

**Satzung der Gemeinde Dranske über den  
Bebauungsplan Nr. 14  
„Erholungsgebiet Kreptitzer Heide“**

**Begründung** gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit  
**Umweltbericht** nach § 2 (4) und § 2a BauGB

Gemeinde:	<b>Amt Nord-Rügen Gemeinde Dranske</b> Ernst-Thälmann-Str. 37 18551 Sagard
Bearbeitung:	<b>Arno Mill, ÖbVI</b> Altes Schulhaus 1 OT Mölln-Medow, 18528 Sehlen Telefon +49 (03838) 24137  <b>Planungsbüro Seppeler</b> Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler Brocks Busch 7, 48249 Dülmen Telefon +49 (02594) 789506
Satzungsbeschluss:	<b>21. Mai 2015</b>

## Textteil

### Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Grundsätze der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung.....	1
1.2	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes .....	1
1.3	Entwicklungsgebot.....	2
1.4	Aufstellung und Verfahren .....	3
1.5	Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung .....	4
<b>2.</b>	<b>Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>4</b>
2.1	Angaben zum Plangebiet und der Umgebung .....	4
2.2	Ziele des Bebauungsplanes.....	5
2.3	Vorhaben / Städtebaulicher Entwurf / Flächenbilanz .....	6
2.4	Art und Maß der baulichen Nutzung / Örtliche Bauvorschriften .....	8
<b>3.</b>	<b>Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung</b> .....	<b>9</b>
3.1	Schmutzwasserentsorgung.....	9
3.2	Niederschlagswasserentsorgung .....	10
3.3	Trinkwasserversorgung.....	11
3.4	Löschwasserbereitstellung.....	11
3.5	Energieversorgung.....	12
3.6	Wärmeversorgung .....	12
3.7	Kommunikationsanlagen.....	13
3.8	Abfallentsorgung/ Altlasten .....	13
3.9	Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze.....	13
<b>4.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>14</b>
4.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der Ziele des Bebauungsplanes.....	14
4.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen.....	15
4.3	Bestandaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen .....	16
4.4	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes (Nullvariante).....	20
4.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen .....	20
4.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten .....	21
4.7	Monitoring, Zusammenfassung nach BauGB, Anlage 1 .....	22
<b>5.</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>23</b>
<b>7.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>24</b>
<b>8.</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>24</b>

## Planteil

- Planzeichnung mit Festsetzungen

## Anlagen

- Anlage 1 Ausschnitt aus dem FNP Gemeinde Dranske (1 Seite)
- Anlage 2 Bilanz Grundflächen Bestand/Planung  
arno mill ingenieure, 18528 Mölln Medow, Stand: 28. April 2014 (2 Seiten)
- Anlage 3 schematische Darstellung der möglichen Bebauung  
arno mill ingenieure, 18528 Mölln Medow, Stand: 13. März 2012 (1 Seite)
- Anlage 4 Verträglichkeitsvorprüfung zum Schutzgebiet DE 1346-301 „Steilkünste und Blockgründe Wittow“  
Planungsbüro Seppeler, 48249 Dülmen, Stand: März 2013 (7 Seiten)
- Anlage 5 Artenschutzprognose nach § 44 BNatSchG  
Planungsbüro Seppeler, 48249 Dülmen, Stand: März 2013 (7 Seiten)
- Anlage 6 Grünordnungsplan mit Maßnahmen- & Bestandsplan  
Planungsbüro Seppeler, 48249 Dülmen, Stand: März 2013 (5 Seiten, 2 Anlagen)
- Anlage 7 Abwasserentsorgung in Kleingärten und auf Erholungsgrundstücken  
Veröffentlichung der UWB Rostock im Städtischen Anzeiger Rostock, 27. Januar 2010 (2 Seiten)
- Anlage 8 Abwasserentsorgung am Standort „Kreptitzer Heide“ e.V.  
Schreiben des Landkreises Rügen, 21. April 2010 (1 Seite)
- Anlage 9 Abwasserentsorgung Ferienhausgebiet Kreptitz  
Schreiben des ZWAR, 31. März 2010 (1 Seite)
- Anlage 10 Baugrunduntersuchung – Versickerung von Niederschlagswasser  
Ingenieurbüro Weiße, 18528 Kaiseritz, 26. August 2013 (9 Seiten, 5 Anlagen)

## 1. Grundsätze der Planung

### 1.1 Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung

Die Gemeinde Dranske und die Erholungs-, Garten- und Heideschutzgemeinschaft „Kreptitzer Heide“ e.V. beabsichtigen die weitere Erhaltung und Entwicklung der Erholungs- und Gartensiedlung „Kreptitzer Heide“ im Ortsteil Kreptitz. Die Entstehung und Entwicklung des Standortes erfolgte vornehmlich in den Jahren 1970 bis 1973. Die Tätigkeit des „Kreptitzer Heide“ e.V. konzentriert sich auf die Erhaltung und Pflege der Erholungsanlage in direkter Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet „Nordwestufer Wittow und Kreptitzer Heide“ sowie auf den Schutz der umgebenden Natur und Umwelt.

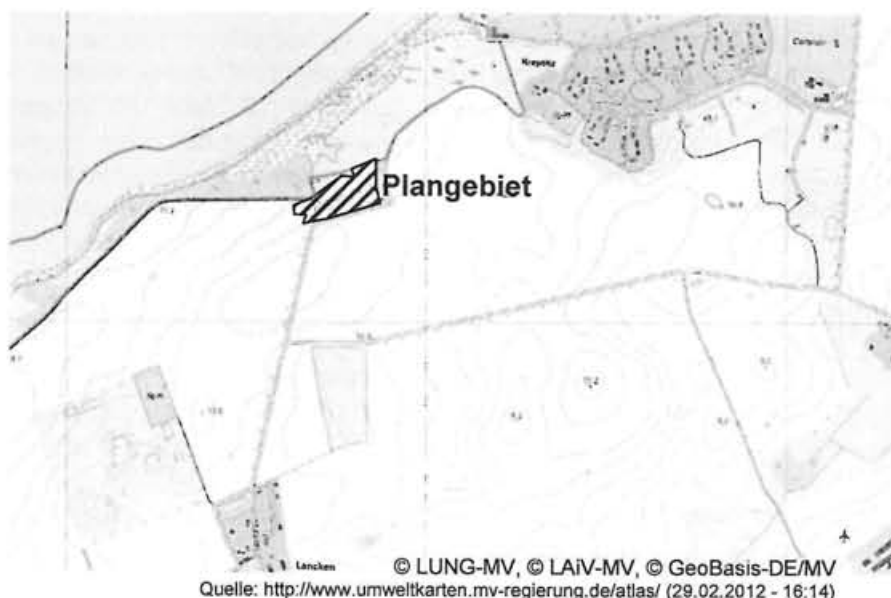
Das Plangebiet ist geprägt durch die Erholungs- und Gartensiedlung „Kreptitzer Heide“, die dem Gebietscharakter eines Wochenendhausgebietes entspricht und die benachbarte Freizeitwohnanlage „Ostseewind Kreptitz“. Die Erhaltung der hier belegenen baulichen Anlagen, sprich die Sanierung und Erweiterung bzw. der Ersatzneubau der Freizeitwohnanlagen und Wochenendhäuser ist bisher nur im Rahmen des Bestandsschutzes aufgrund § 35 BauGB möglich. Sowohl für die Gebäudeeigentümer als auch aus gemeindlicher Sicht ist dies bauplanungsrechtlich unbefriedigend.

Auf Initiative des „Kreptitzer Heide“ e.V. hat die Gemeinde Dranske über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens entschieden. Mit dieser Planung bekennt sich die Gemeinde Dranske zum Entwicklungskonzept des „Kreptitzer Heide“ e.V. Mit der Schaffung eigenen Ortsrechts soll die gemeindliche Steuerungsaufgabe aufgegriffen und der Verein bei der Planung der baurechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung des Erholungsgebietes unterstützt werden. Dies erfolgt vor allem auch zur Sicherung und zum Schutz der am Standort vorherrschenden, besonders sensiblen natürlichen und landschaftsästhetischen Gegebenheiten.

Beabsichtigt ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen zur weiteren Nutzung des Standortes in einem künftigen *Erholungs-Sondergebiet* nach § 10 BauNVO „Erholungsgebiet Kreptitzer Heide“, welches vorwiegend dem zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt dienen soll. Hierbei sind neben den Entwicklungszielen des „Kreptitzer Heide“ e.V. auch die bestehenden Nutzungen der benachbarten Freizeitwohnanlage „Ostseewind Kreptitz“ zu berücksichtigen.

### 1.2 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Der Ortsteil Kreptitz liegt in ca. 5 km Entfernung nordöstlich des Hauptortes Dranske und befindet sich am nordwestlichen Ostseeufer der Halbinsel Wittow. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen umfassen eine Größe von ca. 2,4 ha.





## Geltungsbereich

Überplant werden folgende Flurstücke der Gemarkung Lancken, Flur 2:

12, 13/1, 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 13/6, 13/8, 13/9, 14/1, 14/2, 14/3, 14/4, 14/5, 14/6, 14/7, 14/8, 14/9, 14/10, 14/11, 14/12, 14/14, 14/15, 15/1, 15/2, 15/3, 15/4, 15/5, 15/6, 15/7, 15/8, 15/9, 15/10, 15/11, 15/12, 15/13, 15/14, 15/15, 15/16, 15/17, 15/18, 15/19, 15/20, 15/21, 22/1 (tlw.), 22/4, 22/5, 22/6, 22/7, 22/9, 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/8, 24/9, 24/10, 24/11, 24/12, 24/13, 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 25/6, 25/7, 25/8, 25/9, 25/10, 25/11, 26/1, 26/2, 26/4, 26/5, 26/6, 26/7, 26/8, 26/9 (tlw.), 27/3, 27/4 (tlw.), 28/3, 28/2 (tlw.)



© LAIV-MV, © GeoPORT.VR

Quelle: <https://geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de> (10.05.2015 - 07:44)

### 1.3 Entwicklungsgebot

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Dranske verfügt seit 1999 über einen FNP. Die nach mehreren Änderungen von 2001 bis 2008 erforderlich gewordene Neubekanntmachung des FNP Dranske ist seit 2009 wirksam.

Im FNP der Gemeinde Dranske ist die durch die Planung betroffene Fläche als *SO Erholung* gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ ausgewiesen. Im BP Nr. 14 ist die Ausweisung zweier Erholungs-Sondergebiete gemäß § 10 BauNVO vorgesehen, wengleich nur das Gebiet der Freizeitwohnanlage „Ostseewind Kreptitz“ der konkreten Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ entspricht und als *SO „Freizeit und Ferienwohnen“* festgesetzt werden soll. Der Gebietscharakter der Erholungs- und Gartensiedlung „Kreptitzer Heide“ entspricht dem eines „Wochenendhausgebietes“ und soll auch langfristig erhalten werden. Demgemäß sind die Gebiete auf Grundlage von § 10 BauNVO und unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen den vorhandenen und vorgesehenen Nutzungen anzupassen.

*Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bedeutet nicht, dass die einzelnen Vorgaben des FNP detailgetreu in den B-Plan übernommen werden müssen. Ausreichend ist vielmehr eine planerische Fortentwicklung der im FNP angelegten Grundkonzeption innerhalb eines durch die Darstellungen des FNP gezogenen Rahmens. (BVerwG, Urt. v. 28.2.1975 – IV C 74.72 – BauR 1975, 256). ... Deshalb sind in einem gewissen Maß auch Abweichungen von den Darstellungen*

des FNP zulässig, ohne einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot zu indizieren. (BVerwG, Beschl. v. 11.2.2004 – 4 BN 1.04 – BauR 2004, 1264)

Auch ohne exakte Übernahme der im FNP enthaltenen Art der baulichen Nutzung ist das Entwicklungsgebot eingehalten, wenn die im FNP dargestellten Bauflächen oder Baugebiete gem. § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der im B-Plan festgesetzten Gebietsart „artverwandt“ sind und sich die Festsetzung aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt. (VGH Mannheim, Urt. v. 18.9.1998 – 8 S 290/98 – BRS 60 Nr. 9)

Bei *Wochenendhausgebieten* und *Ferienhausgebieten* handelt es sich um „artverwandte“ Gebiete, wobei ein *Wochenendhausgebiet* einen vergleichsweise geringeren Nutzungsdruck und entsprechend geringere Beeinträchtigungen von Schutzgütern induziert. Der historisch gewachsene und zu erhaltene Gebietscharakter der Erholungs- und Gartensiedlung „Kreptitzer Heide“ als *Wochenendhausgebiet* ist zu würdigen und im BP Nr. 14 präzise zu normieren.

Aufgrund voranstehend zitierter Rechtsprechung geht die Gemeinde Dranske davon aus, dass das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB trotz der abweichenden konkreten Zweckbestimmung des Gebietes eingehalten wird. Um dennoch verbleibenden Unsicherheiten zu begegnen, beabsichtigt die Gemeinde die nachträgliche Anpassung des FNP im Wege einer nächsten Änderung/Ergänzung.

#### 1.4 Aufstellung und Verfahren

Bereits am 02. Juli 2003 hatte die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske den Beschluss Nr. 269-37/2003 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ferienhausgebiet Kreptitzer Heide“ gefasst. Dieser Beschluss wurde vom 8. Juli bis zum 29. Juli 2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Seither unternommene Versuche einer qualifizierten Bauleitplanung wurden bisher nicht konsequent verfolgt bzw. nicht zu einer Planreife geführt.

Mit der nunmehr initiierten Planung wurde aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der darauf abzustellenden bauplanungsrechtlichen Normen zunächst die Bezeichnung des BP Nr. 14 geändert in „*Erholungsgebiet* Kreptitzer Heide“. Die Änderung wurde erforderlich, da die bisher verwendete Bezeichnung „Ferienhausgebiet“ einen sowohl von den örtlich vorherrschenden Nutzungen als auch von den geplanten Entwicklungszielen abweichenden Gebietscharakter suggeriert.

Mit Schreiben vom 25. Juni 2012 erfolgte die Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Hansestadt Greifswald nach § 17 LPLG M-V und Anzeigeeerlass. Mit dem Vorentwurf zum BP Nr. 14 (Stand März 2012) erfolgte vom 16. Juli bis zum 27. Juli 2012 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB. Mit Schreiben vom 25. Juni 2012 erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang vom 04. Juni bis 25. Juni 2014. Danach erfolgte mit dem von der Gemeindevertretung Dranske gebilligten und zur Auslegung bestimmten Entwurf des BP 14 vom 23. Juni bis zum 25. Juli 2014 die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB.



## 1.5 Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP) ist die Gemeinde Dranske als *Siedlungsschwerpunkt* und darüber hinaus als *Tourismusschwerpunktraum* eingeordnet. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

Die Erholungs-, Garten- und Heideschutzgemeinschaft „Kreptitzer Heide“ e.V. dient nicht nur der Bereitstellung von Kleingärten für Vereinsmitglieder sondern auch dem Allgemeinwohl. Der Verein übernimmt vielfältige Funktionen zur Erhaltung des ökologischen Potenzials der Kreptitzer Heide. Durch den sensiblen Umgang mit der umgebenden Landschaft wird die Aufenthaltsqualität des Gebietes gestärkt und die Erholungsfunktion des Gebietes im Einklang mit der Natur befördert.

Die bauplanungsrechtliche Sicherung des Gebietes dient der funktionsgerechten Erhaltung des Bestandes der Anlage und steht im Einklang mit Plansatz 4.2 (8) RREP VP 2010. Durch die Schaffung eigenen Ortsrechts wird der allenthalben unbefriedigende Außenbereichsstatus durch eine langfristig städtebaulich integrierbare Entwicklung abgelöst. So werden Beeinträchtigungen natürlicher Potenziale reduziert, energieoptimierte Bauweisen in ansehnlicher Gestalt ermöglicht, Emissionen minimiert und Ressourcen geschont.

Darüber hinaus erwachsen durch die Planung auch Impulse für die Tourismusfunktion des Raumes. Die Wochenendhäuser dienen neben dem eigengenutzten Freizeitwohnen auch dem zeitlich begrenzten Aufenthalt von Gästen und Urlaubern und stellen eine Ergänzung des touristischen Beherbergungsangebotes dar.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet weitgehend erhaltener natürlicher Ursprünglichkeit. Diese Ursprünglichkeit, verbunden mit einer nicht verbauten Landschaft und einer intakten Natur sind die wichtigsten Grundlagen für den Tourismus in unserer Region. Daher hat sich die Planung und Umsetzung des Vorhabens gemäß Plansätzen 5.1.4 (1 bis 3) RREP VP 2010 an einem hohen Anspruch aus natürlicher und landschaftsästhetischer Sicht zu orientieren. Voranstehender Zielstellung wird durch dem Umfeld entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung Rechnung getragen werden. Auch die örtlichen Bauvorschriften werden sich restriktiv an der Eigenart des Ortes orientieren.

Laut Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 18. Juli 2012 ist das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Gemeinde Dranske sieht die Entwicklung des Plangebietes als städtebaulich verträglich integrierbar und geht derzeit nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben eintreten werden, da die Eingriffe sehr behutsam und ausschließlich im Bereich eines vorgeprägten Standorts erfolgen. Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt.

## 2. Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept

### 2.1 Angaben zum Plangebiet und der Umgebung

Dranske ist mit ca. 1.200 Einwohnern die größte Gemeinde auf der Halbinsel Wittow und liegt zwischen dem Wiker Bodden und der Ostsee. Zur Gemeinde Dranske gehören die Ortsteile Dranske, Banz, Bug, Dranske-Hof, Goos, Gramtitz, Kreptitz, Kuhle, Lancken, Nonnevitz, Rehbergort und Starrvitz. Das Gemeindegebiet umfasst den südwestlichen Teil der Halbinsel Wittow und deren Landzunge Bug und zählt zu den durch den rasanten Strukturwandel der letzten zwei Jahrzehnte besonders betroffenen Küstenregionen. Die sich insbesondere aus der demografischen Abwanderung ergebenden Konflikte sind vielschichtig und betreffen die sozialen

und wirtschaftlichen Strukturen der Gemeinde, aber auch den Tourismus und Naturschutz in besonderem Maße.

Nach Beendigung der Jahrzehnte andauernden, vornehmlich militärischen Nutzung erhält Dranske allmählich seine ursprüngliche Ortsstruktur zurück. Die Gemeinde hat sich zu einem Erholungsort entwickelt, dessen ökonomische Potenziale vornehmlich im Fremdenverkehr und Tourismus gesehen werden. Der südliche Teil des Bug gehört zum Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft. Von Dranske verläuft ein Hochuferweg entlang der Ostseeküste bis zum Kap Arkona. Dieser Weg führt auch durch das Erholungsgebiet Kreptitzer Heide mit Sandstrand unterhalb der Steilküste.

Der Ortsteil Kreptitz erstreckt sich vom „Ferienpark Heidehof“ westlich des Ortsteiles Nonnevitz bis zur Erholungs- und Gartensiedlung „Kreptitzer Heide“ und der benachbarten Freizeitwohnanlage „Ostseewind Kreptitz“. Die Kreptitzer Heide liegt am Nordwestufer Wittow, entlang einer aktiven Kliffranddüne mit charakteristischen Sanddünen und Sandmagerrasenvegetation.

Bei den innerhalb des überplanten Gebietes überwiegend zu Beginn der siebziger Jahre errichteten Gebäuden handelt es sich mit Ausnahme der Freizeitwohnanlage „Ostseewind“ um eingeschossige, sehr kleinmaßstäbliche Wochenendhäuser. Diese sind geprägt durch einen teilweise erheblichen Sanierungs- und Modernisierungstau, welcher vornehmlich der Lage des Gebietes im Außenbereich nach § 35 BauGB und den sich hieraus ergebenden gesetzlichen Hürden geschuldet ist. Nur wenige Bauten erfüllen zeitgemäße Standards hinsichtlich Größe, Ausstattung und technischer Erschließung. Notdürftige Improvisationen und ein latent wirkender Verfallsprozess sind bildbestimmend. Wertverlust und allmählicher Verfall der Aufenthaltsqualität sind die Folgen.

Das Plangebiet ist verkehrs- und versorgungstechnisch im Südwesten durch einen ländlichen, vom Ortsteil Lancken zur Ostsee führenden Gemeindegeweg erschlossen. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch die Kreptitzer Heide im Norden sowie durch westlich, östlich und südlich angrenzende, landwirtschaftliche Nutzflächen. Entscheidend wirkt sich die Lage im Landschaftsraum aus. Die unmittelbare Nachbarschaft zum Ostseestrand und zu weiteren Erholungsgebieten am Bakenberg, in Nonnevitz und Lancken mit touristischer Infrastruktur ist eine integrierende Besonderheit.

## 2.2 Ziele des Bebauungsplanes

Vorrangiges Ziel dieser Planung ist die bauplanungsrechtliche Sicherung sowie städtebaulich und landschaftlich verträglich integrierbare Fortentwicklung der in festen Strukturen bestehenden Erholungs- und Gartensiedlung „Kreptitzer Heide“ unter Einbeziehung der benachbarten Freizeitwohnanlage „Ostseewind Kreptitz“. Für die bereits überwiegend vorhandenen baulichen Anlagen sind hauptsächlich die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu regeln. Eine extensive Erweiterung sowohl des Gebietes als auch des Gebäudebestandes ist bis auf die Schließung einiger weniger Baulücken nicht vorgesehen.

