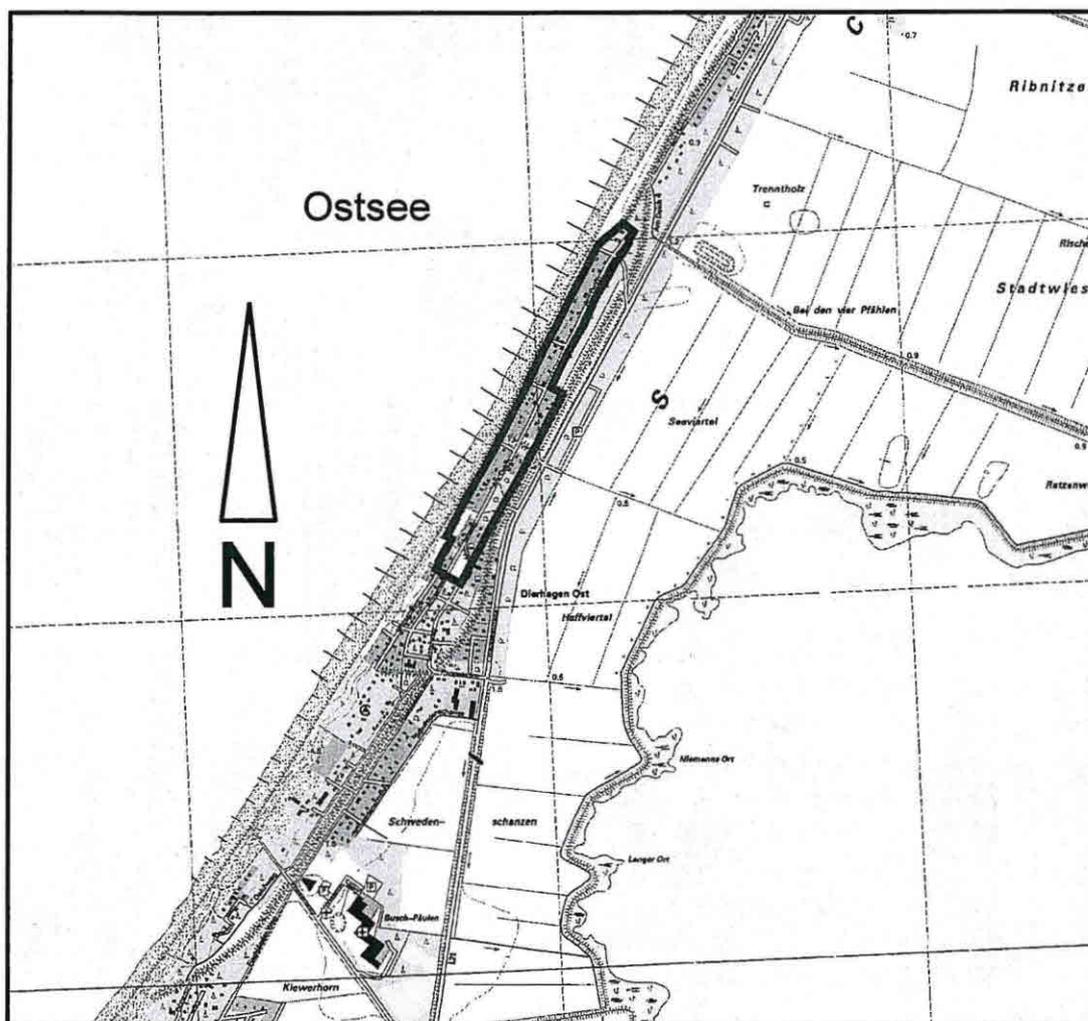


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 33 gemäß §30 Abs.3 BauGB
Dierhagen - Ost "An der Düne"
Gemeinde Ostseebad Dierhagen
(einfacher Bebauungsplan)



