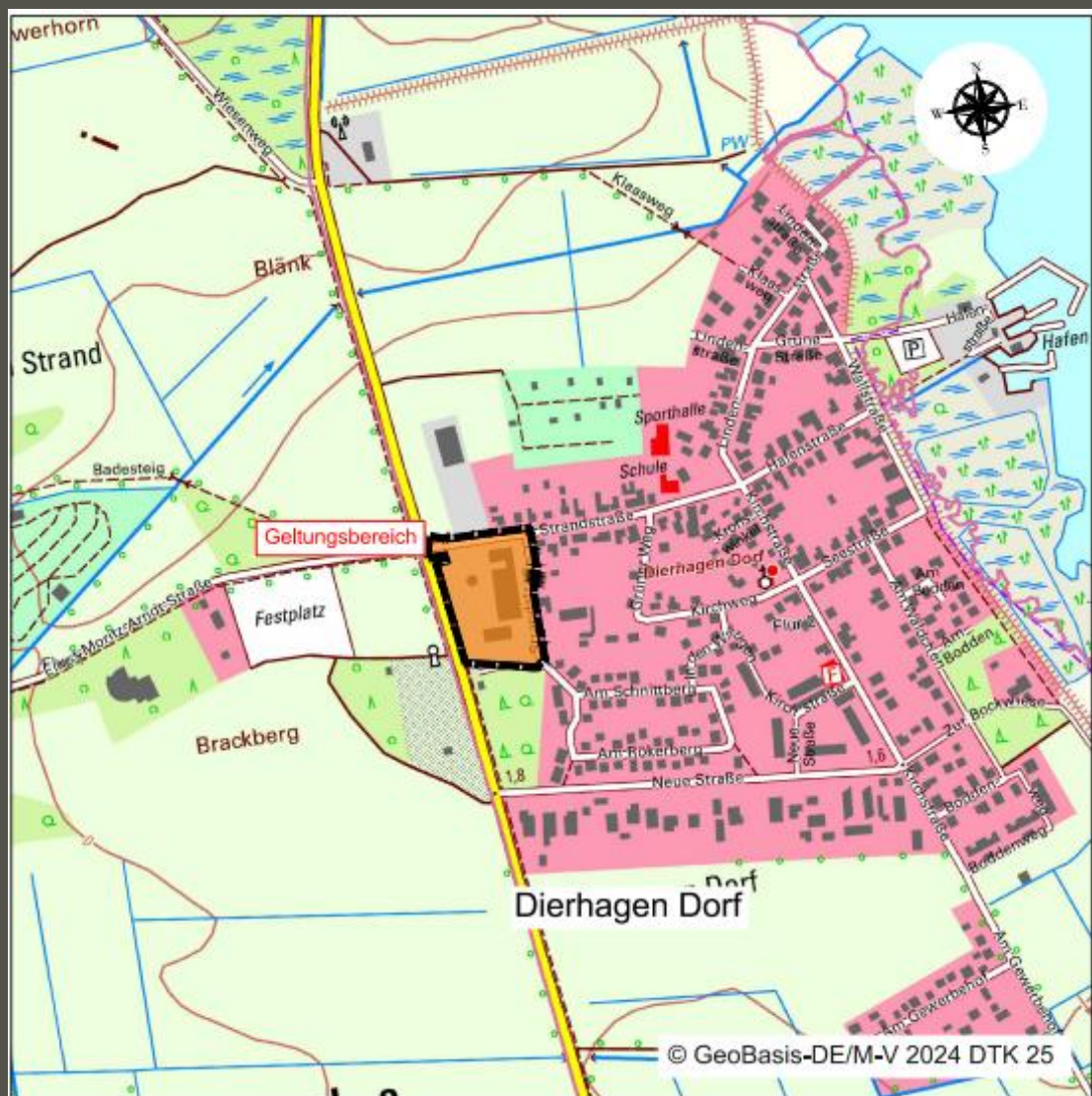


2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gebiet an der L21 in Dierhagen Dorf“



