

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 37 85 64  
Tel: 0172 96 83 511

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203 496  
Fax: 03831 203 498

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

# **3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 17 "Lancken"**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

**Gemeinde Dranske / Rügen**

**Satzungsexemplar**

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ziele und Grundlagen der Planung</b> .....	<b>2</b>
1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen.....	2
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung .....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen .....	4
1.4) Bestandsaufnahme .....	4
1.5) Abwägungsrelevante Belange.....	4
<b>2. Planung</b> .....	<b>5</b>
2.1) Städtebauliche Planung .....	5
2.2) Flächenbilanz .....	6
2.3) Erschließung .....	6
<b>3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt</b> .....	<b>6</b>

## 1. Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen

Das Plangebiet (Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung) umfasst Teilflächen des bestandskräftigen Bebauungsplans mit den Baugrundstücken Flst. 5/24 bis 5/25, 5/28 bis 5/29, 5/31 bis 5/32, 5/36, 5/58 bis 5/59, 5/63, 5/65, 5/67, 5/70 bis 5/71, 5/109 bis 5/115, 5/117 bis 5/120, 5/122 bis 5/129, 5/134 bis 5/135, 5/136 bis 5/143, 5/145, 5/181 (teilw.) 5/193 (teilw.), 5/198 bis 5/201 (alle teilw.), 5/210 (teilw.), 5/48 bis 5/49, 5/97, 5/13, 18/50, 18/51, 18/45 der Gemarkung Lancken, Flur 1 sowie den eingeschlossenen Verkehrsflächen. Das Plangebiet (Änderungsbereich) umfasst knapp 2,4 ha.

Die Änderungen erstreckt sich auf einen räumlich kleinen Teilbereich des bestandskräftigen B-Plans Nr 17. Geändert werden folgende Festsetzungen:

- das Baugebiet wird um die angrenzenden Grünflächen entlang der nördlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze erweitert (ca. 4.160 qm), die für diese Flächen ursprünglich vorgesehenen Pflanzgebote werden aufgehoben,
- die Baugrenzen werden in vier einzelnen Bereichen an inzwischen erfolgte Änderungen des Grundstückszuschnitts angepasst (Flst. 5/24, 5/13, 18/14, 5/71),
- die geometrische Abgrenzung von Verkehrsfläche und Baugebiet wird im Bereich der Straße „Zum Golfpark“ dem tatsächlichen Grundstückszuschnitt der fertiggestellten Verkehrsanlagen angepasst, auch die Darstellung des bestehenden Feuerlöschteichs wird auf die tatsächlich bestehende Wasseroberfläche reduziert.

Ergänzt wird der Bebauungsplan um die Flurstücke 5/130, 5/131 und 5/132 (knapp 640 qm), die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18A lagen, jedoch jeweils eine Nutzungseinheit mit den angrenzenden Baugrundstücken innerhalb des Bebauungsplans Nr. 17 bilden. Die neue Grenze des Bebauungsplans wird durch die Zufahrt zum Feuerlöschteich gebildet und ist damit vor Ort erkennbar.

