

**Bauleitplanung
des
Amtes Darß / Fischland**

Zusammenfassende Erklärung

**zum
einfachen Bebauungsplan Nr.39
der Gemeinde Ostseebad Dierhagen,
für das Gebiet
„An den Dammstücken“**

Auftraggeber: Gemeinde Ostseebad Dierhagen über Amt Darß / Fischland
Bauplanungsamt
18375 Born auf Darß · Chausseestraße 68a
Tel.: 03 82 34 / 5 03 - 51
Mail: marcus.foks@darss-fischland.de

Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771
Mail: planung@ax-wa.de



Stand: 11. Januar 2024

1. Einleitung

Der Bereich des Plangebietes liegt zwischen den Ortslagen Ostseebad Dierhagen Dorf und Ostseebad Dierhagen Strand. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Deich mit dahinterliegendem Graben
- im Osten durch Grünlandflächen
- im Süden durch einen Rad- und Gehweg
- im Westen durch die Landesstraße L21 sowie dem Außenstandort des Bauhofes der Gemeinde Dierhagen

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.200,0 m².

2. Umweltschutzziele

Bei der Durchsetzung des Planverfahrens zum einfachen Bebauungsplan Nr.39 der Gemeinde Ostseebad Dierhagen, für das Gebiet „An den Dammstücken“ ist dem § 1 BNatSchG besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Gleichzeitig ist zu prüfen, ob indirekte Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Boden, Wasser sowie Kultur und sonstige Schutzgüter) zu erwarten sind.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Stallung für die Pferdehaltung.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgt weiterhin über die angrenzende Landesstraße L21.

Ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht sichert zum einen den verkehrlichen Anschluss des befahrbaren Geh- und Radweges der Gemeinde mit der Landesstraße L21 und zum anderen die Anbindung des Geltungsbereiches an das öffentliche Straßennetz. Eine Umverlegung oder ein Ausbau des Anschlussbereiches an die Landesstraße L21 ist nicht notwendig. Durch die Aufgabe des Bauhofes der Gemeinde an diesem Standort wird das Verkehrsaufkommen künftig weiter reduziert.

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung bedarf keiner zusätzlichen Erschließung. Die Versorgung mit Futter, Stroh und Heu sowie die jährliche Entsorgung des anfallenden Dungs erfolgen mit landwirtschaftlicher Technik über die angrenzenden Grünlandflächen von Dierhagen Dorf aus.

Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr.39 befindet sich in Alleinlage zwischen den Ortslagen Ostseebad Dierhagen Dorf und Ostseebad Dierhagen Strand nahezu westlich angrenzend an der Landesstraße L21.

Der Geltungsbereich selbst liegt neben baulich vorgeprägten Flächen, die zum größten Teil vom Bauhof der Gemeinde als Hof- bzw. Lagerflächen genutzt wurden. Bis in den 90er Jahren fungierte der Standort als Lagerplatz der Straßenmeisterei des Straßenbauamtes. Hier wurden im Freien Materialien zur Unterhaltung der Straßen sowie im eingeschossigen Gebäude für den Winterdienst gelagert.

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück durch die Gemeinde Ostseebad Dierhagen veräußert, der Außenstandort des Bauhofes wurde entsprechend aufgegeben. Als neuer Eigentümer der Fläche nutzt die 50 Hertz Transmission GmbH die Fläche für ihr Projekt „Hansa PowerBridge“. Weiterhin befindet sich ein Sendemast der Deutschen Telekom GmbH auf dem Gelände.

Der Geltungsbereich selbst dient bereits der Landwirtschaft als Weideflächen.

Der Zufahrtsbereich, die Verkehrsflächen sowie die Lagerplätze auf dem ehemaligen Bauhofgelände sind zum größten Teil nutzungsbedingt vegetationsfrei. In den Randbereichen sind vereinzelt Kleingehölze und Solitärbäume anzutreffen.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden als Weideflächen genutzt bzw. einer regelmäßigen Mahd unterzogen.

Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich stellt sich aufgrund der vorhandenen Grünflächen mit einem durchschnittlichen ökologischen Wert dar.