Begründung
Dezember 2025

- Entwurf -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2. Grundlagen der Planung	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. Räumlicher Geltungsbereich	5
4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen	6
5. Beschaffenheit des Plangebietes	9
6. Inhalt des Bebauungsplans	10
6.1 Städtebauliches Konzept	10
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
6.4. Örtliche Bauvorschriften	14
6.5. Umweltprüfung	15
6.6. Verkehrskonzept	16
7. Immissionsschutz	18
8. Wirtschaftliche Infrastruktur	19
6.4. Energie-, Wasserver- und -entsorgung	19
6.5. Gewässer	19
6.6. Brandschutz	19
9. Denkmalschutz	21
9.1 Baudenkmale	21
9.2 Bodendenkmale	21
10. Ausgleichsbilanzierung	22

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Gebiet an der L 21 in Dierhagen Dorf“ wurde 1998 aufgestellt und 2010 erstmals geändert. Das Einkaufszentrum „Fischlandtor“ hat sich seither als zentraler Versorgungsstandort für Einheimische und Gäste etabliert.

Ziel der Änderung ist es, den seit 25 Jahren bestehenden EDEKA-Markt zu erweitern, um den Markt mit einer Konzeptumstellung und Sortimentsanpassung an die jetzige touristische Nachfrage und den Bedürfnissen der Bürger anzupassen. Hierzu ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich.

Die Baukontor Lange GmbH beantragte die Einleitung einer 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gebiet an der L 21“ im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB).

- **Erweiterung des EDEKA-Vollsortimenters** von 1 100 m² auf 1 770 m² Verkaufsfläche,
- **Ansiedlung eines Textilhändlers (Ernsting's Family)** mit 190 m² Verkaufsfläche,
- **Gesamtverkaufsfläche künftig 1 960 m²**, ohne Änderung des Sondergebietscharakters.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, S.270)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Ostseebad Dierhagen in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2025
- Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016
- Lageplan Baukontor Lange, Küstersteig 13, 17258 Feldberger Seenlandschaft von 2025

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang des Ostseebads Dierhagen im Landkreis Vorpommern-Rügen, östlich der Landesstraße L 21, südlich und westlich der Strandstraße, nördlich des Waldstücks „Kökerberg“. Die Erschließung erfolgt über die Strandstraße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 1,6 ha. Er umfasst das Flurstück 168/2, 221/1 (tlw.) und 449/1 der Flur 2 in der Gemarkung Dierhagen

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Raumordnung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen des Ostseebad Dierhagen ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVBl. M-V S. 149)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO M-V)** vom 19. August 2010

Entwicklungsabsicht	LEP MV 2016 – relevante Ziele / Grundsätze	RREP Vorpommern 2024 – relevante Ziele / Grundsätze	Bewertung
1 Aufstockung EDEKA-Verkaufsfläche auf 1 770 m² (Einzelhandels-großprojekt > 800 m²)	Kap. 4.3.2 (1) Konzentrationsgebot Zentrale Orte; Kap. 4.3.2 (3)/(4) erlaubt nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel) an integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, wenn Zentren nicht beeinträchtigt werden	Kap. 4.3.2 (1)–(4) spiegeln Konzentrations-, Kongruenz- und Integrationsgebot; Abs. 4 Satz 2 schafft dieselbe Ausnahme für Nahversorgung	vereinbar – Standort ist integriert, versorgt Ort & Touristen, keine nachteilige Zentrenwirkung
2 Ergänzung Textileinzelhandel ≈ 190 m²	Unterhalb Schwellenwert 800 / 1 200 m² (§ 11 Abs. 3 BauNVO), daher LEP 4.3.2 nicht einschlägig; nur allgemeine Zentrenverträglichkeit zu prüfen	Kein Großprojekt – RREP fordert lediglich sortimentsbezogene Steuerung	vereinbar – geringe Fläche, städtebaulich integriert

