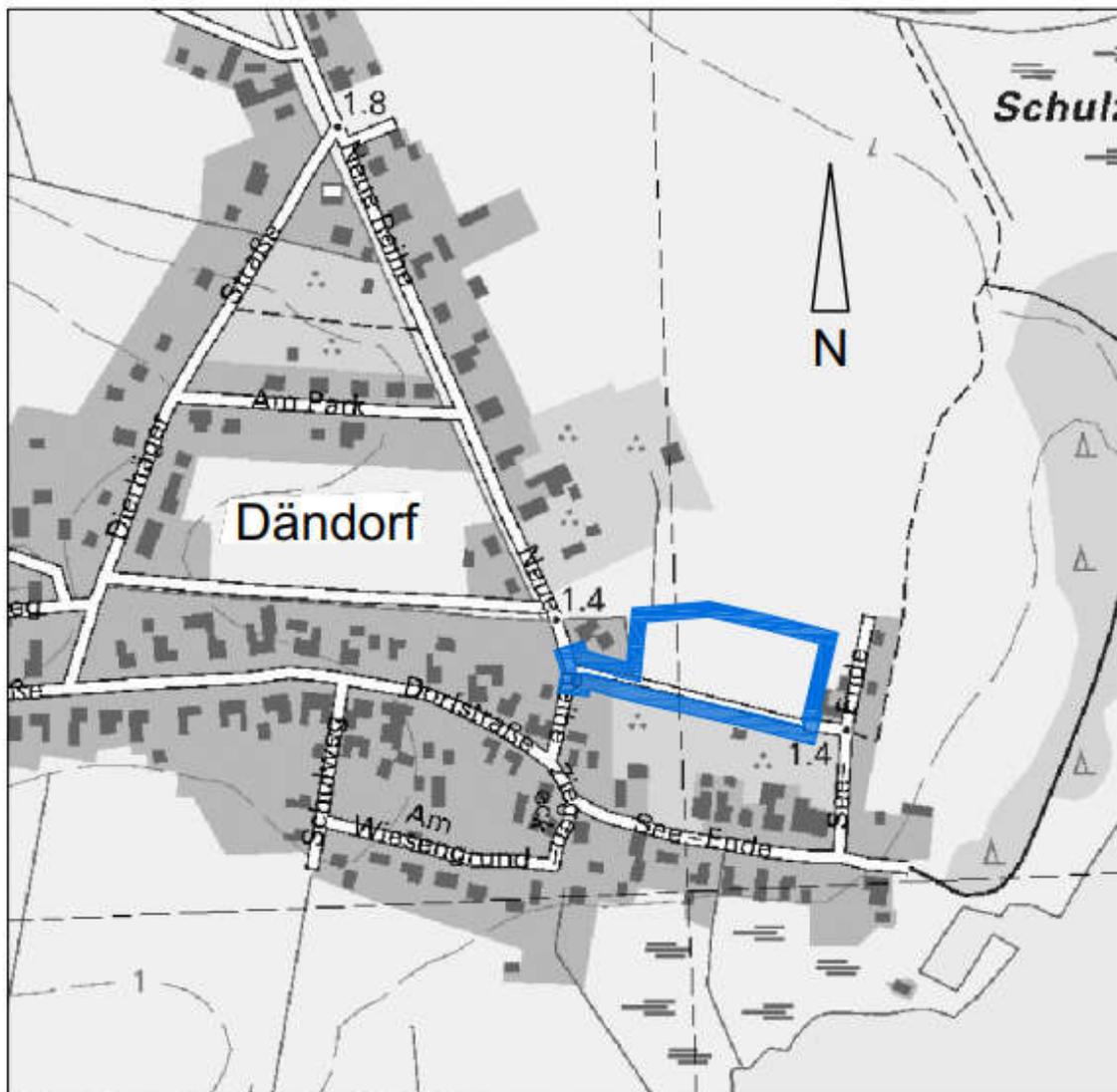


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 37
für das Wohngebiet „Wischenkieker“
Ortsteil Dändorf,
der Gemeinde Ostseebad Dierhagen
mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan - M: 1:5000