Übersichtsplan - M: 1:10000

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

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

0. Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|--|----|
| 1. | Planungsrechtliche Grundlagen | 3 |
| 1.1 | Rechtsgrundlage | 3 |
| 1.2 | Technische Grundlage | 3 |
| 1.3 | Verfahrensverlauf | 3 |
| 2. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 4 |
| 3. | Baugebiet | 4 |
| 4. | Lage des Plangebietes | 4 |
| 5. | Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage | 5 |
| 6. | Historische Entwicklung, städtebauliche Situation, Natur und Landschaft | 5 |
| 7. | Planungsziele | 6 |
| 8. | Inhalt der Planung | 6 |
| 8.1 | Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen | 6 |
| 8.2 | Städtebauliche Vergleichswerte | 7 |
| 8.3 | Infrastruktur und Einrichtungen | 7 |
| 8.4 | Verkehrerschließung | 7 |
| 9. | Auswirkungen der Planung | 8 |
| 10. | Küstenschutz | 9 |
| 11. | Hochwasserschutz | 9 |
| 12. | Waldabstand | 9 |
| 13. | Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen | 10 |
| 13.1 | Elektroenergieversorgung | 10 |
| 13.2 | Straßenbeleuchtung | 10 |
| 13.3 | Wasserversorgung | 10 |
| 13.4 | Heizung | 10 |
| 13.5 | Feuerlöscheinrichtung | 10 |
| 13.6 | Fernmeldeeinrichtung | 11 |
| 13.7 | Kommunikation | 11 |
| 13.8 | Regen- und Oberflächenentwässerung | 11 |
| 13.9 | Abwasserbeseitigung | 11 |
| 14. | Bodendenkmale und Bodenfunde | 11 |
| 15. | Altlasten | 12 |
| 16. | Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung | 12 |
| 17. | Immissionsschutz | 12 |
| 18. | Kataster- und Vermessungswesen | 13 |
| 19. | Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens | 14 |

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 Gesetz zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27. März 2020 (BGBl. I Seite 587) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss am 25.08.2010 eingeleitet. Die Gemeindevertretung Ostseebad Dierhagen hat beschlossen, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr.33 Dierhagen-Ost „An der Düne“ Gemeinde Ostseebad Dierhagen über einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB durchzuführen und sieht diese Planungsart als geeignetes Mittel zur Überplanung der gewachsenen Strukturen des Standortes. Es werden keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Das gesamte Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis des Plangebietes diene ein Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 24. Januar 2019 in digitaler Form des:

Landkreises Vorpommern- Rügen
Fachdienst Kataster und Vermessung
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

1.3 Verfahrensverlauf

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen beabsichtigt den bebauten nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Dierhagen-Ost über einen einfachen Bebauungsplan zu überplanen. Das Planverfahren begann zunächst mit Aufstellungsbeschluss vom 25.08.2010 als „Sondergebiet Wochenendhaus“. Analysen zu den Plangebietsnutzungen haben ergeben, dass der Anteil der Wohnnutzung in diesem Gebiet Berücksichtigung finden muss. Die Art der baulichen Nutzung wird im weiteren Verfahren als Sonstiges Sondergebiet Wohnen und Erholen bzw. Wohnen und Wochenendwohnen weitergeführt.

Mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 11. Juli 2013 wird die Festsetzung eines Sondergebietes in dem, neben einer Bebauung für Erholungszwecke, auch Wohnnutzungen über den vorhandenen Bestand hinaus ausnahmsweise zulässig sind, für unwirksam erklärt.

Mit Datum vom 22. Januar 2014 beschließt die Gemeinde Ostseebad Dierhagen das Verfahren als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit Zweckbestimmung „Ferienhaus“ weiter zu führen.

In den Planfassungen vom 08.08.2014 und 05.12.2014 wird auf die Einhaltung der Relation zwischen der Festsetzung des Bestandsschutzes des vorhandenen zu schützenden Dauerwohnens und dem gewünschten Ferienwohnen hingewiesen und darauf, dass die aktuelle Rechtsprechung zu Dauer- und Ferien- bzw. Wochenendwohnen nicht umgangen wird.

Weitere Analysen haben ergeben, dass aufgrund der Prägung durch die vorhandene Bebauung eine Baugebietsfestsetzung nicht möglich ist.

Die Weiterführung des Planverfahrens soll nunmehr ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgen.

Die Planunterlagen wurden erneut überarbeitet. Mit Datum vom 22.12.2015 erklärt der Landkreis V-R, dass keine öffentlichen Belange der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 33 in der Fassung der Planzeichnung vom 15.09.2016 und der

Begründung vom 30.10.2015 entgegenstehen. Erst mit Schreiben vom 17.10.2016 wird die Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der unteren Naturschutzbehörde abgegeben. Sie erfolgt zwar nach Fristende, deren Inhalt ist jedoch für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes gemäß §4a Abs. 6 BauGB von Bedeutung und fand im weiteren Planverfahren Berücksichtigung.