3 Innenentwicklung statt Neuversiegelung	Kap. 4.1 betont Vorrang Innen- vor Außenentwicklung und sparsamen Flächenumgang	Kap. 4.3.1 (3) fordert Reaktivierung von Bestands-/Brachflächen vor Neuausweisung	vereinbar – Projekt nutzt Bestandsareal, minimaler zusätzlicher Bodenverbrauch
4 Stärkung Nahversorgung & touristisches Angebot	Leitlinie 2.8 (Profilierung Tourismus- & Gesundheitsland) und Kap. 3.1 (Daseinsvorsorge)	Kap. 4.3.2 (7) fordert, dass Einzelhandelsprojekte Tourismus unterstützen	vereinbar – Angebot unterstützt ganzjährige Versorgung & touristische Qualität
5 Gesamtverkaufsfläche < 2 000 m²	Kap. 4.3.2 (2) verlangt Angemessenheit zur Versorgungsfunktion	Kap. 4.3.2 (3) verlangt Größenangemessenheit zum Verflechtungsbereich	vereinbar – Flächenmaß angemessen
6 Keine neuen Belastungen für Schutzgebiete	Kap. 6.1 Umwelt-/Naturschutz verlangt Vermeidungsgebot	Siehe LEP	vereinbar – Standort außerhalb Natura 2000; Eingriffe gering & kompensierbar

Damit sind die Entwicklungsabsichten mit den Zielen und Grundsätzen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern wie auch des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern vereinbar; eine Zielabweichung ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde die gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung in Dierhagen – Standort Einkaufszentrum Fischlandtor (MR Consultants, Juli 2025) berücksichtigt. Das Gutachten bestätigt die grundsätzliche Eignung des bestehenden, städtebaulich integrierten Standortes für die geplante Erweiterung des EDEKA-Marktes zur Sicherung und langfristigen Stabilisierung der wohnortnahen Nahversorgung für Einwohner und Touristen. Vor dem Hintergrund der ausgeprägten touristischen Prägung Dierhagens und der deutlich saisonal erhöhten Nachfrage kommt der Erweiterung eine versorgungsrelevante Funktion zu.

Die durchgeführte Nachfrage-, Wettbewerbs- und Wirkungsanalyse zeigt, dass mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung keine schädlichen städtebaulichen oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen in Dierhagen oder im weiteren Untersuchungsgebiet zu erwarten sind. Die prognostizierten Umsatzumverteilungen bleiben in einem unkritischen Rahmen und gefährden weder zentrale noch sonstige schützenswerte Versorgungsbereiche. Die Ziele der Raumordnung, insbesondere das Zentralitäts-, Kongruenz-, Beeinträchtigungs- und Integrationsgebot, werden eingehalten. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben raumordnerisch verträglich ist und zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Nahversorgung am Standort Fischlandtor beiträgt.

Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Die planerische Sicherung der städtebaulichen Zielstellung der 1. Änderung erfolgt somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Seit 1999 hat sich hier das Sondergebiet „Einkaufszentrum Fischlandtor“ etabliert. Aktuell befinden sich u. a.

- ein EDEKA-Vollsortimenter
- ein Eiscafé & Bäcker, Fischimbiss, Friseur, Sparkasse und Fahrradverleih

in dem Plangebiet.

Die Gebäude sind überwiegend eingeschossig bis zweigeschossig, besitzen steile Sattel- oder Krüppelwalmdächer und orientieren sich in Material- und Farbwahl am dörflichen Umfeld.

Die Haupteinschließung erfolgt über eine ampelgeregelte Kreuzung L 21 / Strandstraße; die Strandstraße bündelt den Kunden- und Lieferverkehr und bindet intern an die Planstraße an. Entlang der L 21 verläuft ein 2,50 m breiter straßenbegleitender Radweg, der das Gebiet für Rad- und Fußverkehr anbindet.

Der Bestand umfasst ca. 140 PKW-Stellplätze.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Die 2. Änderung verfolgt das Ziel, den etablierten Nahversorgungsstandort bedarfsgerecht zu erweitern, ohne seine Einbindung in den dörflichen Ortsrand, die Freiraumstruktur und die Verkehrserschließung zu verändern.



