



BEBAUUNGSPLAN NR. 46 **„KLAASWEG“**

Gemeinde Ostseebad Dierhagen

**Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB a.F. i.V.m.
§ 215a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften**

Begründung
Stand Oktober 2024

Planung Dillmann
Büro für Stadt- & Landschaftsplanung
Planung.Dillmann@web.de

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse	III
Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	III
1 Anlass und Grundlagen der Planung	1
1.1 Erfordernis und Ziele der Planung	1
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Plangrundlage	1
1.3 Verfahren	1
2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen	3
2.1 Landes- und Regionalplanung	3
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V	3
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	3
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans	4
2.3 Darstellungen des Landschaftsplanes	5
2.4 Klimaschutz	5
3 Städtebauliche Rahmenbedingungen	6
3.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung	6
3.1.1 Die Umgebung des Plangebietes	6
3.1.2 Nutzung und Topografie des Plangebiets	6
3.1.3 Planungsrechtliche Situation	7
3.2 Natur und Landschaft	7
3.2.1 Umweltfachliche Ausgangssituation	7
3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	8
3.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach anderen Fachgesetzen	9
3.3 Immissionen	9
4 Inhalt der Planung	10
4.1 Städtebauliches Konzept	10
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	11
4.3 Örtliche Bauvorschriften	12
4.4 Hochwasserschutz	12
4.5 Artenschutz	13
4.6 Erschließung	14
4.6.1 Verkehrliche Erschließung	14
4.6.2 Ver- und Entsorgung	14

4.7	Flächenbilanz	17
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
5.1	Verkehrliche Auswirkungen	17
5.2	Finanzielle Auswirkungen.....	17
5.3	Auswirkungen auf private Belange	17
5.4	Auswirkungen auf die Umwelt	17
5.4.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter	17
5.4.2	Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“	19

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	3
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde	5
Abbildung 3: Blick vom Klaasweg in das Plangebiet	6
Abbildung 4: Darstellung des Bebauungszusammenhangs gem. Bescheid vom 22. Mai 2019	7
Abbildung 5: Städtebauliches Konzept	10
Abbildung 6: Blick von Nordwesten in das Plangebiet.	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz	17
Tabelle 2: Ermittlung möglicher Umweltauswirkungen	17
Tabelle 3: Ermittlung des Biotopwertes	20
Tabelle 4: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für unmittelbare Beeinträchtigungen	20
Tabelle 5: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Versiegelung/Überbauung	21

1 Anlass und Grundlagen der Planung

1.1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen beabsichtigt die Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Dierhagen Dorf. Geplant sind im rückwärtigen Bereich zur Wohnbebauung entlang der Lindenstraße zwei zusätzliche Einfamilienhäuser. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und in die bestehenden Siedlungsstrukturen eingebunden, sodass es sich in besonderem Maße für eine behutsame Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung eignet.

Ziel der Planung ist damit die Stärkung des Ortsteils Dierhagen Dorf als Wohnstandort durch eine flächensparende Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Lindenstraße und des Klaasweges. Zur Umsetzung des Planungsziels hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 24.11.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 46 „Klaasweg“ aufzustellen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Plangrundlage

Das ca. 0,27 ha große Plangebiet liegt in Dierhagen Dorf und umfasst eine Teilfläche nördlich des Klaasweges. Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 101/5, 99/1 (tlw.) und 104 (tlw.) der Flur 2 der Gemarkung Dierhagen. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordosten durch die Gärten der Wohnbebauung entlang der Lindenstraße sowie die Grundstücke Klaasweg 1 und Lindenstraße 22,
- im Südosten durch die Grundstücke Lindenstraße 22a und Klaasweg 1,
- im Südwesten durch die Grundstücke Lindenstraße 20 und Klaasweg 2 sowie den Graben D/1,
- im Nordwesten durch ein bebautes Grundstück entlang eines Grabens.

Zeichnerische Grundlage ist ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Manthey & Schmidt unter Einarbeitung der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) vom April 2022.

1.3 Verfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, welche sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Dierhagen Dorf anschließen. Daher erfolgte die Aufstellung zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB a.F.. Ausschlussgründe für die Verfahrensanwendung lagen zum damaligen Beurteilungszeitpunkt nicht vor. Bereits durch die geringe Größe des Geltungsbereiches von ca. 0,27 ha wird der Grundflächenschwellenwert von 10.000 m² nicht überschritten. Mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen und nicht von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele und Erhaltungszwecke von Natura 2000-Gebieten bestehen bereits aufgrund der geringen Projektwirkungen, der bestehenden Vorbelastung, der trennenden Wirkung der bestehenden Ortslage und der räumlichen Entfernung zu den nächstgelegenen Schutzgebieten nicht. Als nächstgelegene europäische Schutzgebiete befinden sich das Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ und das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ ca. 80 m nordöstlich des Plangebietes. Etwa 1,3 km westlich befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1739-303 „Ribnitzer Großes Moor und Neuhaus-Dierhäger Dünen“.

Ebenfalls liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu betrachten sind, da sich im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe befinden.

Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023¹ hat der Senat festgestellt, dass § 13b BauGB a.F. mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar ist. § 13b BauGB a.F. darf daher wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden.

Mit dem § 215a BauGB hat der Gesetzgeber eine zeitlich befristete Heilungsmöglichkeit für abgeschlossene und noch laufende Bebauungsplanverfahren geschaffen. Die Vorschrift regelt die Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ein ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung.

Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Abs. 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird. Nach Abs. 3 können die Regelungen des § 13a BauGB nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären.

Die umweltbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach § 215a BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und Anlage 2 BauGB erfolgt als gesondertes Plandokument. Die einzelfallbezogene Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Klaasweg“ keine abwägungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Vielmehr unterstützt die Planung die flächensparende Stärkung des Ortsteils Dierhagen Dorf als Wohnstandort und Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde.

¹ Urt. v. 18.07.2023 – 4 CN 3.22, BauR 2023, 2034

2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gem. des Anpassungsgebotes nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das System der räumlichen Gesamtplanung wird in Mecklenburg-Vorpommern im Landesplanungsgesetz (LPIG) M-V geregelt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind daher das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) zu beachten.

2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist die Gemeinde Ostseebad Dierhagen als Vorbehaltsgebiet Tourismus festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen (Grundsatz 4.6 (4)). Die Karte des LEP im Maßstab 1 : 250.000 enthält für die Gemeinde Ostseebad Dierhagen und das Plangebiet keine weiteren Festlegungen.

Gemäß des Ziels 4.1 (6) des LEP ist die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Splittersiedlungen zu vermeiden. Die mit der Planung vorbereitete untergeordnete Arrondierung einer Fläche, welche siedlungsstrukturell bereits in die Umgebungsbebauung eingebunden ist, trägt diesem Ziel Rechnung.