In der überarbeiteten Planverfassung vom 11.12.2017 wurde der Umweltbericht beigelegt.

Die untere Naturschutzbehörde hat mit Bescheid Nr.: 44.30-2018-073EF vom 24.04.2018 die Naturschutzgenehmigung erteilt und der Abbuchung von 3500 m² Kompensationsflächenäquivalenten vom Ökokonto VR – 007 zugestimmt.

Das Planverfahren wird nach der aktuellen Gesetzeslage in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS.3634) und der Baunutzungsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS 3786) weitergeführt.

Nunmehr erfolgte das Einstellen der Planungsunterlagen auch im Internet. Die Unterlagen werden auf der Internetseite unter <http://www.sitzungsdienst-darss-fischland.de/ris/ti-darss-3/> veröffentlicht.

In den Planungsfassungen vom 15.07.2019 und 14.02.2020 werden abschließende Angaben zur Rechtsnorm, zu den Verfahrensvermerken, zur Bekanntmachung und Internetadresse vorgenommen und der Umweltbericht zum Belang „Fläche“ entsprechend ergänzt.

Mit der Planfassung 14.02.2020 werden sämtliche Hinweise und Anregungen berücksichtigt und das Planverfahren über den Bebauungsplan N. 33 der Gemeinde Ostseebad Dierhagen kann zum Abschluss gebracht werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB rechtswirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Ostseebad Dierhagen. Der Flächennutzungsplan wurde mit Datum 23. 04.2020 genehmigt und wird mit Ablauf des 10. Mai 2020 wirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet-Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO dar. Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen sieht darin keinen Widerspruch zum Planverfahren, da für den Bebauungsplan Nr. 33 aufgrund seiner historisch entstandenen unterschiedlichen Nutzungen keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen wurden.

3. Baugebiet

Gemeinde Ostseebad Dierhagen
Gemarkung Dierhagen- Ost

• Flur 2

Flurstück: 8 tlw; 9; 12; 14; 15 tlw; 18; 19; 20/1/2; 21; 22/21/23/24/26 ;
22/33 tlw; 22/68/108/109/111/113 bis 128/135/ 153/155/
159/162; 22/170 tlw; 22/172 tlw; 22/179/180/186/187/202/
203; 22/206 tlw; 22/211/212/213; 23 bis 26; 27/1/2; 28; 29; 30;
31/1; 32/2; 33/1; 34; 35; 37; 38/1/4/5; 39; 40/2/3; 41/1; 42; 47;
49; 50; 51/1/2; 56; 57; 58; 60/3; 61/1; 62/3/4; 65; 66/1; 107;
108; 109; 110/1; 110/2 tlw; 111; 112 tlw

4. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Dierhagen- Ost und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die letzte Bebauung am Weg „An der Düne“
- im Osten durch die vorhandene Bebauung östlich des Weges „An der Düne“

- im Süden durch die Wohnbebauung Dierhagen- Ost
- im Westen durch vorhandene Düne

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die vorhandene Bebauung entlang der Gemeindestraße „An der Düne“ kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für die geplante Bebauung geeignet ist.

Geomorphologisch ist der Standortbereich durch die vorhandene Flachküstenlandschaft mit seiner Dünenbildung entlang der Nordwestseite des Planungsgebietes und die landseitige Deichanlage geprägt.

Das Plangebiet befindet sich somit im Talbereich auf einem nach Süd leicht ansteigenden Gelände. Die durchschnittlichen Geländehöhen liegen im Bereich der Dünenoberflächen bei 3,40 m HN, im Bereich des Schutzdeiches bei 3,20 m HN und innerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich bei 0,75 m HN, im südlichen Bereich bei 1,10 m HN. Das Gebiet wird durch einen Riegeldeich unterbrochen.

6. Historische Entwicklung, städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.33 liegt im Ortsteil Dierhagen- Ost zwischen Düne Seeseite und Deich Landseite.

Historisch betrachtet, verdankt dieser Ortsteil von Dierhagen seine Eigenart der Entwicklung des Badebetriebes. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts setzte der Bau von Pensionen, Gasthäusern sowie von Wohn- und Ferienhäusern ein. In relativ kurzer Zeit avancierte Dierhagen zum Bade- und Erholungsort und erhielt 1934 den Status Ostseebad.