Die Gemeinde Dranske verfügt mit der „Kreptitzer Heide“, belegen in direkter Nachbarschaft zum NSG „Nordwestufer Wittow und Kreptitzer Heide“ sowie zum FFH-Gebiet „Steilküste und Blockgründe Wittow“, über ein auch überregional anerkanntes Erholungsgebiet von besonders hoher Qualität. Aufgrund des bestehenden Versorgungsbedarfs, vor allem aber auch wegen der hier bestehenden natürlichen und landschaftsästhetischen Erfordernisse bedarf das Gebiet einer geordneten Entwicklung. Dabei ist der westlich ansässige Beherbergungsbetrieb „Ostseewind Kreptitz“ sowie dessen Störgrad und Schutzbedürfnis zu würdigen. Um den Bestand und die Entwicklung des Betriebes in direkter Nachbarschaft zum Wochenendhausgebiet nicht zu gefährden, ist die bauplanungsrechtliche Sicherung dieser Nutzung geboten.

Mit dieser Planung und mit der Schaffung eigenen Ortsrechts übt die Gemeinde Dranske ihre Steuerungsaufgabe aus und greift auf diese Weise einer wesensfremden Bebauung oder unerwünschten Entwicklung von baulichen Nutzungen vor. Die baulichen Anlagen sollen sich

langfristig mit einem hohen Maß an Authentizität und Identität in das Landschaftsbild einfügen. Neben der städtebaulichen Neuordnung des Gebietes sind insbesondere die Kriterien der technischen Infrastruktur zu regeln.

Es wird die Ausweisung zweier Erholungs-Sondergebiete gemäß § 10 BauNVO vorgenommen. Die Zweckbestimmung der Sondergebiete ist präzise zu normieren, so dass der städtebauliche Rahmen eindeutig bestimmt ist. Als *Art der baulichen Nutzung* wird festgesetzt: SO1 „Wochenendhausgebiet“ sowie SO2 „Sondergebiet Freizeit & Ferienwohnen.“ Die Gebiete sind auf Grundlage von § 10 BauNVO und unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen den vorgesehenen Nutzungen anzupassen. Mit Inkrafttreten der Satzung soll die Beurteilung der Zulässigkeit der Vorhaben aufgrund § 30 Abs. 1 BauGB herbeigeführt werden.

## 2.3 Vorhaben / Städtebaulicher Entwurf / Flächenbilanz

### Vorhaben

Die enge Verflechtung des Freizeitwohnens mit der Pflege und dem Schutz der umgebenden, überaus sensiblen Heidelandschaft bildet die Grundlage des Wirkens der Erholungs-, Garten- und Heideschutzgemeinschaft „Kreptitzer Heide“ e.V. Seit 1991 sind alle Inhaber von Wochenendhäusern durch die Mitgliedschaft in diesem gemeinnützigen Verein miteinander verbunden. Diese Form des gemeinsamen Wirkens soll sowohl die geordnete Struktur und Gestalt der Erholungs- und Gartensiedlung als auch die satzungsgemäße Förderung des Naturschutzes innerhalb des Gebietes sichern. Die Mitglieder des „Kreptitzer Heide“ e.V. leisten mit ihrem persönlichen Einsatz ihren Beitrag zum Gemeinwesen. Die Bewohner der Region, deren Gäste sowie Urlauber sind Nutznießer der Vereinstätigkeit.

Wichtige Voraussetzungen hierfür sind u.a. gesunde Aufenthaltsbedingungen und ein landschaftlich verträgliches Ortsbild. Ein wesentlicher Bestandteil des Vorhabens ist daher die sorgfältige Gestaltung des Erscheinungsbildes der Anlage. Der latente Verfallsprozess soll aufgehalten, der teilweise erhebliche Sanierungs- und Modernisierungstau sollen beendet sowie Improvisationen durch dauerhafte Strukturen ersetzt werden. Zeitgemäße Standards hinsichtlich Größe, Ausstattung und technischer Erschließung sollen künftig erfüllt werden.

Die allein innerhalb der engen Grenzen des Bestandsschutzes erzielbaren Aufwertungen sind zu gering, um eine spürbare Erhöhung der Attraktivität der Anlage herbeiführen zu können. Die durch Modernisierung und Erweiterung angestrebte Verbesserung der Standards bedarf nur einer geringen Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen. Die Erweiterungen beschränken sich auf bereits überformte Siedlungs- und Gartenflächen und werden bedarfsgerecht bemessen.

Während die Gestalt und das Erscheinungsbild der Erholungs- und Gartensiedlung seit seiner Entstehung dem landläufigen Materialmangel und nach der Wende eher sehr reduzierten Aufwand/Nutzen-Kalkulationen unterworfen waren, sollen Architektur und Ausführungsqualität künftig eine wichtigere Rolle spielen. So sollen durch gewissenhaft geplante Bebauungsentwürfe eine ortsverträglich integrierbare Gestalt und eine nachhaltigere Entwicklung befördert werden, um in der Folge eine kontinuierliche Steigerung der Aufenthaltsqualität für Grundstückseigner und Besucher zu erreichen. Die aus dieser Planung resultierenden Festsetzungen sollen hierfür den Handlungsrahmen liefern.

Neben der städtebaulichen Neuordnung des Gebietes ist auch die verkehrliche Erschließung Bestandteil des Vorhabens. Neben der Sicherstellung öffentlicher Dienstbarkeiten (Rettungswege, Feuerwehrzufahrten, Erreichbarkeit Ver- & Entsorgungsanlagen) ist insbesondere das Szenario des vor allem im Sommer durch Strandbesucher und Badegäste erzeugten Verkehrs- und Nutzungsdrucks am Strandzugang und an den Eingängen zur Freizeitwohnanlage „Ostseewind Kreptitz“ und zur Erholungs- und Gartensiedlung „Kreptitzer Heide“ e.V. zwingend zu berücksichtigen. Dementsprechend sind sowohl die Führung des An- und Abreiseverkehrs als auch die Regelung des ruhenden Verkehrs zu bewältigen. Hierzu wird an der Gebietszufahrt ein



ausreichend bemessener Wendepplatz in Verbindung mit einer noch zu bestimmenden Anzahl von Besucher-Stellplätzen vorgesehen.

Mit der Entwicklung des Erholungsgebietes Kreptitzer Heide soll ein Beitrag zur Gesamtentwicklung der Gemeinde Dranske geleistet werden. Unter Berücksichtigung der territorialen Besonderheiten des Ortsteiles mit den hier verfügbaren touristischen und erholungswirksamen Möglichkeiten, belegen in einzigartiger Natur und Landschaft soll dazu beigetragen werden, das Gemeindegebiet als Anziehungspunkt zu Erholung und Freizeitgestaltung für Einheimische und Besucher zu festigen.

#### Städtebaulicher Entwurf

Der jeweilige Wesensgehalt des Wochenendhausgebietes einerseits und der Freizeitwohnanlage „Ostseewind Kreptitz“ andererseits, sowie deren unterschiedliche, konkrete Nutzungen erfordern aufgrund unterschiedlicher Nutzungsdichte, Störgrade und Schutzbedürfnisse eine klare Raumgliederung. Hierzu werden die derzeitigen Nutzungen erfasst, künftig vorgesehene Nutzungen ermittelt und durch detaillierte Festsetzungen gesichert.

Abgesehen von der Freizeitwohnanlage „Ostseewind Kreptitz“ als solitäre, offene Anlage sind die Wochenendhäuser des Ortsteiles Kreptitz geprägt durch vorwiegend sehr kleinmaßstäbliche, freistehende Einzelhäuser mit geringen Bauwerkshöhen und unterschiedlichen Dächern innerhalb nur wenig einsehbarer Gartenparzellen. Diese Bauweise soll aufgenommen und im Wesentlichen, insbesondere hinsichtlich der Gestalt und der Bauwerkshöhen gesichert werden. Auch die Ausdehnung der Parzellen entspricht dem Charakter typischer Wochenendhaussiedlungen. Das gewachsene, kleinteilige Siedlungsgefüge soll nicht verändert werden und seinen ortstypischen Charakter behalten. Das bisherige Sammelsurium unterschiedlicher Dachformen und Materialien für Fassaden- und Dachhaut soll künftig mit *Örtlichen Bauvorschriften* gesteuert und auf diese Weise Irritationen des Orts- und Landschaftsbildes gemindert werden.

Die Gestalt und Nutzung der umgebenden Freiflächen werden ebenfalls überplant, so dass Freizeitwohnen und Aufenthalt in Natur und Landschaft mit- und nebeneinander existieren können und gegenseitige Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden bzw. minimiert werden. Hierbei ist die räumliche Nähe der Siedlung zu den benachbarten Schutzgebieten zwingend zu würdigen. Das Plangebiet soll sich weiterhin organisch in die umgebende Landschaft einfügen und das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigen. Der Erhalt der bisher nur gering beeinträchtigten Sichtbeziehungen hat hohe Priorität. Für den Übergangsbereich der Erholungs- und Gartensiedlung zur offenen Landschaft der Kreptitzer Heide beinhaltet der Planungsansatz eine eingeschränkte Nutzungstiefe der Parzellen zur Herstellung von Stellplätzen und Errichtung von Nebenanlagen. Die hierdurch frei gehaltenen Grundstückstiefen sollen naturnah erhalten und nur extensiven, grünordnerischen Nutzungen vorbehalten sein. Dies erfolgt aufgrund des Schutzbedürfnisses des seeseitigen Übergangsbereiches und zur Minderung von Sichtirritationen durch überformte Siedlungsflächen und weithin einsehbare Nebenanlagen. Bereits vorhandenen Ansätzen zu übergreifender intensiver Nutzung nördlich gelegener Übergangsbereiche zu Schutzgebietsflächen der Kreptitzer Heide ist durch planerische Festsetzungen zu begegnen.

Neben der städtebaulichen Ordnung des Gebietes ist die Infrastruktur der Erschließung und Ver- & Entsorgung sicherzustellen. So werden die vorhandenen Zuwegungen hinsichtlich geltender Bestimmungen zur Bemessung von Rettungswegen, Feuerwehrezufahrten und die Erreichbarkeit von Ver- & Entsorgungsanlagen überprüft. Notwendige Sicherungen öffentlicher Dienstbarkeiten sind zu veranlassen. Erforderlich werdende Erweiterungen sind ggf. durch Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB zwischen der Gemeinde Dranske und dem „Kreptitzer Heide“ e.V. sowie dem Betreiber der Freizeitwohnanlage „Ostseewind Kreptitz“ zu vereinbaren.