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen befindet sich in der Planungsregion Vorpommern. Das einschlägige Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern konkretisiert und differenziert die Vorgaben der Landesplanung. Blatt 1 des RREP VP im Maßstab 1:100.000 (s. auch Abbildung 1) enthält für die Gemeinde Dierhagen die nachfolgenden raumordnerischen Festlegungen:

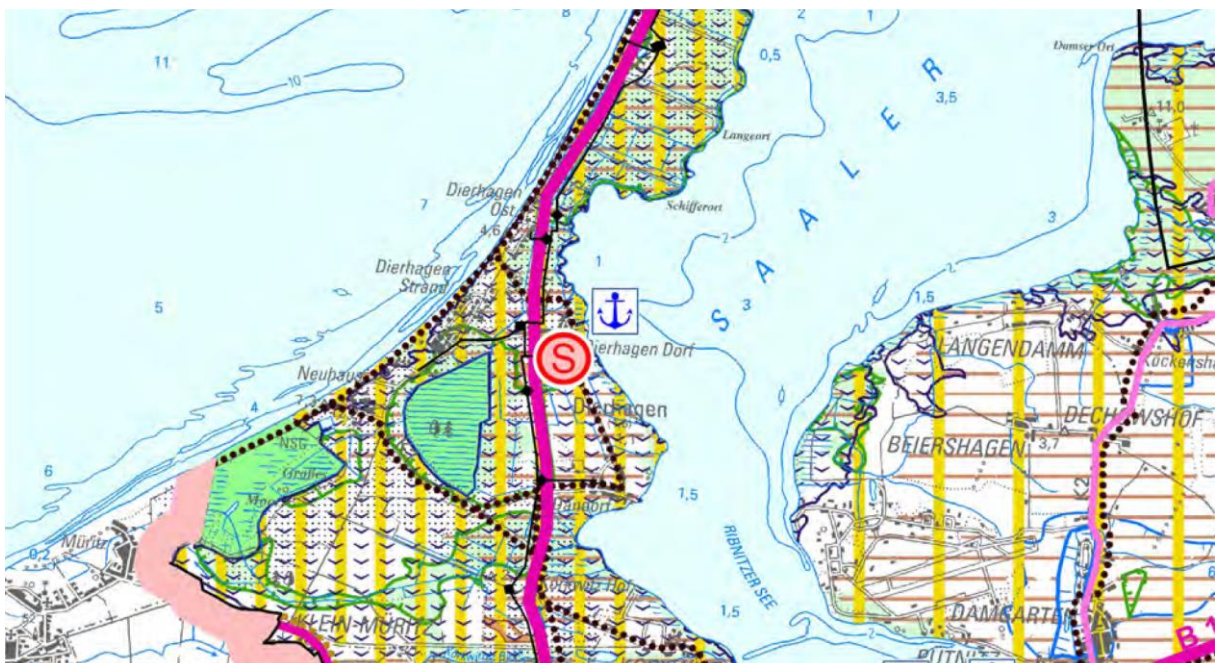


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm sind die Siedlungsbereiche der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst und damit auch die Gemeinde Dierhagen flächig als Tourismusschwerpunkt-raum festgelegt. In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden (Grundsatz 3.1.3 (4)).

Weiterhin ist die Gemeinde Dierhagen als Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Siedlungsschwerpunkte werden in den ländlichen Räumen als Ergänzung zu den zentralen Orten festgelegt (Grundsatz 3.3 (1)) und haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden. In den Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr (Grundsatz 3.3 (2)). Demzufolge ist der Gemeindehauptort der Gemeinde Dierhagen gem. dem Ziel 3.3 (3) als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt.

Das Gemeindegebiet ist weiterhin nahezu flächig als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz dargestellt. Die Vorbehaltsgebiete Küstenschutz umfassen die Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen. Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden. In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen (Grundsatz 5.3 (2)).

Der Hafen in Dierhagen Dorf ist als solcher dargestellt.

Die untergeordnete Arrondierung des Ortsteils Dierhagen Dorf entspricht der Festlegung als Siedlungsschwerpunkt und steht den Belangen des Tourismus nicht entgegen. Die Lage im Vorbehaltsgebiet Küstenschutz wird durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Planung entspricht damit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 15.07.2022 eine positive landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige abgegeben.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Dierhagen wurde durch Bescheid vom 23. April 2020 genehmigt und ist seit dem 12. Mai 2020 rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan stellt die Wohnbebauung entlang der Lindenstraße als Wohnbaufläche und das daran angrenzende Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Klaasweg ist Bestandteil eines übergeordneten Wanderweges und dementsprechend als Hauptwanderweg gekennzeichnet.

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Geplant ist die Darstellung als Wohnbaufläche.

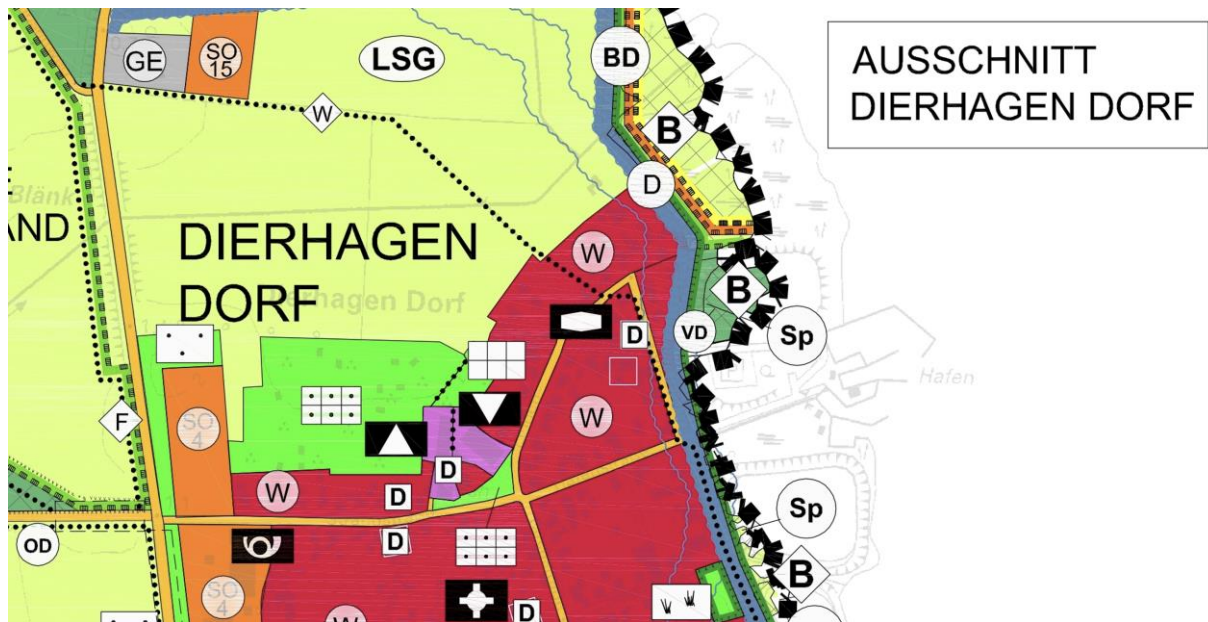


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde

2.3 Darstellungen des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ostseebad Dierhagen enthält die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und ist die dem Flächennutzungsplan beigeordnete naturschutzrechtliche Fachplanung. Nach den Darstellungen des Landschaftsplanes gehört das Plangebiet zur Siedlungsfläche des Ortsbildraumes Dierhagen Dorf. Hinsichtlich der vorkommenden Biotopstruktur ist der Bereich als „Staudensäume und Ruderalflure“ dargestellt. Die östlich und nördlich angrenzende Wohnbebauung ist als „Siedlungsfläche mit überwiegender Wohnnutzung“ gekennzeichnet. Landschaftspflegerische Maßnahmen sind gem. der Karte 6 „Maßnahmen und Erfordernisse“ für das Plangebiet und das unmittelbar angrenzende Umfeld nicht vorgesehen. Weitere planrelevante Darstellungen enthält der Landschaftsplan für das Plangebiet nicht.