Durch die Überplanung von aufgelockerten bebauten Flächen innerhalb einer Ortslage wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Absatz 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr.39 liegt in der weiteren Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“, aber außerhalb von weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

Die Grenze der zuvor genannten Schutzgebiete, wie auch das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA 28) „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, Westrügener Bodden und nördlicher Strelasund“ liegen etwa 500,0 m östlich vom Plangebiet.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB erfolgte in Form einer Auslegung des Planvorentwurfes einschließlich der Begründung in der Zeit vom 06. Februar 2017 bis zum 10. März 2017. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB des Planentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 20. Oktober 2021 bis zum 26. November 2021. Es wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Mit Schreiben vom 08. Oktober 2021, 13. Oktober 2022 und 08. Juni 2023 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung, das heißt der vorgetragenen Anregungen und Hinweise, wurden wie folgt in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

Durch das Straßenbauamt Stralsund wurde darauf hingewiesen, dass die Planungen des Vorhabenträgers des Bebauungsplanes und der 50Hertz Transmission GmbH zu dem Anschluss an die Landesstraße L21 abzustimmen sind sowie für den Anschluss des Plangebietes an die L21 ein Geh- und Fahrrecht zu sichern ist. Seitens der

Gemeinde wurde dies zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Geh- und Fahrrecht wurde bereits eingetragen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Stralsund verwies in Ihrer Stellungnahme darauf, dass unmittelbar am Geltungsbereich nördlich angrenzend ein Deich verläuft. Dieser dient dem Küsten- und Hochwasserschutz.

Der Boddendeich Dierhagen ist in seinem derzeitigen Ausbauzustand nicht in der Lage, den Schutz gegenüber dem Bemessungswasser, welches derzeit noch bei 2,0 m NHN liegt (zukünftig aufgrund des höher prognostizierten Meeresspiegels bei 2,5 m NHN), zu gewährleisten. Konkrete Planungen des Landes zum Ausbau des Deiches im Sinne des § 83 LWaG gibt es allerdings derzeit noch nicht.

Aufgrund der bestehenden Überflutungsgefährdung sind für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung aus Sicht des Küstenschutzes folgende Schutzmaßnahmen festzusetzen:

- Die Standsicherheit der baulichen Anlagen ist gegenüber dem Bemessungshochwasser (BHW) von 2,0 m NHN nachzuweisen.
- Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) ist das BHW von 2,0 m NHN zu beachten.

Die genannten Festsetzungen sind im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr.16c BauGB (Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen) bzw. im Sinne des § 9 Absatz 3 BauGB (Festsetzungen der Höhenlage) umzusetzen.

Weiterhin wird durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Stralsund der Verbleib des Niederschlagswassers kritisch gesehen, da eine Anschlussmöglichkeit an eine Regenwasserleitung nicht besteht.

Im Plangebiet fällt maximal Niederschlagswasser im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche an, je nach Größe des hinzutretenden Gebäudes in entsprechender Menge, bezogen auf die Dachfläche. Es ist vorgesehen, das unbelastete Regenwasser vor Ort versickern zu lassen bzw. zur Bewirtschaftung zu nutzen.

Eine Ableitung in das umliegende Grabensystem 25/1, welches in den Polder Dierhagen entwässert, wird als nicht notwendig betrachtet. Entsprechend kann hier ein Stoffeintrag ausgeschlossen werden.

Seitens des Landkreises Vorpommern - Rügen wurde durch die Bauleitplanung darauf verwiesen, dass im Teil B „Textliche Festsetzungen“ ein Verweis auf entsprechende Ordnungswidrigkeiten bei Verstößen gegen die örtlichen Bauvorschriften wie folgt aufzunehmen ist:

„Ordnungswidrig nach § 84 Absatz 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Absatz 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.“

Weiterhin wurden im Teil B „Textliche Festsetzungen“ örtliche Bauvorschriften getroffen, die in der Begründung städtebaulich zu begründen sind. Dies wurde in der aktuellen Fassung der Begründung berücksichtigt.