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

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

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.	Baugebiet	3
4.	Lage des Plangebietes	3
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	4
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	4
7.	Planungsziele	4
8.	Inhalt der Planung	5
8.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	5
8.2	Städtebauliche Vergleichswerte	6
8.3	Infrastruktur und Einrichtungen	6
8.4	Verkehrerschließung	6
9.	Auswirkungen der Planung	6
10.	Hochwasserschutz	7
11.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	8
11.1	Elektroenergieversorgung	8
11.2	Straßenbeleuchtung	8
11.3	Wasserversorgung	8
11.4	Heizung	9
11.5	Feuerlöscheinrichtung	9
11.6	Fernmeldeeinrichtung	9
11.7	Kommunikation	9
11.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	9
11.9	Abwasserbeseitigung	10
11.10	Abfallbeseitigung	10
12.	Bodendenkmale und Bodenfunde	10
13.	Altlasten	10
14.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	10
15.	Artenschutzmaßnahmen	11
16.	Immissionsschutz	13
17.	Kataster- und Vermessungswesen	13
18.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	14
19.	Kostenübernahme	15

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes sind der § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-verordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) des Weiteren nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V Seite 1033)

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 06. Juli 2011 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis des Plangebietes dienen ein Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 17. März 2011 in digitaler Form des:

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

sowie der Lage- und Höhenplan vom 22.05.2012 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Ulrich Zeh.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Ostseebad Dierhagen. Der Flächennutzungsplan wurde mit Datum 23.04.2020 genehmigt und mit Ablauf des 10. 05.2020 wirksam. Das Plangebiet befindet sich auf einer Wohnbaufläche.

3. Baugebiet

Gemeinde Ostseebad Dierhagen
Gemarkung Dändorf

- Flur 1

Flurstücke:

45/1 tlw.; 46 tlw.; 47 tlw.; 48 tlw.; 50 tlw.; 51 tlw.; 64 tlw.

4. Lage des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Ortsteil Dändorf der Gemeinde Ostseebad Dierhagen. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch offene Feldmark,
- im Westen durch angrenzende Bebauung,
- im Süden durch die Straße „Wischenkieker“,
- im Osten durch angrenzende Bebauung.

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die angrenzenden Wohnhausbebauungen kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für die geplante Bebauung geeignet ist.

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

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

Die Höhen der angrenzenden Erschließungsstraße liegen zwischen 1,35 m HN (westlich) (entspricht 1.50 m NHN) und 1,00 m (östlich) HN (entspricht 1.15 m NHN).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Risikogebiet im Sinne des §78 b Abs. 1 Satz 1 WHG i.V.m. §73 Abs. 1 Satz 1 WHG. Bei mittlerem Hochwasser ist mit Wasserständen von 1,20 m NHN zu rechnen.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Der Standort der geplanten Wohnbebauung befindet sich nördlich der Gemeindestraße „Wischenkieker“, er ist unbebaut und wird an seiner West- und Ostseite jeweils durch Wohnbebauung in Einzelhausbauweise flankiert. Südlich der Straße grenzen die Wohngrundstücke der Gemeindestraße „See-Ende“ mit Gartenflächen, Grünflächen, baulichen Anlagen und Einzelzufahrten an.

Das Plangebiet wird durch landwirtschaftliche Grünflächen geprägt. Nördlich außerhalb des Plangebietes befindet sich der Graben Dä 4, der sich in seinem östlichen Abschnitt als offenes Fließgewässer präsentiert.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gegenwärtig keine versiegelten Flächen. Abgesehen von einer Koniferenhecke sind keine Gehölze und Einzelbäume vorhanden. Südlich, außerhalb des Plangebietes, befinden sich Einzelbäume, die mit ihrem Kronen- und Wurzelbereich teilweise in die vorhandene Verkehrsfläche greifen.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen gibt es nicht, Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Der Geltungsbereich liegt nicht in Landschaftsschutzgebieten und auch nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora, Fauna Habitat)- Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

7. Planungsziele

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen hat sich im Rahmen ihrer Planungshoheit bereits längerfristig mit der baulichen Entwicklung in ihren Ortsteilen auseinandergesetzt. Sie möchte den, im Zuge der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes, ermittelten Nachholbedarf an Wohnflächen langfristig durch Sicherung eines Wohnungsangebotes für die Bewohner der Gemeinde Ostseebad Dierhagen abbauen. Der Standort „Wischenkieker“ im OT Dändorf bietet dazu günstige Voraussetzungen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise zu schaffen. Als weiteres Planungsziel sieht die Gemeinde Ostseebad Dierhagen die Entwicklung von Wohnbebauung als sinnvolle Straßenbegrenzung eines vorhandenen öffentlichen Straßenraumes. Die Gemeinde möchte durch den vorgegebenen Rahmen von Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe eine geordnete Neubebauung erreichen und erwartet von den künftigen Bauherren, dass sie mit ihren Planungen eine harmonische Gliederung der Straßennordseite herbeiführen.