Die weiteren umweltfachlichen Aussagen des Landschaftsplanes werden schutzgutbezogen in den Abschnitten 3.2.1 und 5.4 wiedergegeben.

2.4 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Ein Klimaschutzkonzept gibt es bisher in der Gemeinde Dierhagen nicht. Die Planung beschränkt sich auf vorgeprägte Flächen und trägt im Wege der Arrondierung bzw. Nachverdichtung zu einer kompakteren Siedlungsentwicklung bei. Lokalklimatisch wirksame Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

3 Städtebauliche Rahmenbedingungen

3.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung

3.1.1 Die Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch die Wohnbebauung in Dierhagen Dorf. Ergänzend sind gewerbliche Nutzungen (u. a. Beherbergung, Gastronomie) vorzufinden. Südlich des Geltungsbereiches schafft der Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Drei Tannen“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für vier Mehrfamilienhäuser. Etwa 300 m südöstlich befindet sich der Hafen von Dierhagen Dorf mit Liegeplätzen für Sportboote, einem Spielplatz, einer Kite- und Surfschule und gastronomischen Angeboten. Als Siedlungsschwerpunkt verfügt der Ortsteil mit ALDI und EDEKA sowie ergänzenden Dienstleistungen (Sparkasse, Deutsche Post) über eine gut ausgebaute Nahversorgungslage entlang der Landesstraße L 21. Das Nahversorgungszentrum befindet sich etwa 500 m südwestlich des Plangebietes.

Die nordwestlich gelegenen Nebengebäude auf dem Flurstück 103/1 nehmen nicht mehr am Bebauungszusammenhang teil. Hier werden verschiedene Kleintiere (Hühner, Tauben) gehalten. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich ausgedehnte Grünlandbereiche mit einem weitverzweigten Grabensystem. Der Graben D/1 verläuft entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes. Der Graben D/1 befindet sich als Gewässer II. Ordnung im Unterhaltungsbestand des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz – Boddenkette“. Potenzielle Eingriffe in die Grabenbereiche sind anzeige- bzw. erlaubnispflichtig.

3.1.2 Nutzung und Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet selbst ist überwiegend grün geprägt. Das Flurstück 101/5 ist als Weidefläche für Kleintierhaltung (Schafe/Ziegen) in Nutzung. Die rückwärtig gelegene Teilfläche des Flurstücks 99/1 befindet sich in gärtnerischer Nutzung. Auch hier werden Kleintiere (Gänse) gehalten. Das rückwärtige Grundstück stellt den Hausgarten für das Wohngebäude Lindenstraße 22a dar. Dementsprechend sind hier auch gartenbezogene Nebenanlagen vorzufinden.



Abbildung 3: Blick vom Klaasweg in das Plangebiet

Der Satzungsbereich fällt von 0,7 – 1,1 m NHN entlang des Klaasweges auf 0,5 bis 0,6 m NHN entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ab.

3.1.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut und damit überwiegend dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Teile des Geltungsbereiches werden bauakzessorisch nach § 34 BauGB genutzt. Das nordöstlich angrenzende Bestandsgebäude befindet sich ebenso wie die nördlich gelegenen Nebenanlagen ebenfalls außerhalb des Bebauungszusammenhangs, welcher an den Gebäuden der bestehenden Bebauung entlang der Lindenstraße endet. Die Außenbereichslage wurde für das Flurstück 99/1 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen als untere Bauaufsichtsbehörde bereits im Ablehnungsbescheid vom 22. Mai 2019 (Az. 1039/19) festgestellt.

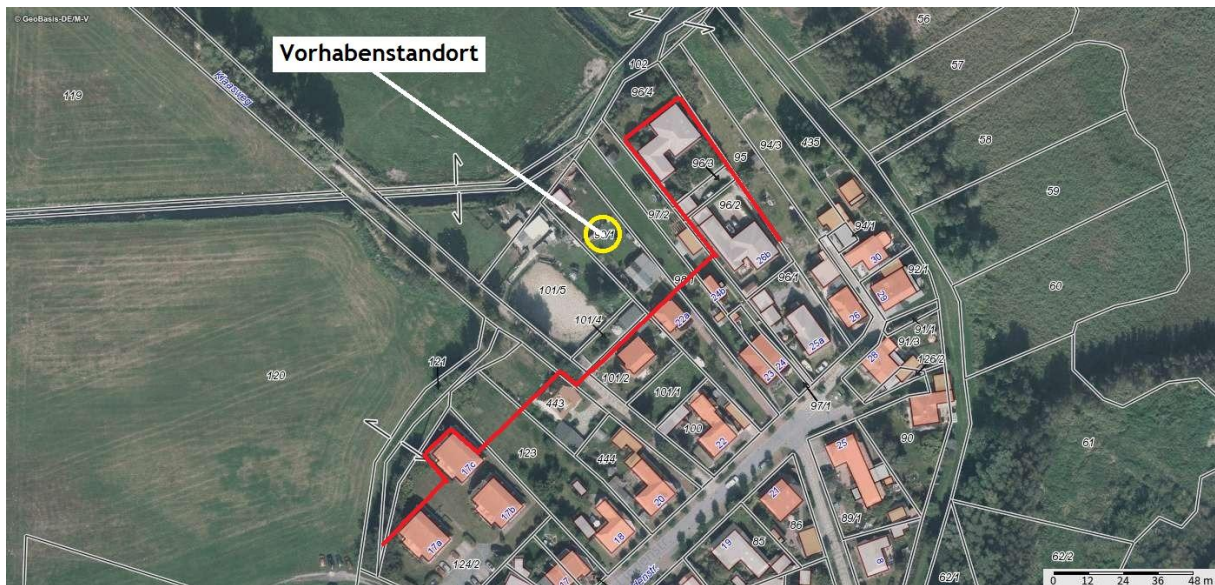


Abbildung 4: Darstellung des Bebauungszusammenhangs gem. Bescheid vom 22. Mai 2019

3.2 Natur und Landschaft

3.2.1 Umweltfachliche Ausgangssituation

Als Teil des Siedlungsbereiches ist das Plangebiet in menschlicher Nutzung. Der Landschaftsplan der Gemeinde weist der bebauten Ortslage dem Biotoptyp „Ländlich geprägtes Dorfgebiet“ (ODF) und den Freiflächen im Plangebiet den Biotoptyp „Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte“ (RHU) zu. Die Baumreihe südlich des Klaasweges ist als Baumreihe (BRR) gekennzeichnet. Auf Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung vor Ort werden dem Plangebiet abweichend von der kleinmaßstäbigen Kartierung des Landschaftsplanes entsprechend den bestehenden Nutzungen (Weidefläche, Hausgarten) gemäß der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern die Biotoptypen „Ziergarten“ (PGZ; 13.8.4) für das rückwärtig gelegene Grundstück und „Artenreicher Zierrasen“ (PEG; 13.3.1) für das Flurstück 101/5 zugeordnet.