Abbildung 1: Planung Einzelhandelsflächen; Haus 1 und 2: EDEKA-Markt inkl. Bäcker-Cafe und Post: ca. 1.740 m² Verkaufsraumfläche. Haus 3: Ernstings Familiy ca. 200 m² Verkaufsraumfläche.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Umsetzung der Entwicklungsabsichten sind lediglich gezielte textliche Anpassungen erforderlich. Zum einen wird die zulässige Verkaufsfläche des EDEKA-Vollsortimenters von bislang 1 100 m² auf 1 770 m² angehoben. Damit einher geht eine Erhöhung der maximalen Gesamtverkaufsfläche des Sondergebiets von 1 400 m² auf 1 970 m², sodass neben dem vergrößerten Lebensmittelmarkt auch ein bis zu ca. 200 m² großer Textileinzelhandel aufgenommen werden kann.

Die im Ursprungsbebauungsplan und in der 1. Änderung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ist nicht ausreichend, um den Bestand und die Entwicklungsabsichten zu stützen. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die GRZ daher auf 0,8 angehoben werden. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Die GRZ von 0,8 wird durch den bereits erheblichen Versiegelungsgrad des Plangebietes geringfügig überschritten. Die Überschreitung von der festgesetzten GRZ ist jedoch geringfügig ($\leq 0,07$).

Die abweichende Bauweise wurde aus der 1. Änderung übernommen und die maximal zulässige Häuserlänge von 70 m auf 90 m erhöht, um den Bestand aufzugreifen. Der Plangeber erhält durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise Spielraum für große zusammenhängende Baukörper, wie sie für den Gebietstypus Einzelhandel typisch sind..

Mülltonnenstellplätze und Fahrradunterstände sind als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bereits durch den geltenden Ursprungsplan bzw. die 1. Änderung planungsrechtlich gedeckt. Solange sie innerhalb der bauplanerisch zulässigen Flächen errichtet und auf die GRZ angerechnet werden (sowie außerhalb der genannten Schutzstreifen bleiben), bedürfen sie keiner zusätzlichen Festsetzung in der 2. Änderung des Bebauungsplans.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1.1.1 Im sonstigen Sondergebiet Einkaufszentrum (SO EKZ) sind zulässig:

- *Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Körper- und Gesundheitspflege, Bekleidung und Schuhe, Freizeit und persönlicher Bedarf mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.960 m², davon ein Lebensmittel-Frischemarkt/Vollversorger mit bis zu 1.770 m². Alle anderen Verkaufseinrichtungen mit bis zu 250 m² Verkaufsfläche.*
- *Dienstleistungseinrichtungen, wie Post, Banken, Dienstleistungsannahmestellen,*

- Schank und Speisewirtschaften mit einer Gastraumfläche bis zu insgesamt 150 m²,
- Tankstelle,
- Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf und ein öffentliches WC.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Freiberufliche Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

- 1.1.2 Gemäß der abweichenden Bauweise sind Häuser bis zu 90 m Länge zulässig. Auf den bebaubaren Grundstücksflächen können Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Baugrenzen können durch Überdachung von Tankstellen überschritten werden, wenn sie über die nur innerhalb der Baugrenze zulässigen Teile der Tankstelle, wie Stützkonstruktionen und Tanksäulen, hinausragen.
- 1.1.3 In der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß das Dachgeschoß enthalten, wenn es als Vollgeschoss ausgebaut ist.
- 1.1.4 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.
- 1.1.5 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baufeldern sind zulässig.
- 1.1.6 Als Traufhöhe im Sinne dieser Satzung gilt das Maß von NHN bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bereits realisierte Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend den geltenden Vorgaben zu ersetzen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die in der 1. Änderung festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im westlichen Planbereich aufgehoben. Hintergrund ist die gewünschte Verbesserung der Sichtbeziehung zum „Fischlandtor“, die durch das Aufwachsen der vorgesehenen Vegetation eingeschränkt wäre. Die grünordnerische Maßnahme wurde bislang nicht umgesetzt. Da sie im ursprünglichen Plan als Ersatzmaßnahme nach Eingriffsregelung angerechnet wurde, erfolgt der bilanzielle Ersatz in Kapitel 10 dieser Begründung.