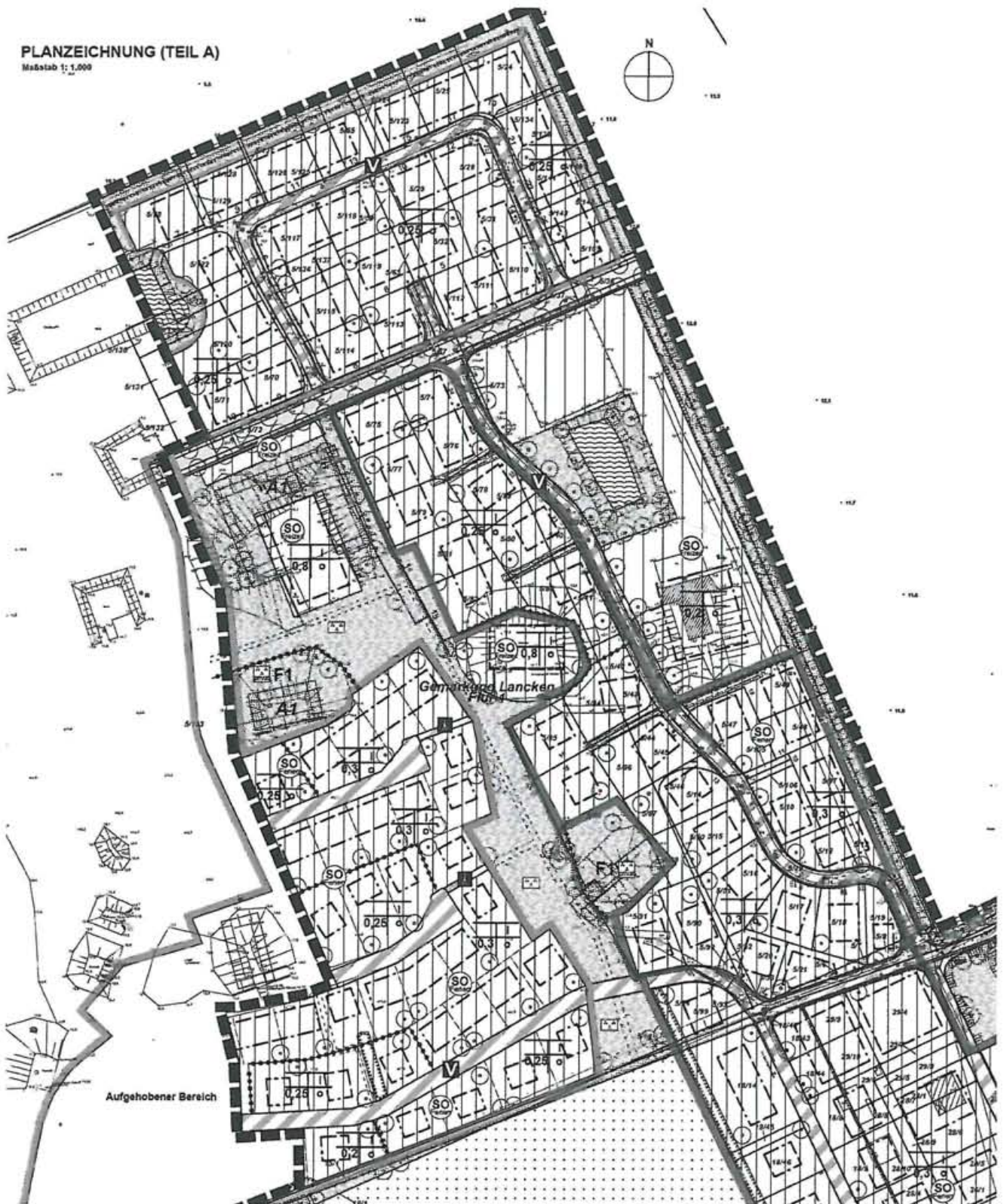
Durch die Änderung entstehen keine zusätzlichen Baugrundstücke.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden grundsätz-

lich unverändert übernommen. Auch die Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden unverändert übernommen (Stand der 1. Änderung). Da die Grundzüge der Planung unverändert belassen werden, wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt.

**PLANZEICHNUNG (TEIL A)**

Maßstab 1:1.000



eingestellt bei [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de)

**Abbildung 1 Bebauungsplan Nr. 17, Fassung der 1. Änderung (Ausschnitt ohne Maßstab)**

Die Planzeichnung der Änderung beruht auf der Planzeichnung des bestandskräftigen B-Plans, der im Folgenden in der im Plangebiet im Wesentlichen geltenden Fassung der 1. Änderung nachricht-

lich abgebildet wird (vgl. Abbildung 1). Der Katasterbestand wurde um die Fortschreibungen zum Stichtag 06.05.2015 aktualisiert.