Hier kommen störungstolerante Arten wie Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Gewöhnlicher Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Stumpfbblätteriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) vor, wobei die Vegetation durch die Tierhaltung (Schafe/Ziegen, Gänse) kurzgehalten wird. Durch die gärtnerische Nutzung kommen auch Zierpflanzen (z. B. Osterglocken, *Narcissus pseudonarcissus*) im Plangebiet vor. Auf dem Flurstück 101/5 befindet sich im östlichen Bereich eine nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich

geschützte Weide mit einem Kronendurchmesser von etwa 6 m und einem Stammumfang von 314 cm, welche aufgrund der Lage im Baufeld voraussichtlich nicht erhalten werden kann. Sollte eine Fällung oder sonstige Beeinträchtigung des Baumes erforderlich sein, ist zuvor ein Antrag auf Ausnahme vom Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Es wären zusätzlich Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass zu planen. Voraussichtlich sind Standorte für 3 Ersatzpflanzungen vorzusehen. Südlich des Klaasweges befindet sich eine straßenbegleitende Baumreihe, welche sich überwiegend aus Birken zusammensetzt. Als einseitige Baumreihe an öffentlichen Verkehrsflächen unterliegt diese dem Alleenschutz nach § 19 NatSchAG M-V.

Entsprechend der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und der bestehenden Nutzung als Grünfläche ist ein Vorkommen von ubiquitären Tierarten zu erwarten. Bei einer Vor-Ort-Begehung wurde in Randbereichen ein Vorkommen des Haussperlings (*Passer domesticus*) und der Amsel (*Turdus merula*) festgestellt. Brutplätze im Plangebiet sind aufgrund fehlender Strukturen weitestgehend auszuschließen. Für Gehölzrodungen gelten die zeitlichen Beschränkungen des § 39 BNatSchG. Zum Schutz von Brutvögeln und Amphibien werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen (s. auch Kap. 4.5).

3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ gemäß der Verordnung vom 16. August 2021. Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 der LSG-Verordnung ist die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen erlaubnispflichtig. Diese Erlaubnis ist gemäß § 5 Abs. 3 zu erteilen, wenn die beabsichtigte Maßnahme nicht die in § 4 Abs. 1 der Verordnung genannten Wirkungen zur Folge hat, welche zu einem Verbot der Maßnahme führen würden. Verboten sind demnach alle Handlungen, welche den Charakter des Gebietes verändern, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachhaltig verändern.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im Außenbereich werden diese Voraussetzungen regelmäßig als gegeben angesehen. Da die Regelungen der LSG-Verordnung der geplanten Bebauung entgegenstehen, ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde die Herausnahme der Fläche des Bebauungsplanes aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Die Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde durch die Gemeinde Ostseebad Dierhagen mit Schreiben vom 13.07.2023 beantragt. Der Ausgleich erfolgt gem. Abstimmung mit der UNB über das Ökokonto VR-057 „Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese bei Althagen“.

Als nächstgelegene europäische Schutzgebiete befinden sich das Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ und das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ ca. 80 m nordöstlich des Plangebietes. Etwa 1,3 km westlich befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1739-303 „Ribnitzer Großes Moor und Neuhaus-Dierhäger Dünen“.

Im Plangebiet und dessen unmittelbaren Wirkraum befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Im 200 m-Wirkbereich² kommen gemäß den Darstellungen des Umweltkartenportals M-V eine Baumgruppe als naturnahes Feldgehölz (Biotop Nr. NVP04773) sowie Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede

² Wirkbereich I für Wohnbebauung gemäß Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018

(Biotope Nr. NVP04770 und NVP04771) als geschützte Küstenbiotope vor. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Abgrenzungen im Umweltkartenportal nicht flächenscharf erfolgten und in Teilen nicht der aktuellen Bestandssituation entsprechen. So werden beispielsweise Bereiche des dargestellten Küstenbiotops durch Hafen- und Stellplatzanlagen und das Spülfeld Dierhagen genutzt.

Die straßenbegleitende Baumreihe entlang des Klaasweges unterliegt als einseitige Baumreihe an öffentlichen Verkehrsflächen dem Alleenschutz nach § 19 NatSchAG M-V.

Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sind aufgrund des begrenzten Planvorhabens und der geringen und lokal begrenzten Projektwirkungen nicht zu erwarten. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen der nahegelegenen europäischen Schutzgebiete wird in einer Natura 2000-Vorprüfung nachgewiesen.

3.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach anderen Fachgesetzen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Das Plangebiet befindet sich nicht im 150 m-Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V. Weiterhin befindet sich das Plangebiet nicht in einem festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserfassung.

3.3 Immissionen

Das Plangebiet liegt im rückwärtigen Bereich der ruhigen und dörflich geprägten Ortslage von Dierhagen Dorf. Erhebliche Immissionen, welche im Rahmen der Planung zu berücksichtigen wären, sind nicht ersichtlich.

Südlich des Hafens Dierhagen Dorf befindet sich in einer Entfernung von ca. 360 m zum Plangebiet das Spülfeld Dierhagen, welches nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt worden ist. Betreiber des Spülfeldes ist das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee. Beeinträchtigungen aus der Bewirtschaftung der Abfallentsorgungsanlage (z. B. Betriebslärm aus dem Spülvorgang oder durch LKWs beim Be- und Entladeverkehr sowie Gerüche) sind im Plangebiet möglich. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist aufgrund der direkt an das Spülfeld angrenzenden Wohnbebauung als schutzbedürftige Nutzung (Immissionsorte grenzen ca. 40 m an das Spülfeld an) und der räumlichen Entfernung jedoch auszuschließen.

4 Inhalt der Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Geplant ist die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern im rückwärtigen Bereich zwischen der Wohnbebauung entlang der Lindenstraße und dem Graben 25. Die geplante ergänzende Wohnbebauung nimmt die Bebauungstiefe des Grundstücks Lindenstraße 26c auf und schließt damit die siedlungsstrukturelle „Lücke“ zwischen der Wohnbebauung entlang der Lindenstraße, dem Klaasweg und dem freistehenden Nebengelass entlang des Grabens 25.