Durch die Festsetzung von bebauungsfreien Grenzabstandsstreifens mit 6,0 bzw.

8,0 m Breite und einer maximalen Gebäudelänge von 15 m, soll der Übergang zur freien Landschaft transparent und erlebbar bleiben, so dass auch die Straßenbezeichnung „Wischenkieker“ weiterhin Sinn macht. Es sind vier Baufelder zur Bebauung für je ein Einzelhaus mit je einer Wohnung ausgewiesen.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als reines Wohngebiet ausgewiesen, zulässig sind Einfamilienhäuser. Die im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter im OT Dändorf besonders gerecht zu werden. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im reinen Wohngebiet zulässig, wenn damit keine erhebliche Verkehrsbelastung verbunden ist.

Es sind Gebäude abweichend in offener Bauweise zulässig, das heißt, an diesem Standort wird durch die Festlegung max. Gebäudelängen von 15 m einer Abriegelung des Landschaftsraumes durch Wohngebäude entgegengewirkt.

Die Lage der Gebäude wird durch die eingemaßten Baugrenzen definiert. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Mindestgröße je Grundstück beträgt 500 m².

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurde generell als Obergrenze die Grundflächenzahl von GRZ 0,3 festgesetzt. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf ein Vollgeschoss begrenzt. Für die Gebäude wird die maximale Traufhöhe mit 3,70 m und die Firsthöhe mit 8,45 m festgesetzt.

Als Traufhöhe wird hier der Traufpunkt mit dem gedachten Schnittpunkt bezeichnet der sich aus der Verschneidung der Fassade mit der Dachhaut ergibt.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich nunmehr auf das NHN-Niveau. Als Höhenbezug gilt 1.30 m NHN. Die Oberkante Fertigfußboden wird auf 1.50 m NHN festgelegt. Mit dieser Höhenfestsetzung können sich die Gebäude einerseits harmonisch in das Landschaftsbild einfügen, andererseits ermöglichen die unter Punkt 5 der Satzung beschriebenen baulichen Schutzmaßnahmen einen angemessenen Hochwasserschutz.

Durch diese baugestalterischen Forderungen, die in den textlichen Festsetzungen Teil B des Bebauungsplanes ausgewiesen wurden, soll das Ortsbild sinnvoll abgerundet und städtebaulich aufgewertet werden. Die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V sind erforderlich, um eine hinreichende Eingliederung der Bebauung in das vorhandene Siedlungsbild zu gewährleisten. So werden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° festgesetzt. Die Dacheindeckung soll ausschließlich mit Dachziegel bzw. Dachsteinen in den klassischen Farbtönen in Anlehnung an RAL DESIGN, rot (RAL 040 50 70), rotbraun (RAL 030 3030) sowie anthrazit (RAL 000 2000) erfolgen. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze nach deren Flucht zulässig. Die hintere Begrenzung ist die hintere Baugrenze sowie deren Flucht. Nebengebäude sind nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze und deren Flucht zulässig. Unter Carport wird hier ein überdachter Bereich definiert, der zu mindestens 2 Seiten offen ist und unter dem ein PKW abgestellt werden kann.

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

8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	6.565,00	100,00
Grundstücksfläche WR, gesamt, Bebauungsfläche GRZ 0,3	4.885,00 (1.465)	74,41 (22,32)
Grün- und Gartenflächen	(3.420,00)	(52,09)
Verkehrsfläche, öffentlich	645,00	9,82
Grünfläche, öffentlich	495,00	7,54
Grünfläche, privat	540,00	8,23

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Notwendige Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind im Einkaufszentrum „Fischlandtor“ im Ortsteil Dierhagen - Dorf vorhanden. Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich in der Gemeindestraße außerhalb des Planungsgebiets.