Abseits des Badezentrums schoben sich entlang der Ostseeküste schrittweise zunächst einfache Unterkünfte, später feste Einzelhäuser, die für Freizeit Zwecke und Erholung genutzt wurden, in die Dünenlandschaft.

Im Zuge einer weiteren Entwicklung bildeten sich teilweise dauerhafte Wohnverhältnisse und diverse Nebenwohnsitze. Eine Baugebietsfestsetzung für diesen Bereich ist somit nicht möglich.

Die Bebauung ist durch Kleingliedrigkeit gekennzeichnet. Sie wird durch Einzelhäuser und kleinere Nebenanlagen geprägt. Vorherrschende Dachformen sind Sattel-, Krüppelwalm- und Flachdächer, vorherrschende Dacheindeckungsmaterialien sind Schilfrohr, Dachziegel und Bitumenpappe. Die Fassaden werden weitestgehend durch helle Putze bzw. helle Anstriche bestimmt. Durch die geringen Bauhöhen und eine sehr offene Bauweise wirken die Gebäude nicht dominierend.

Das Landschaftsbild wird vorrangig durch die westlich angrenzende Dünenlandschaft in Funktion einer Sturmflutschutzdüne, den östlich angrenzenden Seedeich mit seinem Riegeldeich (Strandzugang 5), die Gehölzflächen und die Vielzahl vorhandener Bäume geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ und ist im Küstenschutzgebiet „Fischland“ gemäß § 136 Abs. 3 LWaG belegen.

In das Plangebiet greifen durch Naturschutz gemäß § 20 LNatG gesicherte Biotopflächen, sowie Flächen für Wald.

Es handelt sich dabei um Ausläufer des Ostsee- und Küstenbiotops Nr. 04784 „Weißdüne“ am Strandzugang 5 und um Feldgehölze Nr. 04779 aus überwiegend heimischen Baumarten südöstlich der Straße „An der Düne“.

An das Plangebiet grenzt im Südosten das Gewässer B 9/2. Dieser Graben befindet sich als Gewässer II. Ordnung im Unterhaltungsbestand des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz – Boddenkette“.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseebad Dierhagen folgend, soll eine Überplanung gewachsener Strukturen am nordöstlichen Standort des Ortsteiles Dierhagen- Ost über einen einfachen B-Plan erfolgen. Die Bestandsanalyse hat ergeben, dass aufgrund der Prägung durch die vorhandene Bebauung eine Baugebietsfestsetzung nicht möglich ist. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sollen alle vorhandenen Nutzungen zugelassen werden.

Ziel der Gemeinde Ostseebad Dierhagen ist jedoch das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen von Obergrenzen für die Grundflächen abzusichern.

Als weiteres wichtiges Planungsziel sieht die Gemeinde die Festsetzung von Baufeldern entlang der Gemeindestraße, die langfristig als Ersatzflächen für die durch Baubeschränkungen und Bauverbote belegten Flächen des Küstenschutzgebietes zu nutzen sind und den Straßenraum städtebaulich aufwerten sollen. Die vorhandenen baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz, der jedoch bei Errichtung neuer baulicher Anlagen verloren geht.

Eine Errichtung von Ersatzneubauten innerhalb der festgesetzten Baufelder ist jedoch nur unter der Voraussetzung möglich, dass die tatsächliche Nutzungsnahme nachgewiesen wird und spätestens mit der Baubeginnanzeige der vollständige Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen erfolgt ist.

Im südlichen Geltungsbereich des Plangebietes beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Dierhagen den Standzugang 7 als Rettungsweg auszubauen. Dieser Standort bietet die

einzigste Möglichkeit der näheren Umgebung, den Strandabschnitt Dierhagen- Ost im Havariefall direkt zu befahren.

Gleichzeitig möchte die Gemeinde Ostseebad Dierhagen diese Zufahrt als Bootstransportweg für die Ostseefischerei nutzen und die rückwärtigen Flächen innerhalb des Plangebietes als Grünfläche mit Zweckbestimmung Gemeindeplatz sowie den nördlich an die Gemeindestraße angrenzenden Streifen von ca. 10 m Breite als öffentliche Parkfläche entwickeln.