#### Flächenbilanz

siehe Anlage

## 2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung / Örtliche Bauvorschriften

Diese Planung regelt die zukünftige, verbindliche Grundstücksnutzung im Erholungsgebiet Kreptitzer Heide, in zwei *Sondergebieten*, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO. Die Zweckbestimmung für die Sondergebiete ist präzise zu normieren, so dass der städtebauliche Rahmen eindeutig bestimmt ist. Unter *Art der baulichen Nutzung* werden festgesetzt: Das SO „*Wochenendhausgebiet*“ dient vorwiegend dem zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt in *Wochenendhäusern*. Das SO „*Freizeit und Ferienwohnen*“ dient vorwiegend dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zu Zwecken der Freizeitgestaltung und Erholung sowie dem Erholungsaufenthalt in *Ferienwohnungen und Ferienappartements*. Diese Festsetzungen tragen dem Charakter der jeweils vorhandenen und weiterhin geplanten Nutzung Rechnung und legen die Zweckbestimmung und Art der Nutzung eindeutig fest.

Die Anordnung und Errichtung der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen zu *Art und Maß der baulichen Nutzung* bestimmt. Unter Berücksichtigung bereits bestehender Unterschreitungen von Abständen baulicher Anlagen zu Grundstücksgrenzen erfolgt die Anordnung der *Baufelder* zunächst parzellenübergreifend. Auf diese Weise wird, das nachbarschaftliche Einverständnis vorausgesetzt, die Beibehaltung solcher Verhältnisse auch bei Ersatzneubauten ermöglicht. Eine Vereinzelung der Baufelder erfolgt nur dort, wo aufgrund der Parzellengröße eine nachträgliche Grundstücksteilung und Verdichtung der Bebauung zu befürchten ist. Die Bebauungstiefe ist so bemessen, dass differenzierte und gegliederte Bauwerksformen ermöglicht werden. Somit wird die Begrenzung auf je 1 Wochenendhaus pro Parzelle bei angemessenem Spielraum für die Anordnung der Baukörper gesichert.

Innerhalb der Freizeitwohnanlage „Ostseewind“ (SO *Freizeit & Ferienwohnen*) wird das *Maß der baulichen Nutzung* durch die Festsetzung einer *Grundflächenzahl GRZ 0,2* bestimmt. Im SO *Wochenendhausgebiet* gilt die *Grundflächenzahl GRZ 0,2* ohnehin als Obergrenze nach § 17 BauNVO auch ohne Festsetzung im B-Plan. Hier wird zusätzlich eine *maximal zulässige Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> je Wochenendhaus* als Höchstmaß auf *Parzellengrößen von 260 m<sup>2</sup>* als Mindestmaß festgesetzt. Erst ab einer *Parzellengröße von mindestens 350 m<sup>2</sup>* wird die Errichtung eines *überdachten Freisitzes mit einer Grundfläche von maximal 20 m<sup>2</sup>* erlaubt. Auf diese Weise wird die zunächst großzügig erscheinende Ausdehnung der Baufelder relativiert und die Bebauungsdichte sowie die tatsächlich überbaubare Fläche weiter eingeschränkt. Im Weiteren werden nur Gebäude mit *1 Vollgeschoss* zugelassen und die *Höhe der baulichen Anlagen* sowie die *Höhe der Traufflinie* beschränkt. Auf diese Weise wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Einzelne Gebäude überschreiten bereits heute die als zulässig festgesetzten Grundflächen. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB werden entsprechende Ausnahmen zum Zwecke der Sicherung des Bestandsschutzes für bestehende Gebäude festgesetzt. Um missbräuchlichen Anwendungen dieser Regelung vorzubeugen, werden diese Ausnahmen dergestalt formuliert, dass eine Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO M-V in diesen Fällen nicht zur Anwendung gelangen kann.

Mit den *Örtlichen Bauvorschriften* soll hier insbesondere den aus dem Landschaftsbild resultierenden Umgebungsbedingungen Rechnung getragen werden. So sollen sich sowohl die Farben und Materialien der Fassaden und der Dacheindeckung als auch die Dachformen und die Dachneigung an der Eigenart des Ortes orientieren. Auf diese Weise soll ein großes Maß an Authentizität erreicht werden, die Möglichkeit der Verknüpfung klassischer und moderner Architekturmerkmale soll dennoch erhalten bleiben.

Die Nutzungsgliederung der einzelnen Baugebietsteilflächen erfolgt individuell nach den jeweiligen Zweckbestimmungen. Hierdurch wird eine maßgeschneiderte Lösung ermöglicht, die zwar nicht einen Schutzmaßstab aus immissionsschutzrechtlicher Sicht reklamieren will, die gleichwohl aber den jeweiligen Wesensgehalt der verschiedenen Nutzungen und deren damit verbundene Störgrade und Schutzbedürfnisse berücksichtigt. Letztlich sollen alle Festsetzungen und Örtlichen

Bauvorschriften dazu gereichen, das Erscheinungsbild des Plangebietes als harmonisches Ganzes zu ermöglichen und einem Identitätsverlust des Gebietes entgegenzuwirken.

### **3. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung**

#### **3.1 Schmutzwasserentsorgung**

Nutzbare zentrale Leitungen und Anlagen des Versorgungsträgers Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR), die den heute anerkannten Regeln der Technik entsprechen, sind für das Plangebiet nicht vorhanden und, wie bereits auch im FNP der Gemeinde Dranske dargestellt, langfristig nicht vorgesehen. Gleichwohl obliegt die Entsorgung dem ZWAR gemäß § 40 Abs. 1 und 4 LWaG M-V und ist mit ihm zu regeln.

Gegenwärtig ist die Erholungs- und Gartensiedlung Kreptitzer Heide dezentral mittels grundstücksbezogenen Entsorgungsanlagen erschlossen. Hierbei handelt es sich mit Ausnahme der Freizeitwohnanlage „Ostseewind Kreptitz“ um abflusslose Sammelbehälter mit wasserrechtlicher Erlaubnis, welche überwiegend erst in den vergangenen drei Jahren erneuert bzw. neu errichtet wurden. Ausschlaggebend für die jüngste Entwicklung war der Beschluss des Landtages sowie eine entsprechende Anweisung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V aus 2010, wonach die unteren Wasserbehörden verpflichtet wurden, bestehende Abwasseranlagen, die nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen, bis spätestens 2013 anzupassen bzw. erneuern zu lassen (siehe Anlage 7).

Der Gemeinde Dranske ist bekannt, dass diese Form der Entsorgung nicht zu den wasserwirtschaftlich empfohlenen Erschließungslösungen gehört und grundsätzlich nicht zur Schaffung dauerhaft einwandfreier Rahmenbedingungen geeignet ist. Wenngleich abflusslose Sammelgruben nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet und betrieben werden dürfen, entspricht die Entsorgung geschlossener Siedlungen und Baugebiete auf diesem Wege grundsätzlich weder heutigen wasserwirtschaftlichen, hygienischen noch ökonomischen Anforderungen. Auch bestehen Rechtsprechungen, wonach das Sammeln von häuslichem Abwasser in geschlossenen Gruben nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspräche und nur noch in Ausnahmefällen hingenommen werden könne (BadWttbg VGH ZfW 1996.381). Der Senat des Hessischen VGH (Urteil vom 24.02.1983 -IV OE 111/80, U. v. 30.03.1984 - IV OE 6/80) vertritt die Auffassung, dass unabhängig davon, ob eine Klärgrube bauordnungsrechtlich genügen würde, diese Absicht der heutigen städtebaulichen Vorstellung einer geordneten Abwasserbeseitigung widerspräche.

Aus vorgenannten Gründen erfolgten durch den Kreptitzer Heide e.V. bereits vor Planungsbeginn in 2010 umfassende Abstimmungen mit dem ZWAR und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen, im Ergebnis derer die Entsorgung abflussloser Sammelbehälter als derzeit günstigste und bis zur Errichtung einer zentralen Erschließung zu wählende Entsorgungslösung vereinbart wurde (siehe Anlagen 8 & 9). Als entscheidungserheblich erwiesen sich zum einen die saisonal begrenzte Nutzungsdauer und der geringe Nutzungsdruck der im Bestand vorhandenen, baulichen Anlagen sowie zum anderen die Umstände, dass eine zentrale Erschließung durch den ZWAR in absehbarer Zeit nicht geplant und eine zentrale Erschließung durch die Nutzer selbst aufgrund der zu erwartenden erheblichen Kosten als unverhältnismäßig ausschied.

Diese besonderen Rahmenbedingungen sind bei Aufstellung des BP Nr. 14 zu würdigen und in die Abwägung einzustellen. Abwägungsrelevant sind u.a. die Anforderungen an Aufenthaltsqualität und gesunde Wohnverhältnisse. So sind z.B. Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die mobile Entsorgung zu berücksichtigen. Dagegen ist neben der Bestandssituation das Fehlen örtlich vorhandener öffentlicher Entsorgungsanlagen zu beachten.

Hierzu gehört die Einbeziehung eines wirtschaftlich vertretbaren Erschließungsaufwandes in die Abwägung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die überplanten Nutzungen ausnahmslos über



grundstücksbezogene, dem technischen Stand entsprechende und überwiegend erst von 2010 bis 2013 errichtete Entsorgungsanlagen verfügen. Weiterhin ist zu beachten, dass durch den BP Nr. 14 keine erhebliche Erhöhung der Nutzungsdauer und Nutzungsdichte induziert wird. In einem „Wochenendhausgebiet“ gelten äußerst restriktive Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Wochenendhäuser werden weiterhin nur saisonal und zeitlich befristet genutzt. Keines der Wochenendhäuser wird als Dauerwohnsitz genutzt. Eine Nutzung zum Dauerwohnen ist innerhalb des SO „Wochenendhausgebiet“ auch künftig ausgeschlossen. Im Unterschied zu einem „Ferienhausgebiet“ ist eine ganzjährige Nutzung der baulichen Anlagen schon aufgrund der sehr geringen Grundflächen weitestgehend ausgeschlossen. Die hieraus resultierende Besonderheit der saisonalen Schwankungen des SW-Aufkommen betreffend ist zwingend zu beachten.

Einzige Ausnahme die Art der Erschließung betreffend bildet die Freizeitwohnanlage „Ostseewind Kreptitz“. Diese Anlage wird zwar ebenfalls nur saisonal betrieben. Jedoch befindet sich hier eine ganzjährig genutzte Wohnung des Betriebsinhabers. Dieser Beherbergungsbetrieb verfügt über eine erst 2009 wasserrechtlich genehmigte (bis 31.12.2024 befristet), vollbiologische Kleinkläranlage, an die auch einige der benachbarten Wochenendgrundstücke angeschlossen sind.