### **1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung**

Ziel der Planung ist es, die Nutzungsmöglichkeiten der privaten Baugrundstücke zu verbessern.

### **1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen**

Für die Gemeinde Dranske liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Für den Planbereich wird einheitlich ein sonstiges Sondergebiet Ferien für gleichwertig touristische Nutzungen und Wohnen dargestellt. Die 3. Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die Gemeinde Dranske liegt kein Landschaftsplan vor.

### **1.4) Bestandsaufnahme**

#### **1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet**

Das Plangebiet besteht aus der ehemaligen Raketenstation Lancken, von der noch einige der Bunker und Unterstände erhalten sind. Das Gelände wurde in den letzten Jahren als Wohn- und Feriengebiet neu erschlossen und in großen Teilen mit Einfamilienhäusern neu bebaut.

Für das SO Ferien wurde eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,3 zugelassen. Entlang der nördlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze war ein ca. 8,5 m breiter privater Grünstreifen mit Pflanzgebot für eine ca. 4,5 m breite Hecke vorgesehen.



**Abbildung 2** Luftbild

#### **1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet**

Das Plangebiet stellt sich nach der erfolgten umfangreichen Neubebauung heute als Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Lancken dar. Schutzgebiete befinden sich erst im weiteren Umfeld. Denkmäler bzw. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

### **1.5) Abwägungsrelevante Belange**

Ansichts des vergleichsweise geringen Umfangs der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf die öffentlichen Belange hervorzurufen.

Der Wegfall der Grünfläche mit Pflanzgebot sowie die Zunahme der Versiegelung sind zu bewerten und gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Hierzu ist eine Durchführungsverpflichtung für die Anlage einer entsprechenden Begründung auf den angrenzenden Flächen (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18a „Golfanlage Lancken – Teil 1“; ausgewiesen als Maßnahmefläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB) vertraglich abzusichern.

## 2. Planung

### 2.1) Städtebauliche Planung

#### Wegfall Grünfläche

Der Bebauungsplan Nr. 17 sah ursprünglich entlang der nördlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze die Anlage einer ca. 8,5 m tiefen Randeingrünung vor, die als Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt wurde (insg. 4.290 qm). Diese Ausweisung nahm nicht zuletzt eine vergleichbare Festlegung des früheren Bebauungsplans Nr. 2 „Lancken“ auf.

Mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 18a „Golfanlage Lancken – Teil 1“ wurde entlang der gemeinsamen Grenze auf der früheren Ackerfläche eine Grünfläche „Golfplatz“ festgesetzt. Die an den Bebauungsplan Nr. 17 angrenzende Teilfläche ist dabei als Maßnahmefläche nach § 9(1) Nr. 20 BauGB mit im Norden 27 m, im Osten immerhin noch 9 m Tiefe ausgewiesen (Fläche A2), für die im Einzelnen festgelegt wurde:

*Die Flächen mit der Bezeichnung Fläche A2 sind als Wanderkorridore für Amphibien und Reptilien (CEF-Maßnahme) von der derzeitigen Ackernutzung in extensiv genutztes Grünland mit anteilig Wasserflächen (mindestens 8.750 qm) umzuwandeln. Dafür gelten folgende Auflagen:*

*- Verbessern der Lebensbedingungen für Amphibien und die Zauneidechse durch weitere Gestaltungsmaßnahmen (Anlegen von Laichgewässern für Amphibien, Lesesteinhaufen für die Zauneidechse).*

Zudem werden auf dem Golfplatz selber umfangreiche Pflanzungen vorgenommen, so dass eine Strukturierung der Landschaft erfolgt. Zusätzlich zur Maßnahme Fläche A2 sind in der Grünfläche Golf 119.000 qm als Naturbereiche anzulegen (Rough, Wasserflächen). Roughbereiche und Ufersäume sind in ihrer Struktur mit Wildkräuterstreifen, Hochstaudenfluren und sonstigen Saumstrukturen, Anlage von Lesesteinhaufen, Einbau von Ansitzstangen sowie die Pflanzung von standortheimischen Einzelbäumen und Sträuchern (Artenauswahl in Anlehnung an folgende Pflanzenlisten) anzureichern.

