

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Gemeinde Ostseebad Dierhagen
über das Amt Darß/Fischland
Chausseestraße 68 a
18375 Born

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 17. Juni 2025
Mein Zeichen: 511.140.02.10138.25
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung

Auskunft erteilt: Stefanie Bülow
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 407
Telefon: 03831 357-2933
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: Bauleitplanung@lk-vr.de

Datum: 24. Juli 2025

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Dierhagen hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 17. Juni 2025 (Posteingang: 17. Juni 2025) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Entwurf) im Maßstab 1 : 5.000 und 1 : 6.000 mit Stand vom 10. Juni 2025
- Begründung mit Stand vom 10. Juni 2025

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

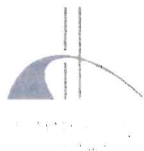
Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Der Flächennutzungsplan hat auch die Aufgabe, über Fachplanungen zu informieren, diese sind nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich zu vermerken oder müssen übernommen werden. (W. Schrödter in Schrödter Baugesetzbuch Kommentar: § 5 BauGB, Rn. 2)

Zu diesen Planungen zählen u. a. Landschaftsplanungen, Wasserschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, aber auch Ensembles nach den landesrechtlichen Denkmal-schutzgesetzen. (ebenda, Rn. 49)

Sollten Fachplanungen von den Änderungsbereichen tangiert werden, sollten diese nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen werden.

Ich verweise auf die Lage der Änderungsbereiche im Landschaftsschutzgebiet und die der beabsichtigen verbindlichen Planungen entgegenstehenden Vorschriften der LSG-Verordnung hin. Ich gebe zu Bedenken, dass die Problematik der Abwägung grundsätzlich nicht zugänglich ist und der Einklang der Planung mit den Vorschriften der LSG-Verordnung eine Grundvoraussetzung für die Fortsetzung der nachfolgenden verbindlichen Planungen ist. Ansonsten besteht ein beachtlicher Mangel in der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB) der gemäß § 216 BauGB von entscheidender Bedeutung für das Genehmigungsverfahren ist. Nach § 1 Abs. 3 BauGB darf die Gemeinde von ihrer Planungsbefugnis nur Gebrauch machen, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nicht erforderlich und deshalb nichtig ist eine Planung, die sich als vollzugsunfähig erweist, weil ihrer Verwirklichung auf unabsehbare Zeit rechtliche oder



Postanschrift
Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN:
DE65 1505 0500 0530 0004 07
BIC: NOLADE21GRW

Kontakt
T: 03831 357-1000
F: 03831 357-444100
poststelle@lk-vr.de
www.lk-vr.de



tatsächliche Hindernisse im Wege stehen. Ein naturschutzrechtliches Bauverbot im Geltungsbereich einer Landschaftsschutzverordnung kann ein derartiges Hindernis bilden. In einem solchen Fall besteht zugleich ein inhaltlicher Widerspruch im Sinne von § 6 Abs. 2, § 10 Abs. 2 Satz 2 BauGB zwischen dem Bauleitplan und der Landschaftsschutzverordnung, der ebenfalls zur Unwirksamkeit des Bauleitplans führt (vgl. BVerwG, Urteil vom 30. Januar 2003- 4 CN 14.01-, juris Rn. 12 m.w.N.; Urteil vom 9. Februar 2004- 4 BN 28.03 -, juris Rn. 6; OVG Greifswald, Urteil vom 29. Mai 2019-3 K296/15 -, juris Rn. 35; OVG Greifswald, Urteil vom 10. Mai 2022-3 K 488/17 -, juris Rn. 56).

Für die nachfolgend beabsichtigten verbindlichen Bauleitplanungen gilt, dass die Unwirksamkeit eben dieser Planungen nur dadurch vermieden werden kann, wenn vor Abschluss des Planaufstellungsverfahrens die der konkreten Planung widersprechenden naturschutzrechtlichen Regelungen durch die vollständige oder zumindest teilweise Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung beseitigt werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2002 - 4 C 15.01 - juris Rn. 20; Urteil vom 30. Januar 2003 - 4 CN 14.01 -, juris Rn. 12 m.w.N.; Beschluss vom 9. Februar 2004 - 4 BN 28.03 -, juris Rn. 6).