Die Zuwegung zu dem rückwärtigen Grundstück (Flurstück 99/1) erfolgt über eine Zufahrt vom Klaasweg ausgehend über das Flurstück 101/5, welches im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird (s. Abbildung 5).

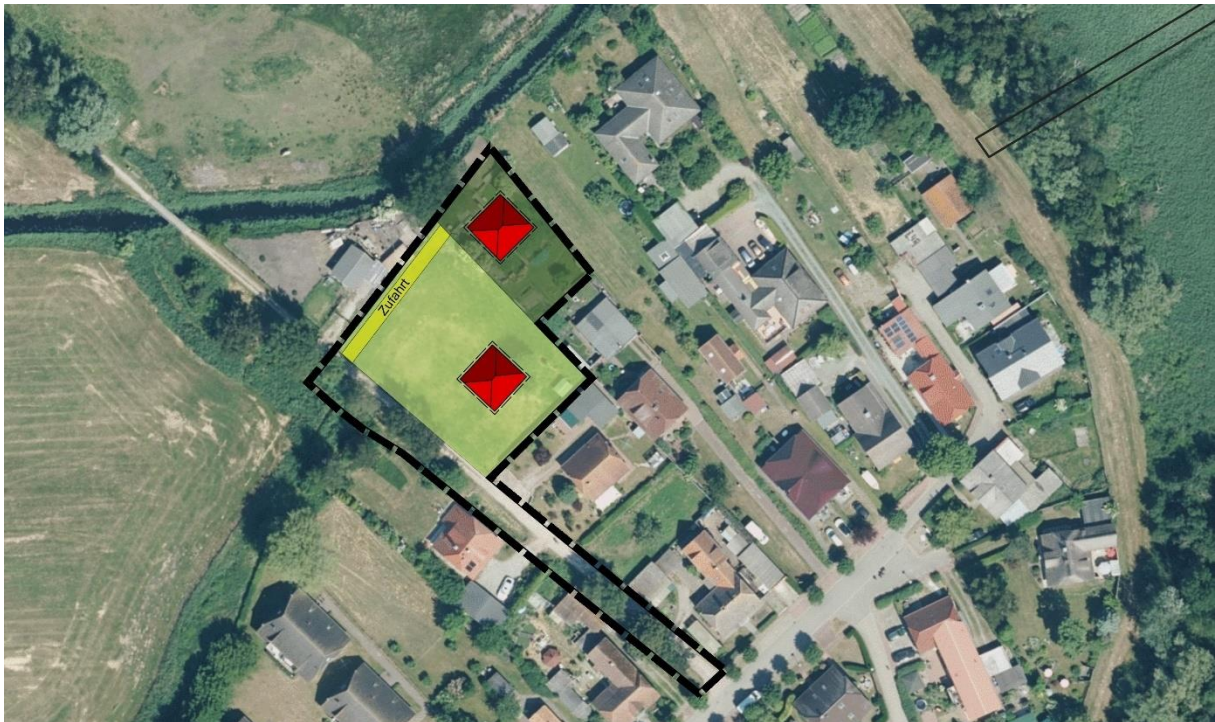


Abbildung 5: Städtebauliches Konzept

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, die Dachneigung und die Begrenzung auf ein Vollgeschoss ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Planung zwei freistehende Bungalows entstehen werden.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzungen und der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB a.F. erfolgt die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, um die geplante Wohnfunktion der Gebietserweiterung sicherzustellen. Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO zählen zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Die Zulässigkeit von Räumen für freiberuflich Tätige gem. § 13 BauNVO bleibt von den Festsetzungen unberührt³.

³ Zur Zulässigkeit vgl. Meißner, BauGB Kurzkommentar, § 13b Rdnr. 7, Stand 01.04.2022.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 3 BauNVO über die Festsetzung einer Grundflächenzahl, der Anzahl zulässigen Vollgeschosse und die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen gesteuert. Zulässig sind zukünftig eingeschossige Gebäude, die sich durch die Festsetzung der am Umgebungsbestand orientierten Trauf- und Firsthöhe von 6,50 m und 9,5 m NHN harmonisch in das Ortsbild einfügen und den Ortsrand nicht höhenwirksam dominieren. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Höhenlage des Erdgeschossfußbodens von 2,50 m NHN ergibt sich eine Netto-Traufhöhe von 4,0 m und eine Netto-Firsthöhe von 7,0 m. Die Firsthöhe ist definiert durch die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der Dachschenkel. Die Traufhöhe bezeichnet gem. der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes⁴ die Höhe des Schnittpunkts der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht eine dorftypische Bebauung, ohne die Obergrenze nach § 19 BauNVO voll auszuschöpfen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % zulässig.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Die Festsetzung bietet den einzelnen Bauherren mehr Gestaltungsspielräume, als dies bei der Festsetzung einer Baulinie der Fall wäre. Für die zwei geplanten Vorhaben werden zwei einzelne Baufenster festgesetzt, um eine darüber hinaus gehende Verdichtung des Ortsrandes zu vermeiden.

Die Baugrenzen halten zu den Grundstücksgrenzen die Mindestabstandsflächen von mindestens 3 m ein, entlang des Klaasweg wird entsprechend des östlich angrenzenden Gebäudes (Klaasweg 1) ein größerer Abstand (6,0 m) festgesetzt, der die Ausbildung eines Vorgartens ermöglicht. Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung entsprechend vermaßt.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Befugnis ist zwingende Folge der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und bedarf keiner gesonderten Festsetzung in der Satzung⁵.

4.2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Erschließung des rückwärtig gelegenen Grundstücks wird ein 4,0 m breites Geh- und Fahrrecht ausgehend von der nordwestlichen Grundstücksgrenze zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Das Recht umfasst die Befugnisse zur Befahrung, Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls der Erneuerung der Anlagen.

Die gesicherte Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches ist tatbestandliche Voraussetzung für eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben und so auch eine Voraussetzung für die Genehmigungsfreistellung bei Wohngebäuden nach § 62 Abs. 2 LBauO M-V. Vorsorglich wird deshalb darauf hingewiesen, dass ein im Bebauungsplan festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht hierfür allein nicht ausreichend ist. Vielmehr ist nach § 4 Abs. 1 LBauO

⁴ BVerwG, Beschl. v. 25.07.2023 – 4 B 28.22, BauR 2023, 2055.

⁵ vgl. Bleichschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, § 23 BauNVO, RdNr. 47, 133. EL, Mai 2019.