Nach Abwägung voranstehender Belange kommt die Gemeinde Dranske zu der Auffassung, dass die gewählte Entsorgungsvariante derzeit wirtschaftlich und technisch alternativlos ist. Die Entsorgung des SO „Wochenendhausgebiet“ durch abflusslose Sammelbehälter/Abfuhr durch den ZWAR soll bis zur Errichtung einer zentralen Erschließung durch den ZWAR weiterhin Bestand haben.

Daher wird die vorangehend beschriebene Entsorgung mittels „rollendem Kanal“ in den Textlichen Festsetzungen zum BP Nr. 14 festgeschrieben. Zugleich sorgt die Gemeinde vor Satzungsbeschluss für die Sicherung der Einhaltung der technischen Anforderungen an die örtlich bestehenden Anlagen sowie für die Entsorgungsverträge zwischen ZWAR und jeweiligem Grundstückseigentümer. Als Nachweis der Entsorgung ist die vertragliche Sicherung der SW-Abfuhr zwischen den jeweiligen Grundstückseignern und dem ZWAR beizubringen. Die Gemeinde Dranske geht davon aus, dass der Errichtung von weiteren abflusslosen SW-Behältern i. V. m. dem vertraglich gesicherten Entsorgungsnachweis durch den ZWAR als entsorgungspflichtige Körperschaft bauordnungsrechtlich zugestimmt werden kann.

### **3.2 Niederschlagswasserentsorgung**

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der ZWAR entsorgungspflichtige Körperschaft.

Ein nutzbares zentrales Regenwassersystem ist nicht vorhanden und langfristig auch nicht vorgesehen.

Der ZWAR kann durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG). Da aber eine solche Satzung des ZWAR noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen daher durch den ZWAR erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer sach- und fachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollten im Rahmen der Bauleitplanung Festlegungen zur Versickerung von Niederschlagswasser

erfolgen, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten).

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen kann auf dem Grundstück verwertet oder naturnah versickert werden, wenn die Bodenbeschaffenheit und die Grundstücksgröße dies zulassen. Mit dem Inkrafttreten der B-Plansatzung mit entsprechenden Festsetzungen zur dezentralen Niederschlagswasserversickerung entfällt für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG M-V und für die jeweiligen Grundstückseigentümer das Erlaubniserfordernis.

Gegenwärtig wird das Niederschlagswasser innerhalb der Erholungs- und Gartensiedlung Kreptitzer Heide vollständig auf den Grundstücken versickert und bleibt so der Grundwasserbilanz weitgehend erhalten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten sowie anderen Schutzbereichen und die vorhandenen örtlichen Bodenverhältnisse sowie der geringe Versiegelungsgrad lassen eine vollständige Versickerung auf den Grundstücken zu. Auch Wege und Stellflächen sind naturnah gestaltet und nur geringfügig verdichtet, so dass auch hier eine Versickerung gewährleistet ist. Daher soll an dieser Praxis keine Änderung vorgenommen werden.

Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet dient das Baugrundgutachten 02/15/13 des Ingenieurbüros Volker Weiße, Kaiseritz vom 26. August 2013 (siehe Anlage 10). Danach kann eine Flächenversickerung innerhalb des Plangebietes in Form einer Muldenversickerung zur Anwendung kommen. Im BP Nr. 14, Textteil Teil B wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

### **3.3 Trinkwasserversorgung**

Gemäß § 43 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) haben die Gemeinden im Rahmen der Selbstverwaltung in ihrem Gebiet die Bevölkerung und die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen ausreichend mit Trink- und Brauchwasser zu versorgen, soweit diese Verpflichtung nicht auf andere Körperschaften des öffentlichen Rechts übertragen wurde. Meist ist auf der Insel Rügen die Übertragung der Verpflichtung auf den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) erfolgt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die Anlagen und Leitungsführungen des ZWAR durch das Wasserwerk Banz gesichert. Die zentrale Trinkwasserleitung zur Erschließung des Ortsteiles wurde 2001/2002 erneuert. Danach sind die bestehenden und perspektivisch auch künftigen Nutzungen im Ortsteil Kreptitz ausreichend mit Trinkwasser versorgt.

### **3.4 Löschwasserbereitstellung**

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Kommunalverfassung, Brandschutzgesetz M-V usw.) ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde/ Stadt. Auf ausreichende Feuerwehrezufahrten gemäß § 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist zu achten und geeignete Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVGW- Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

Zur Sicherstellung des Grundschatzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Mit der zuständigen Brandschutzbehörde ist konkret abzustimmen, ob für das Plangebiet möglicherweise ein Objektschutz bereitzustellen ist. Der Objektschutz ist der über den Grundschatz hinausgehende, objektbezogene Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko, für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko und/ oder für sonstige Einzelobjekte.

Kann der Löschwasserbedarf nicht vollständig über die Leitungsführungen des ZWAR abgedeckt werden, sind gezielt örtliche Anlagen in ausreichender Anzahl einzuplanen. Als Einrichtungen für eine unabhängige Löschwasserversorgung kommen grundsätzlich in Frage: Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). Die Löschwasserentnahmestelle sollte zentral eingerichtet werden, so dass der Löschbereich (Entfernung zu den Gebäuden/ Anlagen) nicht größer als 300 m ist.

Der Kreptitzer Heide e. V. sieht die Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbehälters vor. Dieses Vorhaben wird sowohl im Textteil B der Satzung zum BP Nr. 14 als auch im Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB zwischen Gemeinde und Kreptitzer Heide e. V. festgeschrieben.

### 3.5 Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis, durch welche derzeit bereits eine innere Erschließung der Grundstücke gesichert ist und welche auch ausgebaut werden können.

#### allgemeine Informationen

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich sein, ist bei der E.ON edis rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Zu den konkreten Vorhaben ist 14 Tage vor Baubeginn Verbindung mit der E.ON edis aufzunehmen, um die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zu erhalten.

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist u.U. eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Geeignete Flächen hinsichtlich der Verteilung sind bei Notwendigkeit unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Verfügung zu stellen (beachte DIN 1998, die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m).

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung benötigt die E.ON edis rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf
- Namen und Anschrift des Bauherrn

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die E.ON edis darauf, ihre Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Aus diesem Grund sind im Vorfeld entsprechende Abstimmungen mit der E.ON edis durchzuführen.

#### Kabel

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

#### Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV (nur allgemeine Information)

Grundsätzlich sind Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

### 3.6 Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist durch öffentliche Anlagen mit Erdgas des Gas-Versorgungsunternehmens EWE erschlossen. Aufgrund der nur saisonalen Nutzung sind jedoch bisher nur wenige Grundstücke innerhalb des Gebietes an die Gasversorgung angeschlossen.



### 3.7 Kommunikationsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Telekommunikation nicht zu erwarten.

#### allgemeine Informationen

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um u. a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zu den TK-Linien zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden.

Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten. Die Einweisung erfolgt derzeit durch das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23 PPB 3) Besucheranschrift: Barther-Straße 72, 18437 Stralsund, Telefon (030)-8353-0, Fax (030) 835379539.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme rechtzeitig mitgeteilt werden. Diese Information ist so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen, da die Telekom an bestimmte Fristen gebunden ist.

### 3.8 Abfallentsorgung/ Altlasten

Altlastverdachtsstandorte innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28. Oktober 2013 durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Der Sammelplatz wird auf dem Wendepplatz am Eingang zur Siedlung eingerichtet.

### 3.9 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze

#### Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich im Südwesten durch einen ländlichen, vom Ortsteil Lancken zur Ostsee führenden Gemeindegweg erschlossen. Der mit einem Bitumenbelag ausgeführte Weg ist dem ländlichen Bedarf entsprechend hinreichend ausgebaut.

Jedoch besteht im Eingangsbereich zur Freizeitwohnanlage „Ostseewind Kreptitz“ und zur Erholungs- und Gartensiedlung „Kreptitzer Heide“ e.V. ein verkehrlicher Konflikt, welcher vornehmlich dem Umstand geschuldet ist, dass sich hier zugleich einer der wenigen mit dem Fahrzeug erreichbaren Zugänge zum Ostseestrand befindet. Das Szenario des vor allem in den Sommermonaten durch Strandbesucher und Badegäste erzeugten Verkehrs- und Nutzungsdrucks in diesem Bereich ist zwingend zu berücksichtigen. Auch besteht nur ein unzureichend ausgebauter Wendepplatz für Versorgungsfahrzeuge, der zudem bereits direkt an der Grenze zum NSG „Nordwestufer Wittow und Kreptitzer Heide“ belegen ist.

Dementsprechend sind sowohl die Führung des An- und Abreiseverkehrs als auch die Regelung des ruhenden Verkehrs neu zu ordnen. Hierzu wird an der Gebietszufahrt ein ausreichend bemessener Wendepplatz in Verbindung mit einer noch zu bestimmenden Anzahl von Besucher-Stellplätzen vorgesehen.

Dabei ist der Umfang des technischen Ausbaus auf das der saisonal begrenzten Nutzung entsprechende, erforderliche Maß zu beschränken. Die Verdichtung bzw. Versiegelung der Verkehrsflächen und der Stellplatzanlage ist auf das gesetzlich und technisch erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und aus versickerungsfähigen, naturnahen Materialien zu erstellen. So ist die Ausführung des Wendeplatzes lediglich als *wassergebundene Decke*, die Stellplatzanlage als *Schotterrasen-Fläche* vorgesehen. Der im Vergleich zu dauerhaft versiegelten Verkehrsflächen höhere Pflegeaufwand derart naturnah errichteter Verkehrsflächen kann in einem Pflegevertrag zwischen der Gemeinde und dem „Kreptitzer Heide“ e.V. geregelt werden.

#### Innere Erschließung und Stellplätze

Die verkehrstechnische Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt überwiegend über private Verkehrswege, ein Teil verläuft identisch mit dem durch die Kreptitzer Heide führenden öffentlichen Rad- und Wanderweg. Die Zufahrt zum Wochenendhausgebiet wird nur durch die Mitglieder des „Kreptitzer Heide“ e.V. und deren Gäste sowie durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge befahren. Die Wege führen teils über unbefestigte Rasenflächen, ein Ausbau ist nicht vorgesehen und nicht erforderlich. Die Instandhaltung der Wege erfolgt regelmäßig durch die Vereinsmitglieder in Eigenleistung.