Aufgrund des Wegfalles des Feuerlöschteiches soll der öffentliche Kinderspielplatz an diesen Standort verlagert werden und die derzeitige Fläche des Kinderspielplatzes als Baufläche ausgewiesen werden. Dadurch können der entstehende Gemeindeplatz an seiner Nordostseite städtebaulich eingefasst und die Begrünung im Bereich des ehemaligen Feuerlöschteiches im Wesentlichen erhalten bleiben.

Der ökologische Zustand des Geltungsbereiches soll erhalten bleiben, die geschützten Biotopflächen werden nachrichtlich übernommen.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Dem Planungsziel der Gemeinde Ostseebad Dierhagen folgend sollen die über Jahrzehnte gewachsenen Strukturen am Standort erhalten bleiben. Damit ist eine Baugebietsfestsetzung nicht möglich. Die Überplanung erfolgt über einen einfachen Bebauungsplan.

Es sind eingeschossige Gebäude in offener Bauweise zulässig. Die Lage der Gebäude wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert, sie bildet mit der Küstenschutzlinie eine Bauverbotslinie (siehe auch Pkt. 10). Für die Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe mit 3,80 m Traufhöhe und 8,00 m Firsthöhe festgesetzt. Der Bezugspunkt für das Baufeld ist die Höhenlage der Straßenmitte der anliegenden Straßenverkehrsflächen.

In der jeweiligen Nutzungsschablone werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise festgesetzt. Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseebad Dierhagen entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden. Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Größe der Grundfläche der Gebäude von 80 m² je Baugrundstück festgesetzt.

Um den Erhalt der Siedlungsstruktur zu gewährleisten, die durch übermäßige Bebauung erheblich gestört werden würde, erfolgt für selbstständig bebaubare Grundstücke die Festsetzung einer Grundstücksgröße von 600 m² als Mindestmaß. Als Ausnahme für bestehende Grundstücke mit einer Mindestgröße unter 600 m² beträgt die maximale Größe der Grundfläche der Gebäude ebenfalls 80 m².

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Regelungen des § 34 BauGB.

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.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Zu beachten sind jedoch bei der weiteren Überplanung die Informationen des Merkblattes über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

| Flächenart | m ² | % |
|--|----------------|---------|
| Baugebietsfläche insgesamt | 64.125,00 | 100,00 |
| Grundstücksfläche gesamt | 47.633,00 | 74,28 |
| Bebauungsfläche, GR 80 m ² | (4.160,00) | (6,49) |
| Private Grün- und Gartenflächen | (43.473,00) | (67,79) |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 5.252,00 | 8,19 |
| Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz | 1.205,00 | 1,88 |
| Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Gemeindeplatz | 973,00 | 1,52 |
| Biotop Feldgehölze, Wald | 9062,00 | 14,13 |

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind entlang des Weges „An der Düne“ Ferienhäuser, Wochenendhäuser und Wohngebäude vorhanden. Infrastrukturelle Einrichtungen sind nicht Planungsziel. Notwendige Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes werden im Einkaufszentrum „Fischlandtor“ an der Landesstraße L21 sowie im Ort selbst angeboten.

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich in der „Chausseestraße“. Durch den angrenzenden Radwanderweg wird das Gebiet direkt mit dem überörtlichen Radwegenetz verbunden.

8.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Gemeindestraße „An der Düne“ erschlossen. Die vorhandene Straße fungiert als Durchfahrtsstraße und entspricht dem Erschließungserfordernis, ein Ausbau ist nicht erforderlich.

Ein Befahren der öffentlichen Straße mit Müllfahrzeugen ist grundsätzlich möglich.

Um die 14-tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten und gewerblichen Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ist gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar. Eine ordnungsgemäße Kennzeichnung von Straße und Gebäuden (Straßenname, Hausnummer) ist dringend zu beachten.

9. Auswirkungen der Planung

Die örtliche Situation erfordert eine Überplanung auf der Grundlage eines einfachen Bebauungsplanes, da diese Planungsart am besten geeignet ist, die gewachsenen Strukturen zu ordnen. Die Vorhaben haben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Die Belange des Küstenschutzes greifen in das Plangebiet und erfordern die festgesetzten Baubeschränkungen.