M-V eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt (Baulast) zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche für die Errichtung eines Gebäudes notwendig, wenn das Grundstück nicht in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Um ein harmonisches Einfügen der neuen Baukörper in die bestehende Dorflage zu sichern und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, sind die Dacheindeckungen der Hauptgebäude nur in roten bis rotbraunen (RAL 3002 bis 3005 sowie 3011) oder anthrazitfarbenen Farbtönen (RAL 7015, 7016, 7024 und 7026) zulässig. Unzulässig sind hochglänzende Dacheindeckungen, da diese das Ortsbild weiträumig prägen können und bereits aus großer Entfernung aus deutlich sichtbar und dominierend in Erscheinung treten. Weiterhin wird die Dachneigung auf max. 30° begrenzt, damit eine einheitliche Ausbildung von niedrig geneigten Dächern erfolgt und keine höhendominierende Wirkung der am Ortstrand stehenden Gebäude eintritt.

Mit den gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung beabsichtigt die Gemeinde, eine möglichst harmonische und einheitliche Dachlandschaft sicherzustellen. Die Dächer von Gebäuden tragen wesentlich zur Gestaltung eines Ortbildes bei. Damit die neu entstehenden Gebäude nicht als Fremdkörper im Ortsbild wahrgenommen werden, sollen sie sich in ihrer Farbgebung an den Dächern der vorhandenen Bebauung orientieren.

Solaranlagen bleiben von den Vorschriften über die Dachgestaltung unberührt, da deren Installation aus Gründen des Klimaschutzes nicht behindert werden soll und sie für den Charakter der Dachform nur von untergeordneter Bedeutung sind. Weiterhin sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von den Vorschriften zur Dachgestaltung ausgenommen, da sie aufgrund ihrer geringen Größe und niedrigen Höhe für die Gestaltung des Ortbildes nur von untergeordneter Bedeutung sind.

4.4 Hochwasserschutz

Das Bemessungshochwasser beträgt gemäß der Richtlinie 2-5/2022 „Referenzhochwasserstand und Bemessungshochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V für den Raum Dierhagen 2,50 m NHN zuzüglich des Wellenaufbaus. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhezustand dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenaufbau. Der Boddendeich Dierhagen Dorf ist in seinem derzeitigen Ausbauzustand nicht in der Lage, bei Eintritt des Bemessungshochwassers dieses wirksam zu kehren. Daher und aufgrund der anstehenden geringen Geländehöhen von 0,5 bis 1,1 m NHN sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits bei Wasserstandsanstiegen unterhalb des Bemessungshochwassers überflutungsgefährdet.

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes stellen die überflutungsgefährdeten Bereiche Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG dar und werden gem. § 9 Abs. 6a BauGB in der Planzeichnung als solche nachrichtlich übernommen. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gem. § 78b Abs. 1 WHG das bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Im Ergebnis der Abwägung wird eingeschätzt, dass der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden durch die textliche Festsetzung Nr. 3, wonach

zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume im Erdgeschoss nur ab einer Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ab 2,50 m NHN zulässig und Aufenthaltsräume in Untergeschossen (Höhenlage unterhalb 2,50 m NHN) unzulässig sind, sowie die vorstehend genannten Hinweise auf die Gefahren durch Hochwasser und damit verbundene Maßnahmen (Verzicht auf Unterkellerung, Sicherstellung der Standsicherheit) sichergestellt werden kann.

4.5 Artenschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Vorhabengebiet Landlebensräume und Laichgewässer (Graben nordwestlich) von Amphibien befinden. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

VM 1 - Schutz wandernder Amphibien während der Bauphase und Baufeldfreimachung

Vor Baufeldfreimachung und Baubeginn ist entlang der nordwestlichen verlaufenden Gehölzstruktur bis zur Grundstücksgrenze des „Haus Fischland“ (Lindenstraße 25c) und entlang der südlichen Gehölzstruktur an der Straße, beginnend Höhe Klaasweg 1 bis zur Brücke über dem Graben, das Baufeld durch einen Amphibienschutzzaun vor Einwanderung der Tiere abzusichern. Ausgeführt werden sollte die Absperrung als mindestens 60 cm hohe Leitstruktur mit Übersteigenschutz. Die Installation bedarf einer fachkundigen Person. Der Abbau ist erst nach Abschluss der Bauphase vorzunehmen.

VM 2 - Bauzeitenregelung

Die Beräumung der Fläche (flächige Beseitigung von Vegetation) ist außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Die Tötung von gebüsch- und/oder baumbrütenden Individuen durch evtl. notwendige Rodungsarbeiten (zur Baufeldfreimachung) ist durch die Festlegung auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 31. Januar auszuschließen. Damit ist der gesetzliche Ausschlusszeitraum nach § 39 Abs. 1 BNatSchG erweitert worden, um auch von den häufigen Brutzeiten abweichende Vogelarten nicht zu gefährden.

VM 3 - Kollisionsgefahr Fensterscheiben

Große Fensterfronten sind zur Vermeidung von Individuenverlusten durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen durch reflexionsarme Glassorten (Außenreflexionsgrad von max. 15%), entsprechende Beschichtungen /Folien, Außenjalousien oder ähnlich wirksame Maßnahmen zu versehen. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Kollisionsrisiko sind in der Studie des BfN und der Schweizer Vogelschutzwarte (Broschüre Vogelschlag an Fenstern) sowie den Empfehlungen der Vogelschutzwarten (LAG VSW 21-01_Bewertungsverfahren Vogelschlag) zu finden.

VM 4 - Schutz vor Kleintierfallen

Um anlagebedingte Tötungen auszuschließen, sind typische Kleintierfallen wie Gullys oder Kabelschächte mit Ausstiegshilfen (Drainagematten, Lochblechschienen, Ausstiegsrohre) zu versehen, die ein Herausklettern ermöglichen. Alternativ sind die Strukturen so zu verschließen, dass ein Hineinfallen verhindert wird. Hier ist die Verwendung von engmaschigen Siebeinsätzen oder Gitterrosten mit schmalen Schlitzern (max. 1,7 cm) oder Kastenrinnen (Schlitzbreite max. 5 mm) zu beachten.

4.6 Erschließung

4.6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung ist über die Lindenstraße und den davon abzweigenden Klaasweg gesichert. Der Klaasweg ist unbefestigt ausgebaut (vgl. auch Abbildung 6) und ab dem Beginn des Plangebietes als gemeinsamer Geh- und Radweg (Zeichen 240 gem. Anlage 2 zur StVO) ausgewiesen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der verkehrlichen Erschließung, wird eine Teilfläche des Klaasweges in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.



Abbildung 6: Blick von Nordwesten in das Plangebiet.

Für eventuelle 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. Bei etwaigen Baumaßnahmen ist aufgrund des Alleebaumbestandes zeitgleich zu der Genehmigung gemäß § 10 StrWG-MV auch eine Naturschutzgenehmigung zum Schutz der Alleeebäume zu beantragen.