Damit ist die ursprünglich vorgesehene Heckenpflanzung nicht mehr erforderlich und auch nicht mehr sinnvoll. Mit der Strukturierung der Landschaft durch die Pflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern wird die Erforderlichkeit einer eng am Baugebiet geführten Randeingrünung in Frage gestellt. Die Neuanlage von extensiv und nicht genutzten Bereichen auf den Ackerflächen wird die derzeit ausgeräumten Ackerflächen gliedern und den Erlebniswert dieser Landschaft erhöhen (vgl. Begründung zum B-Plan Nr. 18a). Statt einer durchgehenden Heckenpflanzung erscheint daher die Pflanzung von Einzelbäumen am Rand des Baugebiets vorteilhafter, da damit eine Verzahnung der Gärten mit den gestalteten Grünflächen des Golfplatzes ermöglicht wird. Auch seitens der Bauherren dürfte eine Öffnung der Grundstücke zum zukünftigen Golfplatz angestrebt werden.

Angesichts des erheblichen Kompensationsüberschusses, der auf der Grünfläche Golf entsteht (93.013 Flächenäquivalente ohne den für ein Ökokonto vorgesehenen Bereich Küstenpark (Fläche A3), ist die Heckenpflanzung auch als Kompensationsmaßnahme nicht mehr erforderlich.

#### Baufenster

In drei Bereichen wird die Baufensterfestsetzung geändert:

- Auf Flst. 5/13 muss das Baufenster an den seit Aufstellung des Bebauungsplans veränderten Grundstückszuschnitt angepasst werden, um weiterhin eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen.
- Auf Flst. 18/14 sollen statt des ursprünglich vorgesehenen Doppelhauses zwei Einzelhäuser errichtet werden; hierzu wurde von den Bauherren ein ca. 3,5 m breiter Streifen des südlich angrenzenden Grundstücks erworben. Die Größe der Grundflächen bzw. die Anzahl der Wohneinheiten bleibt unverändert.
- Auf Flst. 5/24 soll ein reetgedecktes Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten errichtet wer-

den. Hierzu sind aus brandschutzrechtlichen Gründen die Abstände zu den Grundstücksgrenzen auf 12,0 m zu erweitern. Die überbaubare Grundstücksfläche wird dementsprechend verschoben.

- Auf Flst. 5/71 wird das Baufenster straßenbegleitend ausgeweitet.

#### Verkehrsflächen

Bei der Anlage der Erschließung sowie der Bildung der Straßenflurstücke wurde zum Teil um mehrere Meter von den Flächendarstellungen des Bebauungsplans abgewichen. Im Zuge der Änderung wird die Planzeichnung an die erfolgte Parzellierung angepasst, ohne dass es dadurch insgesamt zu erheblichen Flächenveränderungen kommt.

### **2.2) Flächenbilanz**

Durch die Planung verändert sich die Nutzung im gesamten Bebauungsplangebiet nur vergleichsweise gering. Die Baugebietsflächen nehmen durch Verzicht auf die randlichen Grünflächen um 4.290 qm zu, die zulässige Bebauung erhöht sich in der Folge in den Baugebieten um 1.110 qm, die zulässige Versiegelung (Bebauung und Nebenflächen) insgesamt um 1.670 qm.

Eine weitere Zunahme der Baugebietsfläche um 485 qm entsteht durch die Erweiterung des Plangebiets, es ergibt sich dadurch rechnerisch eine Zunahme der zulässigen Versiegelung um 182 qm.

### **2.3) Erschließung**

Die Änderung wirkt sich nicht erheblich auf die Anforderungen an die Erschließung aus. Der Bereich ist erschlossen und auch bereits weitgehend bebaut.