Ebenfalls aufgehoben werden die bisherigen Festsetzungen:

- je 200 m² Grundstücksfläche einen Laubbaum zu pflanzen sowie

- auf Grundstücken ohne gesondertes Pflanzgebot mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu begrünen.
- dass ständige Standplätze von Abfallbehältern durch Gehölze gegen Einsicht abgeschirmt werden.

Für die Umsetzung dieser Pflanzgebote steht innerhalb des Geltungsbereichs kein ausreichender Raum zur Verfügung, bzw. sind die Standortbedingungen für die Umsetzung nicht gegeben. Die Streichung dieser rein grünordnerischen Festsetzungen führt zu keinem zusätzlichen Eingriff, der kompensiert werden muss, zumal diese nun gestrichenen grünordnerischen Festsetzungen des vorausgegangenen Plans nicht der Eingriffskompensation der vorausgegangenen Pläne dienen.

Die mittlerweile auf dem Parkplatz gepflanzten Bäume werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzt.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1.2.1 *Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen und, wenn erforderlich, zu ersetzen.*
- 1.2.2 *Die private Grünfläche P ist als Rasenfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind Gehölze, Stadtmöblierungen und eine Werbeanlage in der Höhe bis zu 6,50 m und in der Breite bis zu 3,5 m zulässig.*
- 1.2.3 *Für Gehölzpflanzungen sind die Arten aus der Gehölzlisteliste auszuwählen.*

Gehölzliste

Baumarten

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer plantanoides</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>

Straucharten

Brombeere	<i>Robus fruticosus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Hasel	<i>Corylus avelana</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Spierstrauch	<i>Spirea vanhuttel</i>
Blutjohannisbeere	<i>Ribes sanguineum</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn in Arten	<i>Crataegus</i>

1.2.4 Carports, Außenwände von Garagen sowie fensterlose Gebäudefassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

6.4. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen werden Großteils aus der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Mit aufgenommen wird, dass die ständigen Abfallbehälter hinter dem EDEKA-Markt durch entsprechende Nebenanlagen abzuschirmen sind, diese Festsetzung war zuvor unter grünordnerischen Festsetzung aufgeführt, da sie die Eingrünung der ständigen Abfallbehälter vorsah. Aufgrund der Standortbedingungen wird von einer Eingrünung der Abfallbehälter abgesehen und stattdessen die Einhausung durch geeignete Nebenanlagen festgesetzt.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1.3.1. Für das Hauptdach der Gebäude ist eine Dachneigung von 24 Grad als Mindestmaß bis 50 Grad als Höchstmaß festgesetzt. Für Nebengebäude, Garagen sind auch Dachneigungen zwischen 10 und 24 Grad zulässig.*
- 1.3.2. Die Dachdeckung ist in den Farbtönen rot, rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen.*
- 1.3.3. Die Summe der Frontlängen der Dachgauben dürfen 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.*
- 1.3.4. Die im Bebauungsplan angegebenen vorhandenen Geländehöhen dürfen nur um +/- 0,50 m verändert werden.*
- 1.3.5. Die Sockelhöhe darf höchstens 0,50 m über der Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche liegen*
- 1.3.6. Die Frontlänge der Gebäude soll nicht länger als 30,0 m sein; längere Gebäude müssen durch Versprünge in der Außenwand und in der Traufhöhe und andere gestalterische Maßnahmen so gegliedert werden, dass sie sich aus Baukörpern von höchstens 30 m Baulänge zusammensetzen.*

- 1.3.7. Für die Gestaltung der Außenwände sind heller Putz und/oder Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk zu verwenden. Für Teile der Außenwandflächen können auch Beton, Holz und Glas verwendet werden.
- 1.3.8. Zäune sind an den Straßenbegrenzungslinien nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. An Straßenseiten der Grundstücke sind Einfriedungen als Einfriedungen nur Hecken und oder Zäune mit senkrechten Holzlatten zulässig.
- 1.3.9. Ständige Standplätze für Abfallbehälter sind durch geeigneten Nebenanlagen (z. B. Einhausungen oder Sichtschutzwände) von der Einsicht aus den öffentlichen Flächen abzuschirmen.