Sämtliche Gebäude, die innerhalb der Küstenschutzbereiche liegen, sind daher durch X-Linien gekennzeichnet, das bedeutet, bei Verlust des Bestandsschutzes wird ein Rückbau gefordert (siehe auch Pkt. 11 Hochwasserschutz).

Naturschutzrechtliche Belange finden Berücksichtigung durch nachrichtliche Übernahme der Biotopflächen, Flächen für Wald durch den Erhalt und Schutz vorhandener Baum- und Gehölzpflanzungen und durch Ausgleich des ermittelten Kompensationsdefizites. Bezüglich des gesetzlich festgelegten Waldabstandes wird aus forstrechtlicher Sicht eine Ausnahme erteilt. Durch die Festsetzung der Baugrenzen entstehen gegenüber der Ist-Situation keine wesentlich neuen bzw. erweiterten Gefährdungsaspekte für die Gemeinde Ostseebad Dierhagen als angrenzender Waldbesitzer.

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkung bzw. durch Spiegelung irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt frühzeitig anzuzeigen.

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 unter Berücksichtigung aller gesetzlichen Vorschriften durchzuführen. Im Übrigen gilt die Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes in der Gemeinde Ostseebad Dierhagen (Gehölzsatzung). Vor Beginn eines Bauvorhabens ist grundsätzlich die Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten durch einen Fachgutachter vornehmen zu lassen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ist grundsätzlich über ein Baugenehmigungsverfahren gemäß § 63 BauO M-V durchzuführen. Das Baugenehmigungsfreistellungsverfahren kann hier wegen der Baubeschränkungen im Küstenschutz nicht Anwendung finden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet ist für die Bebauung eine Erlaubnis gemäß § 5 der Schutzgebietsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Betroffen ist auch der 150 m Küstenschutzstreifen nach § 29 LNatG M-V. Hier sind für Bauungen Anträge auf Erlaubnis und auf Ausnahme zu stellen.

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

10. Küstenschutz

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Küstenschutzgebiet „Fischland“, er unterliegt damit den im Fachplan „Küstenschutz Außenküste Fischland“ festgelegten Bauverboten, die durch die Küstenschutzlinie (Bauverbotslinie) verbindlich geregelt sind.

Vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotslinie genießen Bestandsschutz und dürfen nicht verändert werden. Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten zum Zwecke der Bestandserhaltung sind zulässig.

Bei Errichtung neuer baulicher Anlagen innerhalb der festgesetzten Baufelder verfällt jedoch der Bestandsschutz und die vorhandenen baulichen Anlagen sind zu beseitigen.

Eine Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile in Richtung der zu schützenden Küstenflächen wird ausgeschlossen.

Die Küstenschutzlinie ist in die Planzeichnung, auf der Grundlage der vorgegebenen Messpunkte 6-12 des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, nachrichtlich übernommen worden. Als Bauverbotsflächen gelten auch die Seedeichflächen, die weniger als 15 m vom Böschungsfuß des Deiches entfernt sind.

11. Hochwasserschutz

Im Bereich der Ortslage Dierhagen ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 2,80 m NHN* = 2,65 m HN zuzüglich Wellenauflauf zu rechnen. Aufgrund der exponierten Lage des überplanten Gebietes zwischen Düne und Seedeich gelten zudem die Festlegungen des Fachplanes „Küstenschutz Außenküste Fischland“. Im November 2003 wurde vom Umweltministerium M-V dieser Fachplan herausgegeben, der ausgehend von den Grundsätzen des Generalplanes Küsten und Hochwasserschutz Mecklenburg- Vorpommern (1994) die Nutzungsansprüche, die küstenschutztechnische Situation und den Zustand der Schutzanlagen darstellt und die mittelfristige Küstenschutzstrategie für die nächsten ca. 20 Jahre festlegt.

Die Sturmflutschutzdüne reicht im Westen bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein und eine Vielzahl der Gebäude ist innerhalb der Dünenböschung belegen. Aufgrund der natürlichen Küstendynamik handelt es sich im Bereich Dierhagen- Ost um eine Rückgangsküste mit negativer Sedimentbilanz.