Änderungsbereich 1 (Darstellung bisherige Grünfläche nördlicher Ortseingang Dändorf als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ in Wohnbaufläche)

Die Gemeinde Dierhagen beabsichtigt mit dem Änderungsbereich 1 die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ in eine Wohnbaufläche zu ändern. Der Bereich ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnpark Ortsteil Dändorf“ und dort als Maßnahmenfläche festgesetzt. Wie bereits in meiner Äußerung vom 15. Februar 2023 zur vorgezogenen Beteiligung erwähnt, dient die Fläche der Sicherung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 7. Aus der vorliegenden Begründung lässt sich nicht ableiten, wie die Gemeinde ihrer Ausgleichspflicht u. a. an einem Ersatzstandort nachkommen möchte. Eine inhaltliche Befassung ist vorzunehmen und die Begründung zu ergänzen. In der Begründung verweist die Gemeinde zurecht darauf, dass eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Boddenland“ bei einer Aufstellung eines Bebauungsplanes unumgänglich ist.

Änderungsbereich 2 (Arrondierung einer Wohnbaufläche am nordwestlichen Siedlungsrand Dierhagen Dorf):

Die städtebauliche Absicht, die Ortsrandlage zu arrondieren, wird durch die vorliegende Darstellungsänderung verfehlt. Ziel einer städtebaulichen Arrondierung ist die Abrundung der Ortsrandlage. Bei einer Arrondierung werden aus städtebaulicher Sicht Splitterflächen bzw. Ortsrandflächen so zugeordnet oder neu angeordnet, dass die entstehenden Flächen sinnvoll genutzt und Grenzverläufe begradigt werden. Durch die geplante Darstellung der Wohnbaufläche hingegen erfolgt keine Begradigung, hier sollen gezielt Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Die Ortslage soll hier gezielt in den Außenbereich erweitert werden. Die Zielstellung der Gemeinde ist anzupassen. Dem Kapitel 3.2 (Seite 14) ist zu entnehmen, dass der Änderungsbereich 2 Bestandteil des LSG Boddenlandschaft ist. Ob für diesen Bereich ein Verfahren zur Ausgliederung der Fläche aus dem LSG erfolgen soll, kann der Begründung nicht entnommen werden.

Änderungsbereich 3 (Änderung der Darstellung einer Wohnbaufläche in eine Mischbaufläche in Körkwitz Hof):

Die Darstellung soll der Planungssicherung der bereits vorhandenen Nutzung sowie der Entwicklung eines vorhandenen Gewerbebetriebes dienen, welche über ein Bauleitplanverfahren verwirklicht werden soll. Es ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob der vorliegende Änderungsbereich tatsächlich im LSG „Boddenlandschaft“ liegt.

Änderungsbereich 4 (Darstellung einer Gewerbefläche für bereits gewerblich genutzte Bestandsfläche nordwestlich von Dändorf):

Die Darstellung soll der Planungssicherung der bestehenden Nutzung dienen. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB soll bei einer verbindlichen Bauleitplanung entsprochen werden. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Hochwasser). Dieser Sachverhalt ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und abzuhandeln. Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Ausgliederung der Fläche aus dem LSG begleitend zu einem möglichen Bebauungsplanverfahren erfolgen soll.

Änderungsbereich 5 (Darstellung Sondergebiet Wohnen und Ferienwohnen auf dem Grundstück nördlich des SO „Reiterhof Neuhaus“)

Bei der vorliegenden Änderung des Bereiches handelt es sich um bestandssichernde Maßnahmen, welche über ein Bauleitplanverfahren verwirklicht werden sollen. Es ist seitens der Gemeinde zu prüfen, welche Nutzungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt in den Bestandsgebäuden vorhanden sind. Darauf ist die Planung abzustellen. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, warum die Gemeinde für das bestehende Wohnhaus nun ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Ferienwohnen“ darstellen möchte. Allein die Absicht des Eigentümers (Gefälligkeitsplanung), das Bestandgebäude anderweitig zu nutzen, reicht als städtebaulicher Grund nicht aus. Insofern gebe ich zu bedenken, dass es hier an der Planrechtfertigung mangelt und vor dem Hintergrund des Entwicklungsgebotes hinreichende Planvorgaben für die verbindliche Bauleitplanung fehlen. Die Begründung ist dementsprechend weiter auszuformulieren.

Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Ausgliederung der Fläche aus dem LSG begleitend zu einem möglichen Bebauungsplanverfahren erfolgen soll.

In der Planzeichnung erfolgt die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet „SO 18“. Der Planzeichenerklärung ist zu entnehmen, dass es sich bei der Zweckbestimmung um den Bauhof handelt. Ich gehe davon aus, dass es sich vorliegend um einen redaktionellen Fehler handelt, welcher zu beheben ist.

Änderungsbereich 6 (Darstellung von zwei Sondergebieten mit Zweckbestimmung „Reitan-gebot und Pferdehaltung“ (ohne Beherbergung))

Die Darstellung dient zur Sicherung der bereits vorhandenen Nutzung und zur flexiblen Entwicklung der Bereiche, jedoch ohne zu einer erheblichen Vergrößerung bzw. Nutzungsintensivierung zu kommen. Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Ausgliederung der Fläche aus dem LSG begleitend zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen soll.

In der Planzeichnung erfolgt die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet „SO 17“. Der Planzeichenerklärung ist zu entnehmen, dass sich bei der Zweckbestimmung um „Fremdenbeherbergung und Dauerwohnen“ handelt. Ich gehe davon aus, dass es sich vorliegend um einen redaktionellen Fehler handelt, welcher zu beheben ist.

Änderungsbereich 7 (Änderung der Zweckbestimmung für Sondergebiet „Fremdenverkehr (SO14) in „Fremdenverkehr und Gemeinbedarf“)

Die Gemeinde plant für den Bereich eine Nutzungsintensivierung für weitere Tourismusentwicklung vorzunehmen. Zudem soll der Bereich um den Nutzungszweck „Gemeinbedarf“ erweitert werden. Die angestrebte Darstellung soll der Planungssicherung des angestrebten Bebauungsplanverfahrens dienen. Es ist durch die Gemeinde zu prüfen ob der vorliegende Änderungsbereich im LSG „Boddenlandschaft“ liegt.

Änderungsbereich 8 (Darstellung einer Teilfläche westlich des Campingplatzes (SO 3) als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“:

Die vorliegende Änderung der Darstellung soll der bauleitplanerischen Vorbereitung dienen. Die Gemeinde strebt in dem Bereich an, durch die verbindliche Bauleitplanung ein

Ferienhausgebiet zu entwickeln. Ziel der Änderung ist zudem, das Erscheinungsbild für diesen Standort zu ordnen.

Der Begründung ist im Weiteren zu entnehmen, dass die Waldgrenze festzustellen und ggf. eine Waldumwandlung zu beantragen ist. Zudem soll die Ausgliederung aus dem LSG erfolgen. Ich gehe davon aus, dass bezüglich der beiden eben genannten Verfahren die Unterlagen im weiteren Verfahren weiter ausformuliert werden.

Änderungsbereich 9 (Änderung des SO 8 „Freizeit und Beherbergung“ in „Fremdenverkehr, Sport, Freizeit und Gemeinbedarf (SO 8 (neu))):

Für den vorliegenden Änderungsbereich soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 11 „Sport- und Freizeitzentrum“ geändert werden. Die Gemeinde beabsichtigt weitere Nutzungen für die touristische Infrastruktur unterzubringen. Die geplante Änderung auf Ebene des Flächennutzungsplanes soll insofern der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung dienen.

In der Begründung verweist die Gemeinde auf eine Rahmenplanung für diesen Bereich und bezieht sich auf eine Vorzugsvariante. Eine konkrete Auseinandersetzung mit den Varianten der Rahmenplanung und der Entscheidungsfindung ist aus der Begründung nicht ersichtlich. Die Begründung ist um eine nachvollziehbare Entscheidungsfindung zu ergänzen.

Der Begründung ist zu entnehmen, dass mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes keine Ausgliederung aus dem LSG „Boddenlandschaft“ erfolgt ist. Im Weiteren führt die Gemeinde aus, dass mit der Ausgliederung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in einem förmlichen Verfahren nicht auszuschließen ist, dass die Neuaufstellung sowie eine erhebliche Änderung des Bebauungsplanes durch das erforderliche Ausgliederungsverfahren führen wird.