6.5. Umweltprüfung

Die Umweltverträglichkeitsvorprüfung (allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG) wurde für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gebiet an der L 21 in Dierhagen Dorf“ durchgeführt. Die Notwendigkeit ergibt sich aus Anlage 1 Nr. 18.6.2 und Nr. 18.8 UVPG, da es sich um die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs handelt und der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden soll.

- Die geplante Erweiterung betrifft ausschließlich bereits vollversiegelte Flächen, es entstehen keine Neuversiegelungen, keine Abrisse ganzer Gebäude und keine Gehölzfällungen.
- Schutzgebiete (NATURA 2000, NSG, WSG etc.) sind nicht betroffen, eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets „Boddenlandschaft“ wird ausgeschlossen.
- Die Fläche ist stark städtebaulich vorgeprägt und weist keine naturnahen Biotope oder Lebensräume streng geschützter Arten auf.
- Die zu erwartenden baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen (Lärm, Licht, Verkehr, Abfall) bewegen sich im üblichen Rahmen eines innerörtlichen Einzelhandelsstandorts.
- Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Gesamtergebnis: Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Dieses Verfahren kann jedoch nur angewendet werden, wenn keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht.

Die durchgeführte UVP-Vorprüfung dient genau dieser Feststellung:

Da das Ergebnis lautet, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind,

ist keine Umweltprüfung erforderlich,

und somit sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt.

6.6. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bleibt unverändert über die ampel-regelte Kreuzung L21 / Sandstraße erhalten. Die Strandstraße fungiert weiterhin als Erschließung der PKW-Stellplätze und als Anbindung des verkehrsberuhigten Bereiches der Straße innerhalb des Plangebietes. Die 137 Stellplätze bleiben in der 2. Änderung des Bebauungsplans erhalten. Es wird auch die nachrichtliche Übernahme des Radweges parallel aus der 1. Änderung übernommen.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gebiet an der L 21“ in der Gemeinde Dierhagen wurde eine verkehrsgutachterliche Einschätzung zur bestehenden Erschließungssituation des Einzelhandelsstandortes erstellt. Anlass ist die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen und die damit verbundene Sicherstellung eines leistungsfähigen und verkehrssicheren Verkehrsablaufs.

Das Plangebiet wird über die Strandstraße erschlossen, die in einem lichtsignal-regelten Knotenpunkt an die Landesstraße L 21 angebunden ist. Die bestehende Zufahrt zum B-Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe dieses Knotenpunktes und ist als Gehwegüberfahrt ausgebildet. Insbesondere während der touristischen Hauptsaison kommt es zu Rückstausituationen, die bis in den LSA-Knoten zurückreichen können. Hauptursachen sind Konflikte zwischen rechtsabbiegenden Kfz in das Plangebiet und bevorrechtigtem Fuß- und Radverkehr sowie zusätzliche Beeinträchtigungen durch Abbiegevorgänge zur gegenüberliegenden Einzelhandelsnutzung.

Mangels belastbarer Verkehrszählungen erfolgte keine rechnerische Leistungs-fähigkeitsanalyse nach HBS, sondern eine fachliche Einschätzung der Verkehrsabläufe. Dabei wurden verschiedene Maßnahmenansätze untersucht, darunter:

- eine räumliche oder zeitliche Trennung von Kfz- und nichtmotorisiertem Verkehr,
- die Schaffung zusätzlicher Aufstellmöglichkeiten für Rechtsabbieger,
- die Verlegung der bestehenden Zufahrt,
- sowie die Anlage einer zweiten Zufahrt zum Plangebiet.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die meisten dieser Maßnahmen entweder mit erheblichen Eingriffen in die bestehende Infrastruktur verbunden, aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen nicht genehmigungsfähig oder mit neuen Nutzungskonflikten verbunden wären. Eine Verlegung oder zusätzliche Anbindung an die L 21 wird insbesondere aufgrund der zu erwartenden Ablehnung durch die Straßenbaubehörde und der zusätzlichen Konflikte mit dem begleitenden Geh- und Radweg als nicht realisierbar eingeschätzt.