## **3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

Die 3. Änderung erstreckt sich auf einen weitgehend bebauten Bereich.

Durch den Wegfall der Grünfläche mit insg. 4.290 qm sowie des darin enthaltenen Pflanzgebots (Heckenpflanzung mit insg. 2.370 qm) reduziert sich die im Plangebiet zu erbringende Kompensation; zugleich entstehen angesichts der zusätzlichen Baugebietsflächen neue Eingriffe durch die nunmehr um 1.200 qm größere zulässige Bebauung und die um 600 qm größere zulässige Versiegelung.

Der Wegfall interner Kompensationsflächen sowie die Zunahme des Eingriffs kann durch den Kompensationsüberschuss, der aus der Gesamtbilanz der Grünfläche Golf gem. B-Plan Nr. 18b entsteht (14.145,10 Flächenäquivalente ohne den für ein Ökokonto vorgesehenen Bereich Küstenpark mit den Flächen A 3 (BP 18a) bzw. A 1 (BP 18b)), ausgeglichen werden.

#### Biotopbeseitigung mit Voll- bzw. Teilversiegelung

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgebüsch aus überwiegend heimischen Arten (PHX) für Vollversiegelung	13.01.02	1.230 qm	1	$[1,5 + 0,5] \times 0,75$	1.845
Siedlungsgebüsch aus überwiegend heimischen Arten (PHX) für Teilversiegelung	13.01.02	650 qm	1	$[1,5 + 0,2] \times 0,75$	829
<b>Gesamt:</b>		1.800 qm			<b>2.674</b>

#### Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgebüsch aus überwiegend heimischen Arten (PHX) für Hausgarten	13.01.02	2.620 qm	1	[1,5] x 0,75	2.948
<b>Gesamt:</b>		2.620 qm			<b>2.948</b>

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	2.674 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	2.948 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0 Kompensationsflächenpunkte

**Gesamteingriff 5.622 Kompensationsflächenpunkte**

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von 5.622 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 14.145\* Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Es verbleibt im Gesamtprojekt Golfplatz (BP 18 a und b) unter Berücksichtigung des rechnerischen Anteils für BP 17.3 ein Überschuss von 8.523 Kompensationsflächenpunkten.

\* Der Gesamtüberschuss gem. B-Plan Nr. 18b beträgt 124.375,1 Kompensationsflächenpunkte.

Die ökologische Wertsteigerung der Maßnahmen A 1 (BP 18b) im Umfang von 8.170 Kompensationsflächenpunkten sowie A 3 (BP 18a) im Umfang von 102.060 Kompensationsflächenpunkten (A 1 + A 3 = 110.230 Kompensationsflächenpunkte) bleibt dabei in der Gesamtbilanz unberücksichtigt, da beabsichtigt ist, diese im Rahmen eines Ökokontos extern zu vermarkten.

Somit ergibt die Differenz aus:

Gesamtüberschuss gemäß B-Plan Nr. 18b	124.375,10 Kompensationsflächenpunkte
abzüglich Wert der Maßnahmen (A1+A3)	110.230,00 Kompensationsflächenpunkte
einen Rest von	14.145,10 Kompensationsflächenpunkten.

Da die Eingriffe durch die Bebauung im Plangebiet bereits weitgehend erfolgt sind, ist eine entsprechende Kompensation zeitnah herzustellen. Hierzu wird ein ca. 9,5 m tiefer Streifen als Teilfläche der Maßnahme Fläche A 2 entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 18a angelegt. Dieser bedeckt eine Grundfläche von 5.605 m<sup>2</sup> und wird wie folgt bewertet:

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A 2 Korridor Biotopverbund	5.605,00	2	2,5	0,9	12.611,25
gesamt					12.611,25

Unter Berücksichtigung des Rechenansatzes im Bebauungsplan 18 A ergibt sich für diesen Teil der Maßnahme eine ökologische Wertsteigerung von 12.611,25 Kompensationsflächenpunkten.