Die Fahrwege für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit von Ver- & Entsorgungsanlagen werden hinsichtlich erforderlicher Dimensionen, Tragfähigkeit und Kurvenradien überprüft und künftig durch Dienstbarkeiten sichergestellt

Der Nachweis des Stellplatzbedarfes erfolgt gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Dranske und beträgt 1 Stellplatz je Wohnung/Wochenendhaus. Danach sind insgesamt 28 Stellplätze erforderlich. 22 Stellplätze werden künftig auf einem zentral gelegenen Stellplatzbereich ausgewiesen. Diese Fläche ist vollständig eingegrünt und aus der offenen Landschaft nicht einsehbar. Auch diese Fläche wird unter Berücksichtigung geltender Grundsätze zur Eingriffsminimierung nur als *wassergebundene Decke* ausgeführt. Darüber hinaus sind auf den meisten Parzellen weitere Stellflächen angelegt, auch um dem im Sommer kurzzeitig erhöhten Bedarf durch Gäste zu genügen. Gleichwohl soll der zentrale Sammelstellplatz künftig vorzugsweise genutzt werden, um Beeinträchtigungen durch Fahrzeuge innerhalb des Gebietes zu begrenzen.

Die Nutzung der nördlich belegenen Grünfläche (Wiese als Übergangsraum der Erholungs- und Gartensiedlung zur offenen Landschaft der Kreptitzer Heide) wird für Fahrzeuge eingeschränkt geregelt. Hier wird lediglich das Befahren zum Erreichen der parzelleneigenen Stellplätze sowie das kurzzeitige Halten zum Be- und Entladen erlaubt. Die Errichtung von Stellplätzen wird auf dieser Fläche ausgeschlossen.

## **4. Umweltbericht**

Der Umweltbericht umfasst als gesonderter Teil der Planbegründung alle im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan relevante Umweltbelange. Er wird in Anlehnung an die ANLAGE 1 des BauGB erstellt.

### **4.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der Ziele des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des B-Planes in der Gemeinde Dranske hat eine Größe von rund 2,4 ha und liegt südlich der Steilküste und der Kreptitzer Heide an der Straße in Richtung Lancken.

Mit der Planung sollen der Gebäudebestand und die heutige Nutzungen „Ferienwohnen und Wochenendhausnutzung“ mit geringfügigen Erweiterungen dauerhaft gesichert werden. Gleichzeitig wird eine geordnete Ver- und Entsorgung des Gebietes gewährleistet. Darüber hinaus ist es u.a. erforderlich, westlich der Ferien- und Freizeitanlage „Ostseewind Kreptitz“ eine Wendemöglichkeit

für Fahrzeuge und Parkplätze für Besucher des Strandes oder des Naturschutzgebietes „Kreptitzer Heide“ zu errichten.

Zur Schonung umliegender Schutzflächen und Abgrenzung des Gebietes sollen die nördlich der Bebauung liegenden Grünflächen im Übergang zu den Schutzgebieten und die südlich angrenzenden fragmentierten § 20-Biotop Nr. 0414 und Nr. 0415 erhalten bleiben. Eine Nutzung der Flächen als Lagerflächen oder Stellplätze für PKW etc. wird ausgeschlossen.

Folgende Festsetzungen sind Gegenstand des Bebauungsplanes:

- Sondergebiete, die der Erholung dienen
- Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten
- überbaubare Grundstücksflächen und Stellplätze im SO Wochenendhäuser: Bestand, geringe Erweiterung und einzelne Neubebauung
- festgelegte GRZ von 0,2, teilweise max. Grundfläche von 50 m<sup>2</sup>
- zzgl. Nebenanlagen 20 m<sup>2</sup> auf Grundstücken ab 350 m<sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit Zweckbestimmungen, öffentlicher Parkplatz
- private und öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmungen sowie Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Grünlandflächen
- Umgrenzung einer Fläche zum anpflanzen von Sträuchern
- Ausweisung der Schutzflächen und geschützten Biotopen, sofern sie im Geltungsbereich liegen
- Waldabstandflächen

Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich im Wesentlichen um die Überplanung einer Bestandssituation mit geringen Erweiterungen sowie Möglichkeiten zum Wenden und Parken. Sie ist somit ortsgebunden und an anderer Stelle nicht zu realisieren.

## 4.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dranske werden die Bauflächen als SO „Erholung“ ausgewiesen. Im Bereich des geplanten Wendekreises und der Parkplätze befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP, Fortschreibung LUNG M-V 2009) gibt folgende Hinweise:

- keine Bereiche des Offenlandes mit sehr hoher Bedeutung für Rast- und Zugvögel außerhalb von Europäischen Vogelschutzgebieten betroffen, die gesichert werden sollten (Bewertung 1 bis 2)
- angrenzende Flächen mit hoher Schutzwürdigkeit (NSG, FFH-Gebiet)
- Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG entlang der Steilküste (FFH-Gebiet, NSG)
- Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte (FFH-Gebiet, NSG), Fortführung der Beweidung der Kreptitzer Heide zur Unterbindung der Gehölzeinwanderung, Besucherlenkung durch Holzsteg (Maßnahme K 207) und Schutz von Arten des Florenschutzkonzeptes (Z 015 /Z 017), insbesondere Arten der Mager- und Trockenrasen
- Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft aufgrund größerer Defizite
- Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung sehr hoch – Stufe 4), für den Steilküstenbereich



Sonstige Fachpläne des Abfalls-, Wasser- oder Immissionsschutzrechtes liegen für den überplanten Bereich nicht vor.

### **4.3 Bestandaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen**

Im Folgenden wird auf die für das Plangebiet relevanten Parameter kurz eingegangen.

#### Mensch, Gesundheit, Immissionsschutz

Die vorliegende Planung umfasst im Wesentlichen die Sicherung der vorhandenen Gebäude mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten, die Ausweisung von Verkehrsflächen mit zusätzlichen Stellplätzen, die Berücksichtigung einer Neuanpflanzung sowie Festsetzungen zu Schutzgebieten und geschützten Biotopen. Sie dient der Erholung des Menschen und seiner Gesundheit an einem Standort mit zahlreichen schutzwürdiger Flächen im direkten Umfeld. Das Plangebiet kann zudem Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten sein, die der „stillen Erholung“ und der Gesundheitsvorsorge dienen, wie Strandspaziergänge, Wander- und Radtouren entlang der ausgewiesenen Wege (Europ. Fernwanderweg E 10) oder naturkundlicher Führungen im NSG „Nordwestufer Wittow und Kreptitzer Heide“.

Erhebliche immissionsschutzrechtliche Probleme werden nicht gesehen. Nutzer der Wochenendhäuser finden Parkmöglichkeiten auf dem Gelände der Anlage, Nutzer der Ferienwohnungen im Sondergebiet Freizeit. Zusätzliche Parkmöglichkeiten im Westen ermöglichen auch in den Sommermonaten eine gefahrlose An- und Abfahrt, ohne das Plangebiet zu queren. Touristen nutzen zudem vermehrt Fahrräder, so dass mit erheblichen Beeinträchtigungen an diesem Standort nicht gerechnet wird.

Erkenntnisse über Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetische Felder liegen nicht vor.

Bau-, anlage- und betriebsbedingt werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Menschen oder deren Gesundheit durch die Festsetzungen von Baufeldern oder Verkehrsflächen erwartet, die weitgehend schon heute genutzt werden. Ein dichter Pflanzstreifen im Westen trennt künftig Verkehrsflächen und landwirtschaftliche Flächen.

#### Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet entwässert in Richtung Küste und befindet sich in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit bezüglich des Grundwassers.

An der östlichen Gebietsgrenze verläuft ein Graben in nördlicher Richtung. Stillgewässer, Quellbereiche oder Trinkwasserschutzzonen sind von der Planung nicht betroffen.

Die Bebauung und Befestigung der Bodenoberfläche besteht bereits heute und wird sich geringfügig erhöhen. Die direkten Zufahrtswege, die heute durch die Nutzung verdichtet sind, werden überwiegend in versickerungsfähiger Bauweise erstellt, so dass erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen der Versickerungs- oder Filterfähigkeit oder der lokalen Grundwasserneubildungsrate nicht erwartet werden, da das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Bodenverhältnisse voraussichtlich vor Ort versickern werden kann (s. Bodengutachten). Überschüssiges Niederschlagswasser wird dem Grundwasser somit wieder zur Verfügung gestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Grundwasser wird somit unter Berücksichtigung der Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen durch die Umsetzung der Planung bau-, anlage- und betriebsbedingt ausgeschlossen.

#### Boden und Relief

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe zwischen 11 m und 12 m über NN. Der küstennahe Standort umfasst Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Bodens (Dünen).

Pseudogleye (Staugleye) bzw. Gley–Pseudogleye sind charakteristische Bodengesellschaften nördlich von Dranske (GEOLOGISCHES LANDESAMT M-V 1995). Als Substrate sind sandige bis tonige Lehme bzw. lehmige Sande mit Wertzahlen zwischen 35 und 50 vorzufinden. Sie sind ertragreich und werden in der Regel intensiv ackerbaulich genutzt. Besonders schutzwürdige Böden sind von Teil- oder Vollversiegelungen nicht betroffen. Altlastenstandorte oder –verdachtsflächen sind nicht nachgewiesen.

Die Bodenoberfläche ist durch die Vornutzungen anthropogen vorbelastet (u.a. Verdichtung). Zum Erhalt von Restfunktionen der Bodenschichten wird neben der Möglichkeit der Versickerung vor Ort auch eine dauerhafte Durchgrünung angestrebt, so dass bau-, anlage- und betriebsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden erwartet werden.

#### Klima, Luft

Das Plangebiet wird vom Küstenklima mit kontinentalem Einfluss bestimmt. Der Bereich um Dranske wird als niederschlagsbenachteiligt eingestuft (LUNG M-V 2009). Aktuell betragen die Niederschlagsmengen rund 560 mm im Jahr. Die jährliche Durchschnittstemperatur wird mit rund 8 °C angegeben.

Die Luftmessungen in Mecklenburg-Vorpommern belegen die allgemein gute Qualität im Land. Die Schadstoffkonzentrationen sind an verkehrsträchtigen Standorten etwas höher, außerorts und in Küstennähe liegen die Immissionskonzentrationen für einzelne Stoffe einschließlich der Feinstaub- und Ozonwerte oft deutlich unter den zulässigen Grenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit und zum Schutz von Ökosystemen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Mikro- oder Makroklima oder der Luftqualität durch die Festsetzungen zum Plangebiet oder die spätere Nutzung sind aufgrund der ländlichen und gleichzeitig küstennahen und windigen Lage nicht zu erwarten.

Kleinklimatisch wirken sich der Erhalt von Grünflächen, Gehölzstrukturen oder die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien positiv auf das Mikroklima im Plangebiet aus, so dass extreme Erwärmungen einzelner Flächen auszuschließen sind.