8.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Gemeindestraße „Wischenkieker“. Somit erhält jedes Grundstück eine direkte Zufahrtsmöglichkeit. Die Fahrbahn wird als Mischfläche (KFZ, Rad, Fußgänger) genutzt. Das Regenwasser soll durch Querneigung der Oberfläche in seitliche Sickermulden, mit Überlauf zum Vorfluter, geleitet werden. Die Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf der Gemeindestraße gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar. Aufgrund der kurzen Streckenführung ist ein Befahren der Straße mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich. Innerhalb der Sichtdreiecke im Bereich des Ein- und Ausfahrtsbereiches der Gemeindestraße „Wischenkieker“ sind Bebauungen, Einfriedungen und der Bewuchs nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über OK Fahrbahn zugelassen, um eine Einschränkung des Sichtfeldes beim Ein- bzw. Ausfahren zu vermeiden. Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen sind für Einfamilienhäuser 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich. Entsprechende Flächen stehen auf den jeweiligen Grundstücken zur Verfügung.

9. Auswirkungen der Planung

Die Planung der Wohnbaufläche hat keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen. Die angrenzende Bebauung im Osten, Süden und Westen entspricht der Eigenart einer Wohnbaunutzung. Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes M - V.

10. Hochwasserschutz

Laut Prognosen des Weltklimarates (IPCC) ist zukünftig ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg in Ansatz zu bringen, nunmehr wird von 1,0 m in den nächsten 100 Jahren ausgegangen.

Daher war die Anpassung der Bemessungshochwasserstände unumgänglich. Gemäß der Richtlinie 2-5/2022 "Bemessungshochwasserstand und

Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt der Bemessungshochwasserstand (BHW) für den Saaler Bodden nunmehr 2,50 m NHN. Der Referenzhochwasserstand (RHW), welcher in etwa einem Hochwasser mit 200-jähriger Wiederkehrwahrscheinlichkeit (HW200) entspricht, beträgt 1,50 m NHN.

Diese Wasserstände stellen einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigen nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Aufgrund der anstehenden Geländehöhen wird das Gebiet bereits bei einem Wasserstand von 1.20 NHN vollständig überflutet.

Dementsprechend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Risikogebiet im Sinne des §78b Abs. 1 Satz 1 WHG i.V.m. §73 Abs.1 Satz 1 WHG.

Unter Hinweis auf §9 Abs. 6a BauGB sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des §78b Absatz 1 WHG nachrichtlich zu übernehmen. In der Satzung wurde die Kennzeichnung durch das Planzeichen 10.2 der Planzeichenverordnung vorgenommen.

Darüber hinaus sind gemäß §9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, zu kennzeichnen. In der Satzung wird hierzu das Planzeichen 15.11 der Planzeichenverordnung aufgrund der Übersichtlichkeit und Überlagerung mit anderen Planzeichen direkt in den Baufeldern dargestellt.

Infolge der sehr geringen natürlichen Geländehöhe der zu bebauende Fläche haben aus heutiger Sicht Hochwasserschutzmaßnahmen höchste Priorität und finden unter Pkt. 5 der Satzung wie folgt Beachtung: Zur Realisierung des Hochwasserschutzes bei den zu errichtenden Gebäuden muss die Oberkante Fertigfußboden 1,50 m NHN betragen.

Im Hinblick auf die Überflutungsgefährdung des Standortes ist innerhalb des Plangebietes auf eine Gebäudeunterkellerung zu verzichten. Alle baulichen Anlagen einschl. Nebengebäude sind gegenüber Wasserständen von 2,50 m NHN zur Vermeidung bzw. Verringerung von Hochwasserschäden standsicher zu gründen.

Darüber hinaus sind bei neu zu errichtenden Gebäuden weitergehende Hochwasserschutzmaßnahmen wie wasserdichtes Mauerwerk, Verschlusseinrichtungen an Gebäudeöffnungen sowie Sicherheit für elektrische Anlagen und sonstige Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,50 m NHN zu gewährleisten.

Im Zuge weiterführender Planungen ist ein Lage- und Höhenplan den Bauantragunterlagen beizufügen.

11. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

11.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Edis AG gewährleistet.

Bei der Erschließung zu beachten sind im Plangebiet befindliche Kabel der Edis AG.

Ein rechtzeitiger Antrag einschließlich Lageplan mit der Darstellung der Baugrenzen ist bei einer erforderlichen Umverlegung von Leitungen an die Edis AG zu stellen.

Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die Edis AG zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.

