

Zusammenfassende Erklärung

**zum
Bebauungsplan Nr. 41
Dierhagen**

„Wohnbebauung südlich des Boddenweges“

**der Gemeinde Ostseebad Dierhagen
gemäß § 30 Abs. 3 BauGB**

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

1. Einleitung

Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseebad Dierhagen folgend, soll eine Überplanung der vorhandenen Bebauung südlich des Bodenweges erfolgen. Die ehemaligen Anlagen für Tierzucht und die darauffolgende Nutzung als Gartenanlagen sollen in zwei reine Wohngebiete umgewandelt werden um der Wohnungssituation im Ostseebad Dierhagen Rechnung zu tragen.

Vor Durchführung von Erschließungs-, Abriss- und Bauarbeiten ist eine Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten durch einen Fachgutachter vorzunehmen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Der gesetzliche Baumschutz findet in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 Beachtung. Eine gesonderte Darstellung des Baumbestandes sowie eine Potentialanalyse artenschutzrechtlicher Belange erfolgt vorab.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen beabsichtigt den bebauten südlichen Bereich des Ortsteiles Dierhagen-Dorf über einen einfachen Bebauungsplan zu überplanen. Das Planverfahren begann zunächst mit Aufstellungsbeschluss vom 27.01.2016 als „Wohnbebauung südlich des Boddenweges“ gemäß §13 a BauGB. 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 zwei reine Wohngebiete und ein allgemeines Wohngebiet geführt um auf die Bedürfnisse der Bewohner eingehen zu können.

In der Planfassung vom 28.04.2016 wurden 3 zusammenhängende Baufelder ausgewiesen wobei 2 Baufelder als reine Wohngebiete und ein Baufeld als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurden,

In der Planfassung vom 04.03.2019 werden nur noch zwei zusammenhängende Baufelder ausgewiesen, ein Baufeld als reine Wohngebiete und ein Baufeld als allgemeines Wohngebiet.

Am 27.11.2019 wurde der Beschluss gefasst das Verfahren gemäß §13 a BauGB nun als Verfahren gemäß §13 b BauGB weiterzuführen.

Im Zuge von Beratungen und Analysen wurden die Planunterlagen überarbeitet.

In der Planfassung von 19.11.2021 wurden die zusammenhängenden Baufelder der beiden Baugebiete in einzelne Parzellen umgewandelt um Doppelhäuser zu vermeiden.

In der Planfassung vom 25.09.2023 wurden das allgemeine Wohngebiet in ein reines Wohngebiet geändert so dass sich im Bebauungsplan zwei Baugebiete mit reinen Wohngebiet befinden die sich nur in der Trauf- bzw. der Firsthöhe unterscheiden.

Aufgrund geänderter Rechtslage wurde am 15.11.2023 der Beschluss gefasst das Verfahren nach §13 b BauGB nun als Verfahren nach §30 Abs. 3 BauGB weiterzuführen und erneut auszulegen um Plansicherheit zu erlangen.

Nach Überarbeitung der Planunterlagen und erneuter Auslegung wurde in der Planfassung von 03.06.2024 die Hochwasserthematik aufgegriffen.

Die letzte öffentlicher Auslegung fand vom 26.07.2024 bis 14.08.2024 statt. Die letzte Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 01.07.2024.

Mit Schreiben vom 10.05.2024 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern seine Zustimmung mitgeteilt.

Mit Schreiben vom 21.10.2024 hat Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Stralsund dem Plan seine Zustimmung erteilt.

3. Abwägungsergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Landkreis V-R hat nunmehr die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 41 aus dem Flächennutzungsplan als gegeben angesehen. Im Flächennutzungsplan stellt sich das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen möchte auf insgesamt acht Grundstückspartellen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise zu schaffen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen ist im Rahmen ihrer Planungshoheit für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zuständig. Mit der Festsetzung von maximal 2 WE je Einzelhaus, auf den acht Grundstückspartellen, möchte die Gemeinde Ostseebad Dierhagen die städtebauliche Eigenart des Gebietes erhalten und durch eine maßvolle Verdichtung abrunden. Gleichzeitig soll damit Einfluss auf die Kapazitäten der technischen Infrastruktur und die Stellplatzdichte genommen werden. Eine bereits durch bauliche Anlagen aus der Vorwendezeit geprägte und teilweise brachliegende Außenbereichsfläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, soll eine sinnvolle Ortsabrundung unter Wahrung des Charakters des Ortsbildes der Gemeinde Ostseebad Dierhagen schaffen. Das Ortsbild wird sich dabei an der Ortssilhouette, der Gebäudetypik und der Dachform, nicht jedoch an Gebäuden ohne Dachlandschaft orientieren.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird das Planungsziel fachgerecht abgesichert.