Änderungsbereich 10 (Änderung der Zweckbestimmung für den Bereich des Sommerkinos (SO 19)):

Der vorliegende Bereich soll von der bisherigen Darstellung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Beherbergung“ abgekoppelt werden. Die Gemeinde verfolgt für diesen Bereich das Ziel eine touristische Infrastruktur, welche auch Gemeinbedarfsnutzungen berücksichtigt, in der verbindlichen Bauleitplanung zu realisieren. Dies soll durch die Darstellung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur“ gewährleistet werden. Insofern dient geplante Änderung der Darstellung der Vorbereitung zur verbindlichen Bauleitplanung.

Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Ausgliederung der Fläche aus dem LSG begleitend zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen soll.

Änderungsbereich 11 (Fläche für den gemeindlichen Bauhof östlich Parkplatz Ernst-Moritz-Arndt-Straße (SO 18)):

Zu der Begründung des Änderungsbereiches führt die Gemeinde an, dass es keine geeigneten alternativen Flächen innerhalb der Gemeinde gibt, hier gemessen an gewisse Anforderungen z. B. Lärmimmissionsbelastungen bzw. den An- und Abfahrtswegen. Ob eine Alternativenprüfung stattgefunden hat, kann der vorliegenden Begründung nicht entnommen werden. Die Begründung ist um eine nachvollziehbare Analyse von alternativen Standorten innerhalb der Gemeinde zu ergänzen.

Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Ausgliederung der Fläche aus dem LSG begleitend zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen soll.

Änderungsbereich 12 (Fläche für eine Sport- und Veranstaltungshalle und zugehörige Freianlagen (SO 8)):

Die Gemeinde beabsichtigt durch die Änderung der Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr, Sport, Freizeit und Gemeinbedarf“, den Standort für Sport- und Veranstaltungszwecke

(Gemeinbedarf) zu ändern. Die geplante Änderung auf Ebene des Flächennutzungsplanes soll insofern der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung dienen.

In Kapitel 3.12 der Begründung (S. 26) verweist die Gemeinde auf eine Vorzugsvariante für diesen Standort des Rahmenplanes. Eine konkrete Auseinandersetzung mit den Varianten der Rahmenplanung und der Entscheidungsfindung ist aus der Begründung nicht ersichtlich. Die Begründung ist um ein nachvollziehbare Entscheidungsfindung zu ergänzen.

Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Ausgliederung der Fläche aus dem LSG begleitend zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen muss.

Änderungsbereich 13 (Änderung der Darstellungen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Strandaufgang“):

Der vorliegende Änderungsbereich zielt darauf ab, den zukünftigen Anforderungen der touristischen Infrastruktur zu entsprechen. Einhergehend mit der Änderung der Darstellungen kommt es in Teilen zu Erweiterungen der Sondergebiete bzw. zum entfall eines Sondergebietes. Der Bereich soll insofern städtebauliche neu geordnet werden. Die geplante Änderung auf Ebene des Flächennutzungsplanes soll insofern der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung dienen.

Die Gemeinde verweist auf einen Rahmenplan zur „Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1“. Aufgrund der fehlenden Unterlage kann dieser nicht geprüft werden.

Im Weiteren führt die Gemeinde aus, dass der Bebauungsplan Nr. 1 neu aufgestellt oder geändert werden soll. Eine Konkretisierung welches Verfahren die Gemeinde nachfolgend anstrebt, wäre zu ergänzen.

Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Ausgliederung der Fläche aus dem LSG begleitend zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen muss.

Änderungsbereich 14 (Änderung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr“ in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus und Winterlager“):
Die Änderung ist in Synergie mit dem Änderungsbereich 11 zu sehen. Hier wäre der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 „Parkplatz Ernst-Moritz-Straße“ zu ändern oder durch einen Bebauungsplan zu ersetzen.

In Kapitel 3.14 (S. 30) verweist die Gemeinde auf einen Bebauungsplan Nr. 1. Der Schreibfehler ist redaktionell zu beheben.

Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Ausgliederung der Fläche aus dem LSG begleitend zur Änderung oder Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgen muss.

Änderungsbereich 15 (Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Festplatz“ westlich des Friedhofs):

Die Änderung der Darstellung der Landwirtschaftlichen Fläche in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Festplatz“ sollen langfristigen Sicherungen der bestehenden Nutzungen dienen.