Das heißt, hier kann der Küstenschutz nur durch Strandaufspülungen und Dünenertüchtigungen gewährleistet werden. Da auch die Notwendigkeit einer Rückverlegung der Sturmflutschutzdüne nicht ausgeschlossen werden kann, wurde im Fachplan „Küstenschutz Außenküste Fischland“ o.g. Bauverbotslinie festgeschrieben, um eine weitere Verfestigung der Bebauung in der Düne zu verhindern und Flächen für eine eventuelle Dünenrückverlegung vorzuhalten. Damit begründet sich auch die o.g. Forderung des Rückbaus bei Ersatzneubau und Verlust des Bestandsschutzes.

Das Land Mecklenburg Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

Aus der Realisierung des Vorhabens/ der Maßnahme können gegenüber dem Land Mecklenburg- Vorpommern keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

*Hinweis: NHN ist seit 2005 das gültige amtliche Höhenbezugsniveau des Landes M-V und liegt im Regelfall 15 cm unter dem vorher verwendeten HN- Niveau, d. h. 2,80 m NHN entsprechen somit 2,65 m HN.

12. Waldabstand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Waldflächen entsprechend § 2 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V). Nach § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

Aus forstwirtschaftlicher Sicht kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten die entsprechende Ausnahme zur Unterschreitung des gesetzlich festgelegten Waldabstandes durch das Landesforstamt erteilt werden, da die Endhöhe des Waldes durch das seebeeinflusste Klima erreicht ist und die Baugrundstücke nicht in der Hauptwindrichtung liegen.

Die aktuelle Verkehrssicherungspflicht des Waldeigentümers (Gemeinde Dierhagen) bemisst sich bereits jetzt an der ursprünglichen Bebauung, so dass durch Festsetzung neuer Baugrenzen keine wesentlich neuen oder erweiterten Gefährdungsaspekte entstehen.

13. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

13.1 Elektroenergieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Anlagen des E.on edis AG. Sollte eine Umverlegung erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind, vorzulegen. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände 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.

13.2 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Gemeinde Ostseebad Dierhagen gesichert.

13.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung.

13.4 Heizung

Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas erfolgt durch die E.ON Hanse AG.

Im Planbereich liegen bereits Gas- Niederdruckleitungen der E.ON Hanse AG zur Versorgung vorhandener Gebäude. Bei einer Bauausführung sind durch die bauausführenden Firmen aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

13.5 Feuerlöscheinrichtung

Im Plangebiet befinden sich gegenwärtig mehrere Überflurhydranten. Der im Plangebiet vorhandene Feuerlöschteich ist funktionslos.

Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser- und Abwasser GmbH- Boddenland besteht nicht.

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.

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.

13.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG zur Versorgung vorhandener Gebäude.

13.7 Kommunikation

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

13.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Das Regenwasser der Straße versickert durch die Längs- und Querneigung der Fahrbahnoberfläche in die Randbereiche bzw. direkt in der Fläche der sandgeschlämmten Schotterdecke.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und das unbelastete Regenwasser der Grundstücke erfolgt über eine örtliche Versickerung gemäß Nachweis über die Versickerungsfähigkeit nach Arbeitsblatt DWA-A 138. Der Standort ist im Hinblick auf das Verhältnis von festgesetzter Grundfläche zur festgesetzten Mindestgrundstücksfläche grundsätzlich für eine Versickerung geeignet. Im Einzelfall sind im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren entsprechende Nachweise zu erbringen. Grundwasserabsenkungen bzw. Wasserhaltungsmaßnahmen sind anzeigepflichtig. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 LWaG müssen der unteren Wasserbehörde des LK V-R angezeigt werden.

Zuwegungen und Terrassenflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

13.9 Abwasserbeseitigung

Für die Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist der Abwasserzweckverband Körkwitz zuständig. Innerhalb des Plangebietes wurde ein öffentlicher Schmutzwassersammler verlegt. Nunmehr besteht Anschluss- und Benutzerzwang nach Maßgabe des Abwasserzweckverbandes Körkwitz.

14. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. Wenn 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 Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

15. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

16. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird vorrangig durch die angrenzenden Dünenflächen, durch die Vielzahl von Einzelbäumen und Gehölzpflanzungen geprägt.

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ und befindet sich im Küstenschutzgebiet „Fischland“.

In das Plangebiet greifen durch Naturschutz gesicherte Biotopflächen. Es handelt sich dabei um Ausläufer des Ostsee- und Küstenbiotops „Weißdüne“ am Strandzugang 5 und um Feldgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten südöstlich der Straße „An der Düne“, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurden.