4.6.2 Ver- und Entsorgung

Während des Planaufstellungsverfahrens werden die Belange hinsichtlich der Ver- und Entsorgung mit den jeweiligen Erschließungsträgern abgestimmt. Die Erschließungsplanung beinhaltet die Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen. Sollten zur Erschließung des Plangebietes die neu zu schaffenden Leitungen von der Straße „Klaasweg“ aus den Gräben D/1 kreuzen, ist die Anzeigepflicht nach § 36 WHG in Verbindung mit § 82 LWaG zu berücksichtigen.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Erschließung mit Trinkwasser kann über das im Klaasweg verlaufende vorhandene Netz der Wasser- und Abwasser GmbH -Boddenland- sichergestellt werden. Die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz

(AWZV). Das Schmutzwasser ist dem Beseitigungspflichtigen gemäß geltender Satzung zu übergeben.

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der anstehenden sandigen Böden grundsätzlich vor Ort versickern. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG einen Benutzungstatbestand dar und bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG einer Erlaubnis. Der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit nach Arbeitsblatt DWA-A 138 ist im Zuge des nachfolgenden Zulassungsverfahrens zu erbringen. Die Untere Wasserschutzbehörde hat mit Schreiben vom 14.06.2022 die beabsichtigte Niederschlagsbeseitigung als erlaubnisfähig eingeschätzt. Bei der Nachweisführung ist zu berücksichtigen, dass die Wasserführung der Gräben abhängig vom Schöpfwerksbetrieb ist. Dies kann sich unter Umständen auch auf die Höhe des Grundwassers in dem Bereich auswirken.

Brandschutz/Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) gehört der Brandschutz zu den Aufgaben des eigenen Wirkungskreises der Gemeinde. Gemäß § 2 Abs. 1 Ziffer 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Für das Plangebiet ist der Löschwasserbedarf nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Der nächstgelegene Hydrant befindet sich vor dem Grundstück Lindenstraße 12 in etwa 160 m Entfernung tatsächlicher Wegstrecke zum Plangebiet. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland- besteht nicht.

Energieversorgung

Im Klaasweg verläuft eine Niederspannungsleitung der E.DIS Netz GmbH, welche die angrenzenden Grundstücke erschließt. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz ist grundsätzlich möglich. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der E.DIS 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. Rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten muss eine Einweisung durch den Meisterbereich der E.DIS Netz GmbH erfolgen.

Gas

Im Klaasweg verläuft eine Gas-Niederdruckleitung der HanseGas GmbH. Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Eine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material ist außer im direkten Kreuzungsbereich nicht zulässig. Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen

einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich durch Baumaßnahmen nicht ändern. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Der Bauausführende hat vor Beginn von Bauarbeiten einen Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.

Telekommunikation

Entlang des Klaasweges befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Telekommunikationslinien/-anlagen werden gewöhnlich auf einer Grabensohle von 60 cm ausgelegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Es ist die Originalüberdeckung wiederherzustellen, die Trassenbänder sind über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern. Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z. B. ein Leerrohr DN 100) mitverlegt wird.

Anfragen zur Einholung von „Schachtscheinen“ bzw. dem „Merkblatt über Aufgrabung Fremder“ können von den ausführenden Firmen nur noch kostenpflichtig unter Planauskunft.Nordost@telekom.de gestellt werden. Daher wird die kostenfreie Möglichkeit der Antragsstellung zur Trassenauskunft unter: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> empfohlen. Sollte es zu einer Beschädigung kommen, können diese mit der App „Trassendefender“ schnell und unkompliziert bei der Deutschen Telekom angezeigt werden. Sollte die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, muss die Antragstellung separat über den Bauherrensenservice der Deutschen Telekom erfolgen.

Abfallentsorgung

In der Gemeinde Ostseebad Dierhagen wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 1. Januar 2020 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

Alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Abs. 2 AbfS am Tag der Abholung an die Lindenstraße vorzuziehen und so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

4.7 Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 46. Die Flächengrößen wurden grafisch ermittelt.

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße
Reines Wohngebiet	0,2 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,07 ha
Σ Geltungsbereich	0,27 ha

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Verkehrliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 sind keine erheblichen verkehrlichen Auswirkungen verbunden. Das Plangebiet ist verkehrlich bereits erschlossen, der Klaasweg ist in der Lage, den Verkehr von zwei zusätzlichen Einfamilienhäusern aufzunehmen.

5.2 Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten der Planung tragen die Verursacher der Bauleitplanung. Negative Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt ergeben sich durch die Planung daher nicht. Die Planung trägt dazu bei, zusätzliche Einwohner zu generieren und stärkt über die Einkommenssteuer die finanzielle Lage der Gemeinde Ostseebad Dierhagen.

5.3 Auswirkungen auf private Belange

Positive Auswirkungen hat die Planung auf die bestehenden Grundstückseigentümer. Durch den geringen Planungsumfang und die begrenzten Projektwirkungen sind negative Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke nicht zu erwarten.

5.4 Auswirkungen auf die Umwelt

5.4.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB a.F. i.V.m. § 215a BauGB. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten durch die Fiktion des § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Tabelle 2: Ermittlung möglicher Umweltauswirkungen

Schutzgut	Überschlägige Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt
Fläche	Das Plangebiet wird als private Grün- bzw. Gartenfläche genutzt und ist damit als bereits gestörter Standort anzusehen. Es handelt es sich um vorbeeinträchtigte Flächen, welche bereits anteilig versiegelt sind. Die behutsame und flächensparende Arrondierung der Ortslage füllt die siedlungsstrukturelle „Lücke“ und trägt zu einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, sodass erhebliche	Geringe Erheblichkeit

	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche nicht zu erwarten sind.	
Boden	Die Planung umfasst vorbeeinträchtigte und durch Bodenveränderung geprägte Flächen. Gemäß Landschaftsplan kommen vorwiegend stark hydromorph bis voll hydromorphe Sande vor. Wertgebende Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt sind nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Auf der Westseite des Klaaswegs verläuft der Graben D/1 und nordwestlich des Plangebietes der Graben 25 (DARS-0400; berichtspflichtig nach WRRL); weitere Oberflächengewässer sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Der Graben D/1 befindet sich als Gewässer II. Ordnung im Unterhaltungsbestand des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz – Boddenkette“. Der Gewässerrandstreifen gem. § 38 Abs. 3 Satz 1 WHG befindet sich außerhalb des Plangebietes. Potenzielle Eingriffe in die Grabenbereiche sind anzeige- bzw. erlaubnispflichtig. Sollten zur Erschließung des Plangebietes die neu zu schaffenden Leitungen von der Straße „Klaasweg“ aus den Graben D/1 kreuzen, ist die Anzeigepflicht nach § 36 WHG i.V.m. § 82 LWaG zu berücksichtigen. Die Wasserführung der Gräben ist abhängig vom Schöpfwerksbetrieb. Dies kann sich unter Umständen auch auf die Höhe des Grundwassers in dem Bereich auswirken. Die mittlere Grundwasserneubildung beträgt 168,6 mm/a, jedoch ist das Grundwasserdargebot aufgrund der Lage des Grundwasserspiegels unterhalb des Meeresniveaus nicht nutzbar. Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der anstehenden sandigen Böden grundsätzlich vor Ort versickern. Auf der Ebene der Vorhabenzulassung ist die Beseitigung des Niederschlagswassers darzustellen, nach den geltenden Regelwerken nachzuweisen und die wasserrechtliche Erlaubnis für die Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG zu beantragen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind derzeit nicht abzusehen.	Geringe Erheblichkeit
Klima/Luft	Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen gehört zum Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens und ist überwiegend den niederschlagsbenachteiligten Gebieten in Mecklenburg-Vorpommern zuzuordnen. Durch die Nähe zur Ostsee und zum Saaler Bodden weist der Untersuchungsraum einen deutlich marinen Einfluss auf. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt in Dierhagen 9,7°C, die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 785 mm. Der Landschaftsplan der Gemeinde Dierhagen weist dem Ortsteil Dierhagen Dorf den Klimatopkomplex „Dorfklima“ zu.	Geringe Erheblichkeit