Durch geeignete landschaftsplanerische Maßnahmen, soll die Abschirmung zur direkt angrenzenden engeren Schutzzone des LSG Boddenlandschaft verbessert werden. Eine Konkretisierung der Maßnahmen ist hier vorzunehmen. Zudem ist zu bestimmen wer für die Umsetzung der Maßnahmen zuständig ist.

Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Ausgliederung der Fläche aus dem LSG begleitend zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen muss.

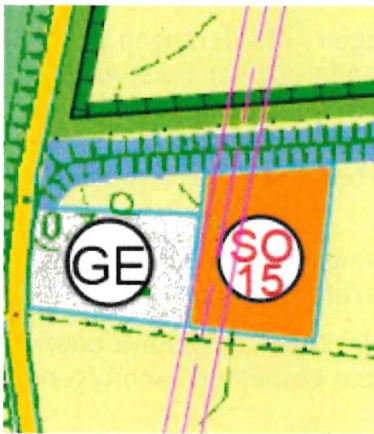
Änderungsbereich 16 (Änderung der bisherigen Darstellung einer Wohnbaufläche östlich der Straße „Boddenweg“ in eine Grünfläche):

Die Darstellung der Wohnbaufläche soll in eine Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) geändert werden, weil Aufgrund der Lage zum Bodden und der naturräumlichen Ausstattung der

Standort nicht für die Siedlungsentwicklung geeignet ist. Die Inhalte der Änderungsfläche sind städtebaulich nachvollziehbar.

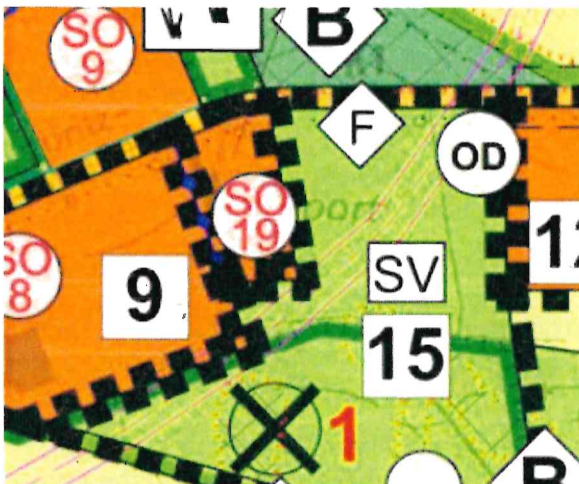
Auswirkungen auf Freihaltetrasse für Weiterführung der Darßbahn:

In meiner Stellungnahme vom 15. Februar 2023 wurde darauf hingewiesen, dass die Freihaltetrasse für die Weiterführung der Darßbahn durch das SO 15 „Pferdehaltung“ verläuft (sh. Auszug). Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „An den Dammstücken“ ist bereits abgeschlossen und ist seit dem 4. März 2024 rechtskräftig. Ob der Verlauf der Freihaltetrasse angepasst und somit die o. g. Planung nicht mehr tangiert, kann den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden. Eine inhaltliche Befassung ist in die Begründung aufzunehmen.



Auszug Planzeichnung zur 1. Änderung (Entwurf Stand 13.09.2022)

Auch die Änderungsbereiche 9 und 15 sowie das SO 19 „Touristische Infrastruktur“ (sh. folgender Auszug) werden von der Freihaltetrasse für die Weiterführung der Darßbahn tangiert. Aus der Begründung lässt sich keine inhaltliche Befassung entnehmen. Die Begründung ist zu ergänzen.



Auszug Planzeichnung zur 1. Änderung (Entwurf Stand 10.06.2025)

Bauaufsicht

Für die Umsetzung der geplanten Änderungen im Flächennutzungsplan sind in der Begründung die notwendigen Planungsinstrumente zu erläutern. Dieses gilt für die Änderungsbereiche 2 (Außenbereich), 3 (Außenbereich) und 7 (keine Baulücke im Sinne des § 34 BauGB). Für alle anderen Änderungsbereiche erfolgt die Umsetzung der Planungsabsichten im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung, ausgenommen Änderungsbereich 16 - Darstellung Grünfläche.

Änderungsbereich 6- Sondergebiet Zweckbestimmung „Reitangebot und Pferdehaltung“:

In der Planzeichnung wird das Sondergebiet als SO 17 ausgewiesen und in der Begründung und in der Planzeichenerklärung als SO 16 bezeichnet. Die Planzeichnung und die Begründung sind abzugleichen.