Während der Bauphase kann es bei ungünstigen Witterungsbedingungen (Trockenheit und Wind) vorübergehend zu temporären Staubbelastungen kommen. Von einer Erheblichkeit ist nicht auszugehen.

#### Schutzgebiete, Biotope, Arten und Lebensgemeinschaften

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 14 liegt direkt an bzw. kleinflächig im FFH-Gebiet DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“. Hierauf wird im Detail in der Verträglichkeitsvorprüfung zum Schutzgebiet eingegangen (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 2012, akt. 2013). Zusammenfassend werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Bereich der Schutzflächen am bzw. geringfügig im Plangebiet erwartet, da keine Lebensraumtypen, Zielarten oder deren essentiellen Lebensräume durch die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffen sind.

Weitere FFH- oder Vogelschutzgebiete liegen nicht im direkten Umfeld, so dass aufgrund ihrer großen Entfernung zur Planung Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen werden können.

Der B-Plan grenzt an das Naturschutzgebietes (NSG) Nr. 286 „Nordwestufer Wittow und Kreptitzer Heide“, das im Jahr 2006 auf 100 ha erweitert wurde. Gemäß LUNG M-V (2013) sind die NSG- und FFH-Grenzen nördlich der Kleingartenanlage identisch. Digitalisierungsungenauigkeiten bei der Abgrenzung können nicht ausgeschlossen werden.

Die detaillierten Ziele zum Naturschutzgebiet sind im Detail der Verordnung vom 16.05.2006 zu entnehmen. Wesentlich sind der Schutz und die Erhaltung des ausgedehnten Steilküsten-



abschnittes mit vorgelagerten Block- und Steingründen sowie einem der längsten, aktiven Mergelkliffs Deutschlands mit Dünen- und Sandmagerrasenvegetation auf der Kliffranddüne und Lebensraum geschützter Vogelarten, z.B. der Uferschwalbe. Darüber hinaus sind die vorgelagerten Heideflächen besonders hervorzuheben. Zahlreiche Trocken- und Magerrasenarten sowie seltene Hummel-, Schwebfliegen-, Tagfalter- und Heuschreckenarten (RUDNICK 1990, 1996) sind im Naturschutzgebiet nachgewiesen. Pflegemaßnahmen tragen zum Erhalt der offenen Landschaft bei.

Geotope oder Alleen nach NatSchAG M-V sind von der Planung nicht betroffen. Folgende anthropogen beeinträchtigte § 20 – Biotope liegen teilweise im Plangebiet:

- Biotopnummer 0420, Dünen, Sandtrockenrasen, § 20 NatSchAG M-V
- Biotopnummer 0414, naturnahe Feldhecke, § 20 NatSchAG M-V
- Biotopnummer 0415, naturnahe Feldhecke, § 20 NatSchAG M-V

Die Abgrenzung der geschützten Biotope erfolge entsprechend der Darstellung im Kartenportal (LUNG M-V, Stand 2013). Unschärfen in der Digitalisierung sind auch hier nicht auszuschließen.

Ältere Bäume an der Grenze zur Wochenendsiedlung mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sind nach § 18 (1) NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Sie liegen künftig in einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sodass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Unabhängig vom Schutzstatus einzelner Bäume, der für Gehölze in Kleingartenanlagen nicht greift, sollten alle noch vorhandene älteren, heimischen und standortgerechten Gehölze zur Begrünung und Beschattung der Bauflächen, soweit möglich, erhalten bleiben.

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Einheit 122 „Nord- und ostrügensches Hügel- und Boddenland“, die gekennzeichnet ist durch pleistozäne Bildungen der Weichsel-Kaltzeit mit holozänen Überflutungsvorgängen. Die heutige potenziell natürliche Vegetation ist nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (LUNG M-V 2009) ein typischer Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald (N 20) auf reliefexponierten ausgehagerten Standorten, insbesondere im Küstenbereich.

Die Vegetation des Plangebietes entspricht nicht mehr der potenziell natürlichen Vegetation. Sie wurde durch die Nutzung als Wochenendhaus- bzw. Gartenparzellen und Freizeitgelände oder landwirtschaftliche Fläche anthropogen überformt. Siedlungsbiotope wie Scherrasen, Beete, Zier- und Nutzgehölze, mageres Grünland sowie Ackerflächen herrschen vor.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Biotoptypen des Plangebietes (nach LUNG M-V 2010)

Biotoptyp – Nr.	Biotoptyp
2.3.2	Strauchhecke mit Überschirmung (BHS, § 20) im Übergang zur freien Landschaft, lückig
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
2.7.1	Ältere Einzelbäume (BBA, § 18)
4.5	Graben (FG)
9.	Magergrünland (undifferenziert, teilweise § 20)
10.1.3	Straßenbegleitgrün, teilweise ruderales Staudenflur (RHU)



Biototyp – Nr.	Biototyp
12.1	Acker (AC)
13.3.2	Grünland, Scherrasen (PER), teilweise verdichtet
13.3.2	Artenarmer Zierrasen (PER)
13.3.3	Beet, Rabatte (PEB)
13.3.4 / 10.2.	Rohboden (PEU), verdichtet, teilweise ruderale Trittschutt (RT)
13.7 / 13.9.6	Kleingartenanlage (PK) / Wochenend-/Ferienhäuser (PZF)
14.7.1	Pfad, Rad- oder Fußweg (OVF)
14.7.5/14.7.8	versiegelte Fläche (OVL, OVP)
14.10	Ver- und Entsorgungsanlage (OS)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Relikte bzw. Teilflächen geschützter Biotope sind anthropogen überformt. Geeignete Pflegemaßnahmen zum dauerhaften Erhalt oder Biotopverbund erfolgen zurzeit nicht.

#### Fauna

Die von der Planung betroffenen Flächen sind aufgrund ihrer Vorbelastung durch die Erholungsnutzung für die Fauna nur bedingt von Bedeutung. Lebensräume ausgewählter Tierarten (Zielarten des FFH-Gebietes) oder bedeutende Rast- oder Überwinterungsgebiete für Vögel sind im Geltungsbereich nicht betroffen.

Im Umfeld werden für den nördlich gelegenen Küstenstreifen im GLRP VP (LUNG M-V 2009) folgende Ziele genannt:

- Biotopverbundplanung im engeren Sinne für den Fischotter im marinen Bereich (Wasserfläche)
- Biotopverbundplanung im engeren Sinne für die im Küstenbereich Wittows liegenden FFH-Gebiete

Die Biotopverbundplanungen zu der genannten Zielarten Fischotter oder Arten des / der FFH-Gebiete entlang der Küste (z.B. Kegelrobbe, Schweinswal) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die vorgefundenen Biototypen im Geltungsbereich bieten Lebensraum für an Siedlungsstrukturen angepasste Arten, in der Regel Nahrungsfläche oder Brutbiotope für störungstolerante „Allerweltsarten“, die in den Gärten oder am Rande der Bebauung in den Gehölzen brüten. Weitere Erläuterungen sind dem beigefügten Artenschutzbeitrag (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 2012, akt. 2013) zu entnehmen.

#### Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit bezüglich des Landschaftsbildes. Als dominierende landschaftsbildprägende Elemente im Umfeld sind zu nennen: Baum- und Strauchgruppen angrenzend, die offenen Heideflächen im Norden, die bewachsene Steilküste, der Strand sowie die südlich, westlich und östlich angrenzende ausgeräumte Landschaft, die intensiv ackerbaulich genutzt wird.

Das bebauten Gebiet ist durch zahlreiche Hecken, Gebüsch und kleinere Bäume reich strukturiert. Die zusätzlich geplante Befestigung einzelner Flächen wird begrenzt. Nach Süden wird der Bereich durch geschützte Hecken teilweise begrenzt. Nach Norden gehen die extensiv gepflegten Wiesen fließend in die offene Heidelandschaft über.

Der neu geplante Wendekreis und ggf. zusätzliche Stellplätze können nach Westen abgepflanzt werden. Gehölzpflanzungen im direkten Umfeld der Bebauung führen zu einer weiteren Struktur- anreicherung der Landschaft (Ziel im GLRP VP LUNG M-V 2009).

#### Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind gemäß Flächennutzungsplan keine Denkmale zu berücksichtigen. Hinweise zum Verhalten beim Auffinden von Bodenfunden werden zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Lage und Nutzung von Sachgütern oder vorhandenen Leitungen, soweit von Bedeutung, sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

#### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die oben genannten Aspekte hinausgehen sind nicht bekannt.

### **4.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der heutige Bestand unverändert. Aufgrund der Zufahrtssituation gibt es kaum Wende- oder Parkmöglichkeiten westlich der Sondergebiete für Besucher des Strandes und der Heidelandschaft. Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungswege könnten in den Sommermonaten zugesperrt werden.

Eine geringfügige Erweiterung oder der Neubau einzelner Parzellen im Bereich der Wochenendhäuser unter Berücksichtigung einer dem heutigen Stand der Technik entsprechenden Abwasserentsorgung wären nicht durchführbar. Maßnahmen zum Schutz der Umwelt, auch im Zusammenhang mit der extensiven Wiesennutzung im Plangebiet, die beabsichtigte Ergänzung einer Hecke im Westen oder verbindliche Regelungen zum ruhenden Verkehr könnten nicht umgesetzt werden.