Zur Vermeidung der Gefährdung von Personen dürfen weitere Anlagen der Edis AG nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Vor Baubeginn ist rechtzeitig anzuzeigen, wenn eine Einweisung durch den Netzmeister erforderlich wird.

Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum möglich. Bei der künftigen Bebauung sind bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der Edis AG zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Grundsätzlich besteht die Forderung der Edis AG, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS). Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen dem von der Edis AG geplanten Kabel und der geplanten Begrünung (Einzelbaumpflanzungen) unbedingt einzuhalten. Einer Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg in Richtung Bebauung einzuordnen. Dazu sind Flächen im öffentlichen Raum von 1,1 x 0,5 m erforderlich. Auf privatem Grund sind für Elektrokabel Leitungsrechte einzuräumen.

Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die Edis AG nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des geplanten Leistungsbedarfes erarbeitet.

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der Edis AG
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der Edis AG“

Durch den Erschließungsträger ist eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

11.2 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Gemeinde Ostseebad Dierhagen gesichert.

11.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Netz soll von der Gemeindestraße „See-Ende“ aus erfolgen.

Eine Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Seitens der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ besteht keine Bereitstellungspflicht von Löschwasser.

11.4 Heizung

Für dieses Gebiet ist die Erdgasversorgung für Heizzwecke möglich. Eine Versorgung wird durch die Hanse Werk AG sichergestellt.

11.5 Feuerlöscheinrichtung

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

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

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

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

Innerhalb des vorgeschriebenen Einzugsbereiches befindet sich ein Überflurhydrant am Standort Gemeindestraße „See-Ende“ Ostseite.

11.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Anlagen der Deutschen Telekom AG.

11.7 Kommunikation

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

11.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

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

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen soll versickern bzw. in den vorhandenen offenen Vorfluter, Graben Dä.4, nördlich des Plangebietes eingeleitet werden. Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Baugrundes haben ergeben, dass aufgrund des Feinsandanteiles eine Versickerung möglich ist.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird über Sickermulden und einer neu zu errichtenden Regenwasserleitung dem Vorfluter zugeführt. Der Einleitpunkt befindet sich nordöstlich des Plangebietes am Kreuzungspunkt Gemeindestraße „See-Ende“ und Graben Dä.4.

Die Grabeneinbindung ist bestandsschonend auszuführen. Eine nachteilige Änderung des Zustandes des Oberflächengewässers hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung wird untersagt.

Bei Einleitung des Niederschlagswassers in einen Graben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen einzuholen.

11.9 Abwasserbeseitigung

In Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz erfolgt die Beseitigung der häuslichen Abwässer über das zentrale Abwassersystem und wird dem Klärwerk Körkwitz zugeführt. In der Gemeindestraße „Neue Reihe“ befindet sich eine Schmutzwassergefälleleitung, an die das Plangebiet schmutzwasserseitig angeschlossen werden kann.

11.10 Abfallbeseitigung

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

Am Entsorgungstag können außerhalb des Lichtraumes der Gemeindestraße die Mülltonnen abgestellt werden.

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich in der Gemeindestraße.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

12. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt.

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

13. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

14. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Im Zuge des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 37, Wohngebiet „Wischenkieker“, Ortsteil Dändorf wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen vorgelegt.

Darin werden sämtliche umweltrelevante Aspekte dieser Planung analysiert und behandelt.

Durch die beabsichtigte Überplanung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die maximal mögliche Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl 0,3. Ein entsprechender Ausgleich gemäß der Umweltprüfung wird im Teil B der Satzung festgesetzt.

Zur vollständigen Kompensation, der mit der Planung verbundenen Eingriffe, ergibt sich ein Flächenäquivalent von 8.364 m². Davon können innerhalb des Plangebietes 1.620 m² durch Anlage einer 3-reihigen Feldhecke mit beidseitigem Saum als Maßnahme des Naturschutzes und der Landschaftspflege kompensiert werden. Der Restbetrag von 6.744 m² ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen vom eingerichteten Ökokonto im Landkreis Vorpommern- Rügen abzuziehen. Antragsteller ist der Vorhabenträger.

Die für eine Bebauung im Schutzgebiet erforderliche Erlaubnis gemäß § 5 der Schutzgebietsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet Boddenlandschaft kann nach erfolgter Abbuchung der entsprechenden Ökopunkte vom Landkreis Vorpommern-Rügen erteilt werden.

Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

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

Für die im südlichen Bereich vorhandenen Einzelbäume sind die Normen zum Baumschutz (DIN 18920 Ausgabe 2014 – 07) einzuhalten. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende baulichen Maßnahmen erfolgen.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird im Bereich des offenen Grabens Dä 4 eine dreireihige Feldheckenpflanzung vorgenommen, diese soll als Pufferzone das Baugebiet vom Graben abgrenzen.

Heckenpflanzen:

Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Heckenpflanzen (Qualität: 3-triebzig) nach der Pflanzliste, in denen die Art, Qualität und Anzahl der Bepflanzung geregelt sind, anzupflanzen.

Pflanzliste:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität	Anteil
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss	Strauch 3- triebzig	4 %
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	Strauch 3- triebzig	8 %
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	Strauch 3- triebzig	4 %
<i>Malus sylvestris</i>	Wild - Apfel, Holz - Apfel	Strauch 3- triebzig	4 %
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche	Strauch 3- triebzig	4 %
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	Strauch 3- triebzig	6 %
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild - Birne, Holz - Birne	Strauch 3- triebzig	4 %
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier - Kreuzdorn	Strauch 3- triebzig	4 %
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	Strauch 3- triebzig	4 %
<i>Rosa canina</i>	Hunds - Rose	Strauch 3- triebzig	15 %
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz - Rose	Strauch 3- triebzig	15 %
<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere	Ausläufer 2-jährig	20 %
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Strauch 3- triebzig	4 %
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	Strauch 3- triebzig	4 %
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	Hochstamm 14-16 cm	4 stk
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	Heister 150-175 cm	4 stk
			100 %

Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind nach DIN 18916 und DIN 18919 zu gewährleisten.

15. Artenschutzmaßnahmen

Ein Fachbeitrag „Artenschutz“ liegt vor. Bei der Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44ff BNatSchG zu beachten. Entsprechend den artenschutzrechtlichen Erfordernissen müssen folgende Maßnahmen Beachtung finden.

Bauzeitenregelung zugunsten der Gehölzbrüter unter Anwendung von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG: Hiernach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und anderen Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Bauzeitenregelung zugunsten Bodenbrüter: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. – 31.07. Bauarbeiten sind nur dann ganzjährig möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 01.03. erfolgt und das Baufeld während der o.g. Brutzeit vegetationsfrei bleibt.

Amphibien: Eine Tötung von Individuen während der Winterruhe ist dann vermeidbar, wenn im September/Oktobre eine Mahd der Fläche mit Abtransport des Mahdgutes erfolgt; die dann kurzrasige Struktur ist als Winterhabitat ungeeignet, Ausweichquartiere existieren im direkten Umfeld vor allen in dem grabennahen Feuchtgebüsch.

Hinweise zu Maßnahmen zur Vermeidung oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Nachfolgend werden die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung festgelegten Vermeidungsmaßnahmen nochmals zusammenfassend dargestellt. CEF-Maßnahmen wurden nicht ausgewiesen.

Tabelle 6: Übersicht über ausgewiesene Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahme	AW-VM 1
Verbotstatbestand	Fang, Verletzung, Tötung
betroffene Art	wandernde Amphibien
Kurzbeschreibung	Bauzeitenregelung oder Amphibienschutzzaun: Bauarbeiten sollten außerhalb der Wanderperioden (März/April bis September/ Oktober) ausgeführt werden. Sind Bauarbeiten in der Wanderperiode der Amphibien notwendig, so ist das Aufstellen eines Krötenzauns unerlässlich. Dieser ist dann um das VG zu errichten und täglich auf Amphibien abzusuchen.
Maßnahme	FM-VM1
Verbotstatbestand	Störung
betroffene Art	Lichtempfindliche Fledermausarten
Kurzbeschreibung	Wahl der Leuchtfarbe: Bei der Baustellenbeleuchtung als auch bei der Außenbeleuchtung der Wohnhäuser sind Leuchtmittel mit geringer Anziehungswirkung auf Insekten zu verwenden. Dies sind Leuchtmittel mit wärmeren Lichtfarben (warmweiß).
Maßnahme	FM-VM2
Verbotstatbestand	Störung
betroffene Art	Lichtempfindliche Fledermausarten
Kurzbeschreibung	Grad der Ausleuchtung: Wenn nächtliches Kunstlicht aus verkehrstechnischer Sicht notwendig ist, sollten nur die Bereiche beleuchtet werden, die ausgeleuchtet werden müssen (z.B. Gehwege, Straßen). Dies ist mit gerichteten Lampen, wie z. B. abgeschirmten Lampen möglich. Die umliegenden Freiflächen und Gehölzstrukturen sollen von der Beleuchtung ausgeschlossen werden.
Maßnahme	BV-VM1
Verbotstatbestand	Fang, Verletzung, Tötung
betroffene Art	Brutvögel
Kurzbeschreibung	Schutz vor Kollision an Glasscheiben: Sollten große Fensterscheiben (4 qm) oder Glaskonstruktionen über Eck geplant sein, sind diese vogelangepasst zu gestalten um Vogelschlag zu vermeiden. Dazu können geeignete Glasmaterialien, Aufdrucke und Markierungen genutzt oder die Fenster in geneigten Winkeln einbaut werden (vgl. Rössler et al., 2022).
Maßnahme	BV-VM2
Verbotstatbestand	Fang, Verletzung, Tötung