Der Änderungsbereich 10 -Sondergebiet Zweckbestimmung Sommerkino:

Nach der Begründung befindet sich im Änderungsbereich 10 ein Sommerkino mit entsprechendem Kinogebäude sowie zugehörigen Stellplätzen für die Gäste. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erneuerung des bestehenden Sommerkinos es eines verbindlichen Bebauungsplanes bedarf.

UmweltschutzImmissionsschutz:

Grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung müssen die relevanten Immissionen ermittelt und bewertet werden. Auf Grundlage der Prognose sind zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Konfliktlösung zu erarbeiten.

Bodenschutz:

Es bestehen gegen o. g. Plan keine Einwände.

Altlasten, Altablagerungen und Altlastverdachtsflächen die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen registriert sind, wurden gem. § 5 Abs. 3 BauGB im Plangebiet ausgewiesen und im Textteil mit aufgenommen.

Bei der gegenwärtigen Nutzung werden keine Konflikte zur ausgewiesenen Planung abgeleitet.

WasserwirtschaftGrundwasser

Keine der geplanten Änderungsbereich befindet sich in einem aktuell festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserfassung. Die in der Begründung beschriebenen Änderungsbereiche 2, 3 und 4 befinden sich auf dem Gebiet des Grundwasserkörpers Ribnitz-Damgarten (WP_KO_14_16). Dessen mengenmäßiger Zustand wird als *gut* und der chemische Zustand als *nicht gut* bewertet (WRRL Wasserkörper Grundwasser Mecklenburg-Vorpommern Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027). Die weiteren Änderungsbereiche 1 und 5-16 befinden sich auf dem Gebiet des Grundwasserkörpers Darß/Zingst (WP_KO_2_16) dessen mengenmäßiger als auch chemischer Zustand als nicht gut bewertet werden (WRRL Wasserkörper Grundwasser Mecklenburg-Vorpommern Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027).

Auf die Grundwasserkörper ist im Zuge des, noch in Arbeit befindlichen, Umweltberichts einzugehen.

Oberirdische Gewässer

Änderungsbereich 1: In diesem Gebiet verläuft der offene Graben D 3/16 als Gewässer 2. Ordnung.

Änderungsbereich 3: In diesem Gebiet verläuft im südöstlichen Bereich der offene Graben 29/16 Ri als Gewässer 2. Ordnung.

Änderungsbereich 5: In diesem Gebiet verlaufen die beiden offenen Gräben 25/3/1 und 25/3/1a als Gewässer 2. Ordnung.

Änderungsbereich 6: In diesem Gebiet verläuft der offene Graben 25/3 als Gewässer 2. Ordnung.

Änderungsbereich 16: In diesem Gebiet verläuft der offene Graben D/4 als Gewässer 2. Ordnung.

Sollte es künftig zu Gewässerkreuzungen in diesen Bereichen kommen, sind diese gemäß § 36 WHG in Verbindung mit § 82 LWaG anzeigepflichtig.

Die Gräben befinden sich in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“ (WBV). Der WBV darf nicht durch Handlungen, die die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden, an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert werden.

Wasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasser

Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung ist Voraussetzung für Bebauungsvorhaben.

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz (AWZV). Das anfallende häusliche und, mit diesem vergleichbares, Abwasser ist dem AWZV gemäß geltender Satzung zu übergeben.

Bei Neubebauungen/Versiegelung von Flächen ist das anfallende Niederschlagswasser bevorzugt vor Ort über eine Versickerung dem Grundwasser zuzuführen, sofern es Boden- und Grundwasserverhältnisse zulassen. Eine Einleitung in das Grundwasser bzw. in ein Oberflächengewässer (Gewässerbenutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Eine Grundwassergefährdung während Bauphasen ist auszuschließen. Die Neuerrichtung und der Rückbau von Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen.

Hochwasserrisikogebiet

Das Vorhaben liegt in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Der § 78b Abs. 1 WHG ist zu berücksichtigen.