Unabhängig von dem höheren Ausgleichswert der für diese im Zusammenhang großzügig bemessene Fläche anteilig ermittelt wird, ist die vorgezogene Ausführung eines Streifens in der festgesetzten Breite erforderlich, um das Mindestmaß sowohl an ökologischer Funktion im Sinne der Maßnahme als auch der erwünschten Abgrenzung zwischen Baugebiet und geplantem Golfplatz zu erzielen. Die Anrechnung der Kompensationsflächenpunkte erfolgt nur über erforderliche Summe.


Die grundsätzlichen Aussagen des ursprünglichen Bebauungsplans zu den Auswirkungen auf Natur

und Umwelt bleiben gültig.

Gemeinde Dranske, Mai 2015

ausgefertigt: 3. 11. 2015



  
Uwe Ahlers  
Bürgermeister



## Textliche Festsetzungen (Teil B)

unverändert übernommen (Stand 1. Änderung)

### I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

##### I.1.1) Art der baulichen Nutzung

**SO Ferien:** Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, hier. Feriengebiet

Das SO Feriengebiet dient gleichwertig touristischen Nutzungen sowie dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Ferienhäuser / Ferienwohnungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

**SO Freizeit/Sport:** Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO

Das SO Freizeit/Sport dient der Ansiedlung von Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche Zwecke sowie solchen zur Freizeitgestaltung als touristische Infrastruktur.

Im SO sind zulässig: Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, - Schank- und Speisewirtschaften, Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf.

Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Ferienhäuser.

#### I.2) Grünordnungsmaßnahmen

I.2.1) Grünordnungsmaßnahmen als festgesetzte Grünflächen gem. §9 Abs.(1) Nr.15 BauGB und/oder Pflanzgebote gem. §9Abs. 1 Nr.25 BauGB

1) Auf privaten Grundstücken ab einer Größe von 200 qm ist mindestens 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum, für jeweils weitere 150 qm Grundstücksfläche jeweils ein weiterer Baum zu pflanzen.

Im Gebiet SO Sport/Feizeit sind die Pflanzungen gemäß folgender Artenliste vorzunehmen:

Gehölzpflanzungen: Acer campestre, Acer platanoides, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Quercus petraea, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Tilia cordata

Obstbäume: Regional bewährte Sorten von Apfel-, Birnen-, Kirsch- und Zwetschgenbäume als Hochstämme oder 3/4-Stämme

Sträucher für sandige Böden: Cornus mas, Cornus sanguinea, Empetrum nigrum, Calluna vulgaris, Rhamnus catharticus, Rosa in Arten, Salix repens, Vaccinium myrtillus, Viburnum opulus

für sandig-lehmigen Boden: Crataegus monogyna/laevigata, Euonymus europaea, Ilex aquifolium, Lonicera periclymenum, Lonicera xylosteum, Rhamnus frangula, Salix caprea, Salix purpurea, Vaccinium myrtillus, Viburnum opulus

Die Liste der Sträucher ist nicht abschließend und kann um heimische standortgerechte Arten ergänzt werden.

Straßenbegleitende Baumpflanzungen sind gemäß folgender Artenliste vorzunehmen: Acer campestre, Acer platanoides, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Quercus robur, Soba aucuparia, Tilia cordata

Für alle Pflanzungen gelten folgende Mindestgrößen festgesetzt:

Hochstämme: Bäume I. Ordnung: Mind.-Stammumfang 18/20,

Bäume II. und III. Ordnung: Mind.-Stammumfang 16/18

Stammbüsche: Mindesthöhe 250-300 cm

Obstbäume: Mind.-Stammumfang 10/12

Dieses Pflanzgebot entfällt bzw. reduziert sich entsprechend, sobald auf dem Grundstück als zu erhalten gekennzeichnete Bäume vorhanden sind. Gänzlich ausgenommen von dieser Festsetzung sind die privaten Grünflächen, die als Wiesen- oder Heideflächen mit extensiver Pflege anzulegen sind.