Als einzig realistisch umsetzbare und verhältnismäßige Maßnahme wird die gering-fügige Umgestaltung der Gehwegführung im Bereich der bestehenden Zufahrt bewertet. Durch eine leichte Rückverlegung des Gehwegs kann ein Aufstellbereich

für mindestens ein rechtsabbiegendes Fahrzeug geschaffen werden, ohne den bevorrechtigten Fußverkehr aufzugeben. Hierdurch kann die Häufigkeit von Rückstausituationen und deren Rückwirkung bis zum lichtsignalgeregelten Knotenpunkt reduziert werden, auch wenn bei hohen Verkehrsspitzen weiterhin Einschränkungen auftreten können.

Insgesamt zeigt die Verkehrsuntersuchung, dass ohne grundlegende Umstrukturierung des Plangebiets und der baulichen Anlagen nur begrenzte Optimierungsmöglichkeiten bestehen. Die bestehende Erschließung wird jedoch grundsätzlich als funktionsfähig eingestuft, sofern kleinere punktuelle Anpassungen zur Entschärfung der Konfliktsituation umgesetzt werden.

Die Festsetzung dient der Gewährleistung der Verkehrssicherheit im Bereich von Grundstückszufahrten und Einmündungen. Durch die Sicherung freier Sichtbeziehungen wird gewährleistet, dass Fahrzeugführer – insbesondere aus der Perspektive eines Pkw-Fahrers – den bevorrechtigten Verkehrsraum, querende Fußgänger und Radfahrer sowie herannahende Fahrzeuge rechtzeitig erkennen können.

Die Höhenbegrenzung von 0,80 m orientiert sich an der Augenhöhe eines Pkw-Fahrers im sitzenden Zustand und entspricht den einschlägigen Empfehlungen der FGSV (u. a. RASSt) zur Ausbildung von Sichtfeldern. Höhere bauliche Anlagen oder dichte Bepflanzungen würden die Einsicht in den Verkehrsraum einschränken und damit das Unfallrisiko erhöhen.

Die Ausnahme für hochstämmige Bäume mit ausreichendem Kronenansatz ermöglicht eine gestalterische und grünordnerische Einbindung, ohne die Verkehrssicherheit zu beeinträchtigen.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

- 1.4.1** *In den in der Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecken an Grundstückszufahrten und Einmündungen sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Einfriedungen, Anpflanzungen, Aufschüttungen oder sonstige Gegenstände unzulässig, soweit sie die Sichtbeziehungen in den öffentlichen Verkehrsraum beeinträchtigen. Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Anlagen und Anpflanzungen eine Höhe von 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume, sofern deren Kronenansatz mindestens 2,50 m über der Oberkante der Fahrbahn liegt und die Sichtbeziehungen nicht eingeschränkt werden.*

7. Immissionsschutz

Der Ursprungs-Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zum Immissionsschutz. Diese Regelungen bleiben auch in der 2. Änderung des Bebauungsplans erhalten. Er schreibt zwei zentrale Lärmschutzregelungen vor:

- Im Sondergebiet selbst gilt ein zulässiger Beurteilungspegel von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht nach DIN 18005, um den durch die stark frequentierte Landesstraße L 21 verursachten Verkehrslärm innerhalb des Einkaufszentrums baurechtlich abzufangen.
- Zum angrenzenden Dorfgebiet (geplantes Mischgebiet) wird der flächenbezogene Schallleistungspegel der Gewerbenutzungen auf höchstens 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts begrenzt, sodass Wohnen und Feriennutzung dort die für Mischgebiete gültigen Orientierungswerte sicher einhalten können.