betroffene Art	Brutvögel
Kurzbeschreibung	Bauzeitenregelung: Bei Gehölzentfernung ist die Bauzeitenregelung zu beachten, d.h. Fällungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Ende Oktober bis Anfang Februar möglich.
Maßnahme	BV-VM3
Verbotstatbestand	Entnahme, Beschädigung, Zerstörung oder Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten
betroffene Art	Brutvögel
Kurzbeschreibung	Gehölzpflanzung für Baum- und Gebüschbrüter und Nischenbrüter: Zwar legen Arten dieser Gilde jedes Jahr neue Nester an und in der näheren Umgebung befinden sich ausreichend Ausweichmöglichkeiten in Form von Bäumen und Gebüsch, dennoch soll als Ausgleich für den Verlust der Brombeerhecke ein Gehölzstreifen gepflanzt werden (aber keine CEF-Maßnahme). Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein mehrreihiger Gehölzstreifen aus einheimischen Baumarten mit einer Länge von ca. 70 m gepflanzt.

Grundsätzlich gelten weitere Regeln:

1. Die Ausführarbeiten sind so zu tätigen, dass möglichst wenig vorhandene Strukturen verloren gehen. Die Bäume und Sträucher im Randbereich, welche nicht geschnitten oder gefällt werden, sind mit einem Baumschutz zu versehen.
2. Die Bauzeit-Aktivitäten beschränken sich auf die Tageszeit (7:00 bis 18:00 Uhr).
3. Die Baufahrzeuge haben langsam auf der Zufahrt zu fahren, um eventuell sich auf dem Boden befindenden Tieren eine Fluchtmöglichkeit zu geben.
4. Eine DIN-gerechte Lagerung von wasser- und bodengefährdenden Stoffen, sowie Betankung der Fahrzeuge nach Umweltrechnormen werden vorausgesetzt.

16. Immissionsschutz

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung bedeutende Schallemissionsherde nicht erkennbar sind. Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt. In einer Entfernung von ca. 170 m in südöstlicher Richtung befindet sich ein Spülfeld. Für das Plangebiet liegen keine genauen Prognosen vor, somit sind bei dem Betrieb des Spülfeldes erhebliche oder unzulässige Lärmeinwirkungen im Plangebiet zunächst nicht auszuschließen. Der Betreiber des Spülfeldes ist der Yachtclub "Fischland" e.V. Dändorf. Die Ausnutzung der vollumfänglichen Genehmigung darf durch die Planung nicht eingeschränkt werden.

17. Kataster- und Vermessungswesen

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

§ 26 Duldung von Vermessungs- und Grenzmarken:

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

(8) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige

Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungs- und Grenzmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

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

§ 28 Pflichten der Eigentümer, Erbbau- und Nutzungsberechtigten

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

§ 37 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

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

entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.

18. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen. Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

19. Kostenübernahme

Die Kosten für das Planverfahren sowie die Bau- und Erschließungsmaßnahmen tragen die Vorhabenträger.

Die Erschließung wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Ostseebad Dierhagen und dem Vorhabenträger vereinbart.

Christiane Müller
Bürgermeisterin

Ostseebad Dierhagen, 11. Okt. 2013
geändert: 11. Mai 2016
geändert: 30. Sept. 2016
geändert: 19. Sept. 2023
geändert: 12. Juni 2024