Hinweise

Grundwasserabsenkungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Erdaufschlüsse sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können (z. B. für Baugrunderkundungen). Sie sind gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Naturschutz

Die geplanten Änderungen im Flächennutzungsplan sind größtenteils bereits mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Von daher stehen der Änderung hier in den meisten Fällen keine grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Belange entgegen. Hauptsächlich ist die Lage fast sämtlicher Planänderungen im Landschaftsschutzgebiet Boddenlandschaft zu berücksichtigen. Für die jeweils erforderlichen Herausnahmen aus dem Landschaftsschutzgebiet im Bauleitplanverfahren sind nicht unerhebliche Mengen an Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die bisher häufig genutzten Ökokonten in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und zugleich gelegen im LSG sind bereits in einem hohen Maße verbraucht. Sinnvoll wäre es unter Umständen, dass die Gemeinde selbst ein eigenes Ökokonto auf gemeindeeigenen Flächen plant, um bei den zukünftig vorgesehenen Planungen unabhängiger zu sein.

Für einige bestimmte Änderungen des Flächennutzungsplans werden zusätzlich folgende Hinweise erteilt:

Änderungsbereich Nr. 4

Durch die vorhandene Bebauung gehen von der Fläche bereits jetzt negative Wirkungen auf das Landschaftsbild aus. Mögliche Neubauten sind daher zwingend so zu dimensionieren, dass die Gebäudehöhen niedriger ausfallen oder zumindest die aktuellen Gebäudehöhen nicht überschritten werden. Aktuell ist die betroffene Fläche von einem Wall umgeben, welcher bereits in Teilen bepflanzt worden ist. Eine komplette Sichtverschattung ist aber nicht gelungen. Für einen zukünftigen Bebauungsplan sollten weitere Maßnahmen erörtert werden, um die Bebauung besser in die Landschaft zu integrieren, beispielsweise durch Fassaden- oder Dachbegrünungen.

Änderungsbereich Nr. 6

Auf der westlich ausgewiesenen Fläche besteht bereits ein durch Sukzession entstandener Gehölzbestand. Es ist nicht auszuschließen, dass es sich hier entweder um gesetzlich geschützte Feldgehölze oder sogar bereits um Wald entsprechend des Landeswaldgesetzes M-V handelt. Dies sollte bei der zukünftigen Planung dringend berücksichtigt werden.

Änderungsbereich Nr. 12

Bei der zentral über die betroffene Fläche verlaufenden Heckenstruktur handelt es sich augenscheinlich um eine gesetzlich geschützte Feldhecke. Je nachdem wie die Fläche genau genutzt werden soll, wird die Heckenstruktur entweder überbaut oder verliert durch die Bebauung zumindest ihren Schutzstaus, da sie nicht mehr in der freien Landschaft und von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist. Hier sollte frühzeitig ein Standort für eine Ausgleichspflanzung ermittelt werden.

Änderungsbereich 15

Es ist nachvollziehbar, dass die bereits ohnehin schon vorhandene Nutzung im Flächennutzungsplan festgeschrieben werden soll. Kritisch wird hier allerdings die Ausweisung von Flächen für die Nutzung als Festplatz gesehen. Die aktuelle Nutzung durch den Mittelaltermarkt findet seit einigen Jahren nur noch auf einem kleinen Teil der Gesamtfläche statt. Im übrigen Teil der Fläche bis zur Grenze der südlichen Ackernutzung befinden sich Biotopflächen, auf welchen sich Trockenrasen oder ruderalisierte Stadien hiervon befinden. Eine Ausweisung dieser Flächen als „Festplatz“ erscheint hier nicht sachgemäß. Es wird angeregt diesen Teil der Fläche, welcher zurzeit nicht durch den Mittelaltermarkt genutzt wird, als eine Form von naturnaher Fläche zu kennzeichnen. Hier würde auch das Potential bestehen für die Gemeinde ein Ökokonto entsprechend der Maßnahme 2.42 „Entwicklung von Heiden, Trocken- und Magerrasen durch Wiederherstellung auf aufgelassenen Standorten“ aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung einzurichten.

DenkmalschutzBaudenkmale:

Alle im o. g. Gebiet eingetragenen Baudenkmale sind in der Planzeichnung korrekt wiedergegeben.

Bodendenkmale:

Alle im o. g. Gebiet derzeit bekannten Bodendenkmale sind korrekt in der Planzeichnung wiedergegeben.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Henry Schmuhl
Fachgebietsleiter