Folgende Festsetzung wurde getroffen:

- 1.5.1 Be- und Entlüftungsanlagen und Anlieferzonen sind so herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz auf die umliegende Bebauung ausgeschlossen sind. Für das Baugebiet mit Ausnahme des ausgewiesenen Stellplatzflächen wird ein flächenbezogener Schallleistungspegel $L=55$ dB tags und 45 dB nachts festgesetzt. Der Orientierungswert für den Beurteilungspegel im Baugebiet mit Ausnahme der ausgewiesenen Stellplatzflächen beträgt 65 dB tags und 55 dB nachts.*

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

6.4. Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Die stadttechnische Erschließung des Einkaufszentrums wird durch zentrale Anschlüsse für Wasser und Abwasser gesichert. Die zusätzlichen Erweiterungen können durch die Versorgungsunternehmen abgedeckt werden. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein separates Heizhaus auf Ölbasis.

6.5. Gewässer

Gewässer

Im Süden des Plangebietes ist innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche ein Sickerteich für das Oberflächenwasser angelegt worden. Diese Fläche wird nachrichtlich übernommen.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll, soweit es möglich ist, versickert werden, überschüssiges Niederschlagswasser wird einer Muldenversickerung zugeführt. Die Festsetzungen wurden aus der Ursprungsplanung übernommen.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1.6.1 *Niederschlagswasser ist, soweit es die hydrogeologischen Bedingungen zulassen, auf den betreffenden Grundstücken und Verkehrsflächen zu versickern.*
- 1.6.2 *Alle befestigten Flächen sind in durchsickerungsfähigem Aufbau (wie fugenreiches Pflaster, Sickerpflaster, Schotterdecke, Rasengitter) herzustellen; hiervon können Flächen, auf denen mit einer erhöhten Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Boden oder in das Grundwasser zu rechnen ist oder die besonderen technischen Belastungen ausgesetzt sind, ausgenommen werden.*

6.6. Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge 96 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Baudenkmale bekannt.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 329), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige

10. Ausgleichsbilanzierung

Ausgleichsbilanzierung zum Wegfall der festgesetzten Pflanzfläche

Anlass der Bilanzierung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans soll die in der 1. Änderung festgesetzte Fläche „zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ im westlichen Plangebiet entfallen. Begründet wird dies mit der beabsichtigten Verbesserung der Sichtbeziehungen zum Einkaufszentrum „Fischlandtor“, die durch aufwachsende Gehölzstrukturen zunehmend eingeschränkt würden.

Charakter der ursprünglichen Festsetzung

Bei der festgesetzten Pflanzfläche handelt es sich **nicht** um den Ausgleich für eine real existierende Vegetationsstruktur, sondern um die Kompensation einer theoretischen Festsetzung, die bislang nicht umgesetzt wurde (sog. *Durchführungsdefizit*).

Die Fläche umfasste insgesamt 643 m², auf denen standortgerechte, einheimische Gehölze anzupflanzen gewesen wären.

Methodische Zuordnung nach HzE 2018

Zur Bilanzierung des Entfalls dieser Grünordnungsmaßnahme wird gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE M-V, Stand 2018) die Maßnahme:

Maßnahme 6.31 – „Anlage von freiwachsenden Gebüsch oder Hecken“ herangezogen.

Für diese Maßnahme sieht die HzE einen Kompensationswert (KW) = 1,0 vor.

Berechnung des Kompensationsbedarfs

Berechnungsansatz:

$$643 \text{ m}^2 \times KW 1,0 = 643 \text{ m}^2 \text{ Flächenäquivalent}$$

Der Wegfall der festgesetzten Pflanzfläche führt somit zu einem Kompensationsdefizit von **643 m² Flächenäquivalenten**.

Art der Kompensation

Da eine interne Umsetzung im Plangebiet nicht möglich ist, ist das Defizit extern zu kompensieren. Eine verbindliche Reservierungsbestätigung wird der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss vorgelegt.