	Lokalklimatisch wirksame Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Es sind keine erheblichen Emissionen und keine damit einhergehenden Veränderungen des Klimas absehbar. Eine Wahrscheinlichkeit von klimatischen Beeinträchtigungen ist vorhabenbedingt nicht gegeben.	
Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt	Es werden Biotop des Siedlungsbereiches (PGZ, PEG) in Anspruch genommen. Aufgrund der bestehenden Nutzungen sind nur ubiquitäre Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Die geschützte Baumreihe südlich des Klaasweges bleibt erhalten. Eventuelle vorhabenbedingte Eingriffe in den geschützten Baumbestand innerhalb des Baugebiets sind zu bilanzieren und auszugleichen. Um eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange auszuschließen, sind die auf dem Plan benannten Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten.	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Nach den Darstellungen des Landschaftsplanes (Karte 4) liegt das Plangebiet im Übergang zwischen dem Ortsbildraum „Dierhagen Dorf“ und dem Landschaftsbildraum „Ribnitzer Stadtwiesen / Boddenröhrich“. Die Baumreihe südlich des Klaasweges ist als wertvolle Baumgruppe dargestellt. Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist das Plangebiet eher dem Ortsbildraum zuzuordnen. Mit Umsetzung der Planung sind durch die getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, Dachneigung, Ausschluss glänzender Dacheindeckungen) keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die wertgebende Baumreihe bleibt erhalten.	Geringe Erheblichkeit
Mensch/menschliche Gesundheit	Das Plangebiet besitzt als private Grün- und Gartenfläche eine gewisse Erholungsfunktion, welche auch zukünftig erhalten bleibt.	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und sonstige Sachgüter	Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmale und keine sonstigen Sachgüter vorhanden.	Keine Betroffenheit
Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen	Anhaltspunkte für Risiken von Störfällen liegen nicht vor, da sich im Umfeld der Planung keine Störfallbetriebe befinden. Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes des Störfallbetriebes nach § 3 Abs. 5c BImSchG noch innerhalb des Achtungsabstandes nach dem Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit KAS-18.	Keine Betroffenheit

5.4.2 Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“

Da die Regelungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ der geplanten Bebauung entgegenstehen, ist die Herausnahme der Fläche des Bebauungsplanes aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Die Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde durch die Gemeinde Ostseebad Dierhagen mit Schreiben vom 13.07.2023 beantragt. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto VR-057 „Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese bei Althagen“. Die Berechnung des Ausgleichs erfolgt in Anlehnung an die Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE,

Neufassung 2018) auf Grundlage der Biotoptypenkartierung gemäß der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen M-V.

Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 der HzE die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung.

Die Biotoptypen „Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt“ (OVU) für die einbezogene Verkehrsfläche und „Ziergarten“ (PGZ) bleiben unverändert erhalten und werden durch die Planänderung nicht berührt. Daher wird für diese Teilflächen keine Biotopbeseitigung berechnet.

Tabelle 3: Ermittlung des Biotopwertes

Biotoptyp	Biotopcode	Wertstufe	Biotopwert
Artenreicher Zierrasen	PEG; 13.3.1	1	1,5

Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor). Der Lagefaktor ist entsprechend der konkreten Betroffenheit differenziert zu ermitteln. Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung sind für das Plangebiet die Lagefaktoren 0,75 aufgrund des Abstandes von weniger als 100 m zu vorhandenen Störquellen (Siedlungsbereiche, Straßen) und anteilig 1,25 (Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes) anzusetzen. Dabei wird der Lagefaktor für das Schutzgebiet aufgrund des Abstandes zu einer Störquelle von weniger als 100 m um den Wert von 0,25 reduziert. Entsprechend ist der Lagefaktor von 1 anzusetzen.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 4: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für unmittelbare Beeinträchtigungen

Biotoptyp [-]	Fläche [m²]	Faktor Biotopwert [-]	Lagefaktor [-]	Eingriffsflächen- äquivalent [m² EFÄ]
Artenreicher Zierrasen	1.435	1,5	1	2.153
Σ				2.153

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen im Wirkraum der Planung (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab

einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Für Wohnbebauung ist gemäß Anlage 5 der HzE ein Wirkungsbereich I von 50 m und ein Wirkungsbereich II von 200 m zu berücksichtigen.

Im Wirkungsbereich II der Planung befinden sich ausweislich des Umweltkartenportals zwei gesetzlich geschützte Biotope. Dabei handelt es sich um das Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede (Biotop Nr. NVP04770) und um eine Baumgruppe (Biotop Nr. NVP04773).

Mittelbare Wirkungen werden nicht geltend gemacht, da keine Beeinträchtigungen der geschützten Biotope über das bereits bestehende Maß zu erwarten sind. Beide Biotope befinden sich bereits im Wirkungsbereich der bestehenden Bebauung, welche bereits dichter an die Biotope heranragt, als die durch die Planung vorbereiteten Vorhaben.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung und Überbauung im Plangebiet

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen. Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt.

Die zulässige Versiegelung im Plangebiet ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 und der 50 %-igen Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO. Es wird eine Vollversiegelung (Zuschlag 0,5) bilanziert.

Tabelle 5: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Versiegelung/Überbauung

Biotoptyp [-]	Maximal zulässige Versiegelung (GRZ = 0,3 + 50 % Überschreitung)	Faktor für Zuschlag Vollversiegelung/ Überbauung [-]	Eingriffsflächenäquiva- lent Überbauung [m² EFÄ]
Artenreicher Zierrasen	646	0,5	969
Ziergarten	239	0,5	359
Σ			1.328

Für die Planung ergibt sich damit ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 3.481 m² EFÄ. Neben dem errechneten Kompensationsbedarf von 3.481 m² EFÄ, welche vom Ökokonto VR-057 „Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese bei Althagen“ abzubuchen sind, ist dem Ökokonto eine Eingriffsfläche von 1.966 m² für das Baugebiet zuzuschreiben und intern durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises zu verbuchen.

Durch die Gut Darß GmbH & Co. KG wurde mit Schreiben vom 13.02.2023 eine Reservierung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs auf dem Ökokonto vorgenommen.

Dierhagen, den 07.01.2025


Christiane Müller
Bürgermeisterin