3.3 Umweltbericht

Auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse wurden im Bebauungsplan Nr. 41 bereits mit den Planungszielen umweltschützende Maßnahmen verfolgt und festgesetzt. Im Umweltbericht finden die Belange des Umweltschutzes Berücksichtigung. Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Insofern bleibt festzustellen, dass mit der Bebauungsplanung die gestellten Ziele zum Erhalt der Natürlichkeit des ökologischen Zustandes des Geländes abgesichert werden.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises V-R hat die Naturschutzgenehmigung erteilt und zu den im Bebauungsplan bzw. Umweltbericht aufgenommenen Maßnahmen keine weiteren Beanstandungen vorgetragen.

3.4 Naturschutz

Die im Bebauungsplan Nr. 41 im Umweltbericht aufgenommenen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

Die gegebenen Hinweise bei Einleitung von Niederschlagswasser in das vorhandene Grabensystem die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes und des Landeswassergesetzes M-V (LWaG) einzuhalten sowie entsprechende Genehmigungen bei einer Gewässernutzung bei der unteren Wasserbehörde des LK-VR zu beantragen, fanden Beachtung durch Ergänzung in Satzung und Begründung. Erhebliche Beeinträchtigungen weiterer Umweltschutzgüter sind nicht zu erkennen. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde gibt es hierzu keine weiteren Hinweise.

3.5 Hochwasserschutz

Die gegebenen Hinweise zur Hochwassergefährdung des Plangebietes und zum Erfordernis bestimmter baulicher und technischer Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden wurden zur Kenntnis genommen und fanden in



den Hinweisen und Festsetzungen der Satzung Beachtung. Gemäß Anlage 2 der Begründung wurde der Aufhebungsbereich des Plangebietes dargestellt und besondere bauliche Maßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Mit E-Mail vom 21.10.2024 hat das StALU VP diesen Darstellungen und Festsetzungen zugestimmt.

3.6 Zusammenfassende Ergebnisse

Gemäß Stellungnahme der Landesbehörde (Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern) befindet sich der Bauungsplan Nr. 41 „Wohnbebauung südlich des Boddenweges“ der Gemeinde Ostseebad Dierhagen in Übereinstimmung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Beschlussvorlage und die sich daraus ergebenden Hinweise sind in den Planentwurf (Teil A und B) mit Stand vom 24.10.2024 sowie in die Bebauungsplanbegründung mit Stand vom 24.10.2024 eingearbeitet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und die Öffentlichkeit, die Anregungen und Bedenken vorgetragen haben, wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 16.06.2025 über die erfolgten Abwägungsergebnisse in Kenntnis gesetzt.

4. Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 Gebiet „Wohnbebauung südlich des Boddenweges“ umfasst Bestandsflächen, die an bebauten Bereiche des Ortsteiles Dierhagen anschließen und städtebaulich neu zu ordnen sind.

Die gegebenen Hinweise zur Baufeldberäumung, zum Vogelschutz, zur Vermeidung von Kleintierfallen sowie zu Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen wurden in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen, sie sind bei der weiteren Planung zu beachten.

Mit den Planungszielen werden bereits umweltschützende Maßnahmen verfolgt. So wurden kleintierfreundlichen Pflegemaßnahmen durch die Festsetzung einer Weidenreihe mit Grünsaum unter Pkt. 8 in der Satzung aufgenommen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des 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 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 größeren Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden, lediglich eine zeitweilige Bewirtschaftung eines Spülfeldes, welches in ca. 170 m entfernt liegt, kann zu einer gering erhöhten Lärmimmission führen.

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.

Christiane Müller
Bürgermeisterin