Das Gebiet soll in seiner Natürlichkeit erhalten bleiben und weiteren Eingriffen durch folgende Sachverhalte entgegen gewirkt werden:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Festsetzung einer Grundfläche der Gebäude von 80 m² je Baugrundstück.
- Schutz und Kennzeichnung durch gesetzlich geschützte Biotopflächen
- Kennzeichnung der Bauverbotsflächen des Küstenschutzes und Ausweisung von Ersatzbauflächen entlang der Gemeindestraße
- Erhalt und Schutz von Grünflächen und Einzelbäumen, gemäß der textlichen Festsetzungen zum Baumschutz.
- Erfassung von artenschutzrechtlich relevanten Arten durch einen Fachgutachter im Zuge der Durchführung von Erschließungs-, Abriss-, Bau-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen.
- Vermeidung unnötiger Versiegelungen von Bodenflächen und Anwendung versickerungsfähiger Beläge
- Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken

Mit diesen Maßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft wesentlich verringert und natürliche Elemente geschützt und erhalten werden.

Im Übrigen bleibt das Landschaftsbild erhalten, durch das Einfügungserfordernis baulicher Anlagen in die Eigenart der näheren Umgebung wird das Ökosystem nicht nachhaltig beeinflussen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist für das ermittelte Kompensationsdefizit von 3500 m² Kompensationsflächen äquivalenten ist ein Ausgleich zu schaffen. Dieser Wert ist auf Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vom eingerichteten Ökokonto VR-007 „Renaturalisierung Fischlandwiesen“ abzuziehen.

Geschützte Bäume, Alleen und Baumreihen gemäß §§18 und 19 NatSchAG M-V werden zum Erhalt festgesetzt. Sie sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Im Rahmen von Erschließungs- und Bauvorhaben ist eine Dokumentation des Baumbestandes unter Angabe des Stammumfangs in 1.3 m Höhe, des Kronendurchmessers, des Standortes und der Baumart den Antragsunterlagen beizufügen.

Vor Erschließungs- Abriss- Bau-, Umbau- und Sanierungsvorhaben ist eine Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten durch einen Fachgutachter vorzunehmen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die Rodung von Gehölzen ist auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln, zu beschränken.

17. Immissionsschutz

Durch das Amt Darß / Fischland wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Es erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes Nr. 33 der

Gemeinde Ostseebad Dierhagen durch den Straßenverkehr der L 21 hervorgerufen werden. Zur Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel berechnet und entsprechenden Lärmpegelbereichen zugeordnet. Danach liegen die Baufelder mit Ausnahme des südwestlichen Bereiches innerhalb des Lärmpegelbereiches II. Innerhalb der festgesetzten Flächen des Lärmpegelbereiches II sind lärmzugewandte Gebäudeflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von $R'_{w, res}$ von 30 dB zu realisieren. Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB (A) gemindert werden.

Somit sind primär Lärminderungsmaßnahmen durch entsprechende Raumorientierung schutzbedürftiger Räume zu bevorzugen und erst bei fehlenden Möglichkeiten durch bauliche Maßnahmen an den Fassaden vorzunehmen.

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.

Es kann eingeschätzt werden, dass der geplante Trailerplatz keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft hervorruft. Die vorhandenen Pegel der Verkehrsgeräuschmissionen von den Verkehrsflächen werden sich dadurch nicht verändern.

18. 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 verloren gegangen, 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

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

4. 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.

19. 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.

Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB und / oder Grundstücksvereinigungen und darauf folgende Flurstücksverschmelzungen mit anschließender Zerlegung infolge der Gebietsüberplanung werden empfohlen.



Christiane Müller
Bürgermeisterin

Ostseebad Dierhagen, 08.Dez. 2011

| | | |
|--------------|-------------|------|
| geändert am: | 19. Sept. | 2012 |
| geändert am: | 21. Juni | 2013 |
| geändert am: | 15. Januar | 2014 |
| geändert am: | 08. August | 2014 |
| geändert am: | 05. Dez. | 2014 |
| geändert am: | 30. Okt. | 2015 |
| geändert am: | 11. Dez. | 2017 |
| geändert am: | 15. Juli | 2019 |
| geändert am: | 14. Februar | 2020 |
| geändert am: | 05. Mai | 2020 |