Seitens der Wasserwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen wurde darauf verwiesen, dass im Umweltbericht das Schutzgut Wasser nur oberflächlich behandelt wurde. Der das Plangebiet umlaufende Graben 25/1 wird gar nicht erwähnt, ebenso der Grundwasserkörper. Entsprechend wurde der Umweltbericht überarbeitet und die Aussagen zum Schutzgut Wasser qualifiziert.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen stellte nochmals klar, dass sich das Plangebiet vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ befindet. Eine Erlaubnisgenehmigung von den Belangen des Landschaftsschutzgebietes wird für die Planung durch die untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt und muss entsprechend durch die Gemeinde Ostseebad Dierhagen beim Landkreis Vorpommern - Rügen gestellt werden.

Zwischenzeitlich wurde der Antrag vom 06. Dezember 2021 auf Erlaubnis nach § 5 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ vom 21. Mai 1996 für eine Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr.39 „An den Dammstücken“ der Gemeinde Ostseebad Dierhagen durch die untere Naturschutzbehörde geprüft. Für die Bebauung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.39 wurde die Erlaubnis gemäß § 5 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ erteilt.

Weitere Anregungen von den Fachbereichen des Landkreises Vorpommern - Rügen gibt es nicht mehr.

Der Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ mit Sitz in Ribnitz-Damgarten hat keine grundsätzlichen Bedenken zum einfachen Bebauungsplan Nr.39 der Gemeinde Ostseebad Dierhagen, für das Gebiet „An den Dammstücken“, verwies aber auf den angrenzenden Graben zweiter Ordnung und die damit verbundenen Auflagen.

Im Plangebiet sind keine Gewässer I. oder II. Ordnung vorhanden. Nördlich sowie südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend, befinden sich die Flächenentwässerungsgräben 25/1a und 25/1b, die vom Wasser- und Bodenverband „Recknitz - Boddenkette“ unterhalten werden und Vorfluten des Grabens 25/1 bilden.

Der Graben 25/1a, der sich als Gewässer II. Ordnung im Unterhaltungsbestand des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“ befindet, bildet die westliche und südliche natürliche Grenze des Plangebietes.

Um den Unterhaltungsaufgaben an dem Gewässer nachkommen zu können, muss am Graben ein Streifen von 5,00 m von der Böschungsoberkante zu beiden Seiten festgeschrieben werden, der von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist. In diesem Bereich sollte die Gewässerunterhaltung nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar erschwert werden. Deshalb ist auch für die Umgrenzung der Heuzelte ein Abstand von 5,00 m einzuhalten.

Die vorgetragenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung geprüft und abgewogen. Der Satzungsbeschluss zum einfachen Bebauungsplan Nr.39 der Gemeinde Ostseebad Dierhagen, für das Gebiet „An den Dammstücken“ wurde am 13. Dezember 2023 gefasst. Die Bürger, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Anregungen und Bedenken vorgetragen haben, wurden über die erfolgte Abwägung in Kenntnis gesetzt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Aufwertung des Standortes sowie Nutzung der vorhandenen Weideflächen im ländlichen Raum sind Alternativen zum Standort für die Ortslage Dierhagen nicht möglich.

5. Zusammenfassung

Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseebad Dierhagen folgend, sollen mit dem einfachen Bebauungsplan Nr.39 die Nutzung der rückwärtig an dem ehemaligen Bauhofgelände angrenzenden Flächen zur Pferdehaltung angestrebt werden, um die Grünlandflächen mittels Beweidung zu bewirtschaften.

Durch die geringfügig geplante Bebauung wird ein baulicher Anschluss erzielt und somit das städtebauliche Bild nicht nachteilig verändert. Dabei ist grundsätzlich der Eingriff in die Natur auf das Notwendigste zu minimieren.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Stallung für die Pferdehaltung.

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB den einfachen Bebauungsplan Nr.39 für das Gebiet „An den Dammstücken“. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan ein sonstiges Sondergebiet aus.

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

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und im Teil B der Satzung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.



Christiane Müller
Bürgermeisterin



Ostseebad Dierhagen, 11. Januar 2024