2) Für die im Plan festgesetzten Baumreihen entlang der öffentlichen und privaten Straßen sind mittel- bis großkronige, hochstämmige Bäume zu pflanzen. Jeder Straßenzug ist mit einer einheitlichen Baumart gemäß Artenliste zu bepflanzen. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Privatgrundstück ist dabei bindend.

3) Die vorhandenen Teiche sind naturnah umzugestalten und zu bepflanzen.

4) Auf mit F1 gekennzeichneten privaten Grünflächen ist die Errichtung von Terrassen und gedeckten Freisitzen bis zu einer Fläche von 30 qm zulässig.

I.2.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltungsgebot gem. §9Abs. 1 Nr.20 BauGB

1) Die vorhandenen Teiche sind in ihrer derzeitigen Biotopfunktion zu erhalten.

I.2.3) Grünordnungsmaßnahmen als Bodenschutz gem. §9Abs. 1 Nr.14 und Nr.20 BauGB

1) Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dach-, Wege- und Platzflächen kann, soweit es die Untergrund- und Höhenverhältnisse erlauben, auf dem Grundstück versickert werden.

2) Fußwege sind als Pflaster-, Platten-, Schotter oder wassergebundene Wegedecke auszuführen. Unzulässig sind Asphalt und Verbundstein. Sämtliche Stellplätze, Stellplatz- und Feuerwehrezufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Drainpflaster, Rasengittersteine) auszubauen.

I.2.4) Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 9Abs.(6)BauGB

Die in den Bereichen A1 vorhandenen Bunker sind als Fledermaus- bzw. Nistquartiere (Rauchschwalbe) zu entwickeln und dauerhaft als solche zu erhalten. Die Bunker sind hierzu mit entsprechenden Einflugöffnungen zu versehen und gegen unbefugtes Betreten zu sichern.

## **II) Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

### **II.1. Allgemeine Gestaltungsfestsetzungen**

#### II.1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Dachneigungen von 25°-50°, als Materialien sind zulässig: Biberschwanz, Ziegelpfanne, Betonpfannen sowie Rohrdeckung. Als Dachformen sind zulässig: Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach. Unzulässig sind blaue und grüne Farben. Der First ist über der Längsseite des jeweiligen Baukörpers auszubilden.

Gauben müssen zu Traufe und First einen Abstand von min. 0,8 m, zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,2 m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

#### II.1.2 Einfriedungen

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind

- Einfriedungen aus lebenden Materialien (jedoch nur als Laubhecken) bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m,
- Einfriedungen mit Findlingen oder Steinwällen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m
- Holzlattenzäune mit stehender Lattung mit einer Höhe von 0,8 bis 1,3 m,

#### II.2.3) Werbeanlagen (§86 (1) 1 LBauO M-V

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V. Ausgenommen sind hier von Werbeanlagen, die sich auf eine im Plangebiet erbrachte Leistung erstrecken. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 2 qm, nicht überschreiten.

### **III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) 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 sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier 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 Baumaßnahmen vermieden.

#### **Bodenschutz**

Für das ehemalige Gelände des NVA (SO Ferien, SO Freizeit) gilt, falls während der Bau- und Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes - wie anormaler Geruch oder Verfärbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen - angetroffen werden, ist das zuständige Umweltamt zu informieren.

#### **Artenschutz**

Im Bereich des Bebauungsplans sind Vorkommen geschützter Arten bekannt. Es gelten die Bestimmungen des § 44 BNatSchG. Zu den Erfordernissen des Artenschutzes, insbesondere zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie zeitliche Beschränkung für Baufeldfreimachung, Maßnahmen zur Baustellensicherung, zeitliche Beschränkung für Pflege von Grünanlagen etc., siehe Anlage der Begründung.