### **4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen**

Folgende Maßnahmen tragen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auf einzelne Schutzgüter bei:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten des Bestandes
- Erhalt vorhandener Grünstrukturen in und um das Plangebiet sowie deren extensive Pflege
- schonende Lagerung von Baumaterialien, Baustoffen, Oberboden und Vermeidung von zusätzlicher Bodenverdichtung im Bereich nicht überbaubarer Flächen, z.B. der nördlichen Freiflächen
- Lagerung von Treibstoff und Schmiermitteln für Baumaschinen und Betankung der Maschinen außerhalb des Plangebietes auf entsprechend gesicherten Standorten zur Vermeidung einer Versickerung in den Boden, des Eintrags in das Grundwasser oder des Abfließens in das Naturschutz- bzw. FFH-Gebietes; alternativ: Verwendung von Geräten und Maschinen mit biologisch abbaubaren Ölen in der Bauphase
- ordnungsgemäße Entsorgung von sonstigen potenziell boden-, wasser- und luftbelastenden Stoffen, die während der Bauphase anfallen können

- Erdaushub ist vor Erosion, Abdrift und Abspülung zu schützen; keine Verwendung bodenbelastender Materialien für den Unterbau
- Ausschluss lärmintensiver Arbeiten in der Dämmerung oder während der Nachtstunden zum Schutz störempfindlicher Tierarten im Übergang zur offenen Heidelandschaft bzw. angrenzender Gehölzbestände
- Schutz der Flächen des Naturschutzgebietes während der Bauphase (Wegebau), ggf. durch die vorübergehende Errichtung eines Bauzaunes
- Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Stellplätze und nicht ständig befahrene Wege zum Erhalt der von Bodenfunktionen und Bodenfeuchte
- Verringerung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Mikroklimas sowie Schaffung von Ersatzlebensräumen durch Erhalt von Großgehölzen und grundstücksbegleitenden Hecken, Eingrünung des Wendekreises und der zusätzlichen Stellplätze, dezente Farbgebung der Gebäude
- Erhalt linearer Biotope mit Biotopverbundfunktion an der südlichen und östlichen Plan- grenze und Neupflanzung von Sträuchern im Westen
- Installation von kleinen Photovoltaikanlagen, wo es Neigung und Exposition des Daches erlauben und/oder Verwendung eines Gründaches für einzelne Gebäude
- Verwendung von Natrium-Niederdruck- oder Natrium-Hochdrucklampen mit geringem UV-A-Anteil für die Außenbeleuchtung zur Verringerung des Insektenanfluges aus der Umgebung, Abblendung zum Naturschutzgebiet zur Verringerung des Lichteinfalls in die offene Heidelandschaft sowie in benachbarte Gehölzbestände
- Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswasser im Plangebiet zur Bewässerung von Pflanzflächen oder Versickerung vor Ort in z.B. Mulden

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan entsprechend den *Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V* (LUNG M-V 1999).

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind zur Verringerung von Auswirkungen von besonderer Bedeutung. Durch die Nachnutzung und Ergänzung eines bereits vorbelasteten Standortes werden zusätzliche Verdichtungen an unbeeinträchtigten und höherwertigen Standorten vermieden.

Die Wahl permeabler Befestigungsarten für Wege, Zufahrten und Stellplätze im Plangebiet sowie ggf. Gründächer und eine Versickerung in Pflanzflächen vermindern den schnellen Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers. Hierdurch verbessern sich die mikroklimatischen Bedingungen im Plangebiet bzw. bleiben erhalten.

#### **4.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten**

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Umweltberichtes lagen der Vermessungsplan und der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 14 „Erholungsgebiet Kreptitzer Heide“ vor (ARNO MILL INGENIEURE 2/2013), die Angaben zum Artenschutz (Prognose, Kurzprüfung) und die Verträglichkeitsvorprüfung bereits vor.

Die Ermittlung der Bestandssituation im Plangebiet erfolgte anhand vorhandener aktueller Unterlagen, wie Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (2009), Luftbildauswertung, Umweltdaten (LUNG M-V 2013), div. Begehungen im Zeitraum 2011-2013 mit Fotodokumentation sowie diverser Veröffentlichungen zu den angrenzenden Schutzgebieten.

Für die vorliegende Bauleitplanung ergaben sich darüber hinaus keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.



#### 4.7 Monitoring, Zusammenfassung nach BauGB, Anlage 1

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan Nr. 14 „Erholungsgebiet Kreptitzer Heide“ der Gemeinde Dranske unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes (Entwurf, ARNO MILL INGENIEURE 2013) und der bereits bestehenden Nutzungen nicht erwartet. Folgende Maßnahmen sollten im späteren Monitoring kontrolliert werden:

- Umsetzung der Planung, insbesondere die Planung zur Entsorgung einzelner Grundstücke
- festgelegte Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie Hinweise zum Artenschutz im Geltungsbereich
- Kontrolle der Pflanzmaßnahmen in den ersten drei Jahren an der westlichen Grenze des Plangebietes

In der nachfolgenden Tabelle 2 werden die aus der Planung voraussichtlich resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt zusammengefasst dargestellt:

Tabelle 2: Zusammenfassung nach BauGB

Schutzgut	Auswirkungen durch die geplanten Festsetzungen	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	verbleibende, erhebliche Auswirkungen
<b>Mensch, Gesundheit</b>	geringe Lärm- und Staubbelastung während der Bauphase oder der späteren Nutzung	keine Bauarbeiten in der Dämmerung oder bei extremer Trockenheit und Wind (Staubentwicklung)	werden nicht erwartet
<b>Arten und Lebensgemeinschaften, Schutzgebiete</b>	visuelle Unruhewirkungen während der Bauphase (temporär), vollständiger oder teilweiser Verlust oder Funktionsverlust / -änderung von Biotopen mit geringen Auswirkungen auf die Teilfläche im FFH-Gebiet „Steilküste und Blockgründe Wittow“, keine erheblichen Auswirkungen auf FFH-Lebensraumtypen oder Zielarten des Schutzgebietes oder auf streng geschützte Arten	Baufeldberäumung außerhalb der Brutzeit und außerhalb möglicher Amphibienwanderungen im Frühjahr, keine Bauarbeiten in der Dämmerung; Beachtung der Hinweise zum Artenschutz; Ablendung von Lichtquellen zur Heidelandschaft (NSG), Schaffung neuer Lebensräume durch Pflanzung von Sträuchern, Strukturanreicherung und Biotopverbund	werden nicht erwartet
<b>Boden</b>	Verlust anthropogen überformter Böden oder landwirtschaftlich intensiv genutzter Flächen, Voll- und Teilversiegelungen; Verbesserung der Bodenfunktionen durch Pflanzung von Sträuchern	Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Wege und Stellplätze, Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort, z.B. in Pflanzflächen oder Mulden zum Erhalt von Bodenfunktionen	werden nicht erwartet
<b>Grundwasser</b>	geringer zusätzlicher Verlust von Versickerungsflächen	Versickerung der Niederschläge vor Ort	werden nicht erwartet
<b>Klima/Luft</b>	geringer Verlust von Verdunstungsfläche, lokale Erwärmung der befestigten Flächen	Ein- und Durchgrünung im Plangebiet, Versickerung vor Ort	werden nicht erwartet
<b>Landschafts-/ Ortsbild</b>	geringe optische Veränderung durch Befestigungen und Pflanzung von zusätzlichen Gehölzen	vorbelasteter Raum, Ein- und Durchgrünung mit heimischen Laubgehölzen im Plangebiet, dezente Farbgebung der Gebäude, Dachbegrünung	werden nicht erwartet
<b>Kultur und Sachgüter</b>	Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden, soweit bekannt, Sachgüter sind bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen	ggf. Abstimmung bzgl. Sachgüter erforderlich	werden nicht erwartet

## 5. Zusammenfassung

Der BP Nr. 14 „Erholungsgebiet Kreptitzer Heide“ regelt die zukünftige, verbindliche Grundstücksnutzung für den Standort der Erholungs- und Gartensiedlung „Kreptitzer Heide“ in einem *Wochenendhausgebiet* und der benachbarten Freizeitwohnanlage „Ostseewind Kreptitz in einem *Sondergebiet Freizeit & Ferienwohnen* nach § 10 BauNVO.

Ziel der Planung ist die räumlich und städtebaulich verträglich integrierbare Erhaltung und behutsame Entwicklung der Erholungs- und Gartensiedlung „Kreptitzer Heide“ im Ortsteil Kreptitz. Die Gemeinde Dranske verfolgt hier die nachhaltige Beeinflussung der sozialen, verkehrlichen und touristischen Infrastruktur. Die baulichen Anlagen und ihre Nutzungen entsprechen den raumordnerischen Erfordernissen und den Planzielen der Gemeinde Dranske. Mit der angestrebten Entwicklung bekennt sich die Gemeinde Dranske zu ihrer kommunalen Steuerungsaufgabe und folgt zugleich dem Konzept des „Kreptitzer Heide“ e.V..

Das Plangebiet liegt direkt angrenzend an das FFH-Gebiet DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“. Die Planung erlaubt keine Vorhaben, die erhebliche Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten sowie EU-Vogelschutzgebieten vorbereiten und keine Aktivitäten, die bestehende Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen lassen.

Die Gemeinde Dranske erwartet, dass die Entwicklung des Plangebietes städtebaulich verträglich integrierbar ist und geht derzeit nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben eintreten werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen mit Augenmaß und unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Schutzgüter. Darüber hinaus werden die Nutzungsdichte und die Flächenversiegelung auf ein Minimum reduziert, die Grünplanung würdigt die besonderen Standortverhältnisse und das Landschaftsbild in besonderer Weise. Städtebauliche Grundsätze der vorzugsweisen Verdichtung vorhandener Nutzungen sowie der Reduzierung des Landschaftsverbrauchs werden beachtet, eine nachhaltige Entwicklung wird angestrebt.

Die Umweltbelange wurden geprüft, entsprechend geltender Fachgesetze, Richtlinien und Verordnungen auf Bundes- und Landesebene sowie anhand von Fachplanungen berücksichtigt und im Umweltbericht nach §§ 2 (4) „2a BauGB aufgezeigt. Die im Umweltbericht getroffenen Aussagen entsprechen dem umweltrelevanten Abwägungsmaterial. Nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete und -objekte innerhalb und in Nachbarschaft des Plangebietes sind bekannt und finden entsprechende Beachtung.

Die Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher in Umfang und Wertigkeit erfasst wurde. Die Wirkungen auf Schutzfaktoren wurden vor/nach dem Eingriff verglichen. Geeignete Maßnahmen zur Kompensation innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden ermittelt und festgesetzt.

Dranske, Mai 2015

*ausgeführt: 11.10.2016*





## 7. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen wurden berücksichtigt, wobei es sich hier nicht um eine abschließende Aufzählung handelt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- **Kommunalverfassung für das Land M-V (Kommunalverfassung - KV M-V)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert am 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S 383, 395)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert
- **Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen der Gemeinde Dranske (Stellplatzsatzung)** vom 22. Juni 2006

## 8. Quellenverzeichnis

### Planungen / Gutachten / Karten / Protokolle

- **Neubekanntmachen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske**, wirksam seit 2009
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP 2010)**, wirksam seit September 2010, Regionaler Planungsverband Vorpommern
- **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern**, Erste Fortschreibung, LUNG M-V 2009
- **Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V**, LUNG M-V 1999
- **digitaler Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte Landkreis Vorpommern-Rügen**, Gemarkung Lancken (Dranske) Flur 2 vom 10.05.2015, KVA des LK Vorpommern-Rügen, Tribseer Damm 1a, 18437 Stralsund
- **Entwurfsvermessung**, ÖbVI Arno Mill, 18528 Sehlen, Maßstab 1:500, Stand April 2011
- **Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern**, Übersichtskarte 1:500.000 –Oberfläche- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000)
- **Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern**, Übersichtskarte 1:500.000 -Böden- Geologisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern (1995)
- **Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern**, Übersichtskarte 1:500.000 - Grundwasserfließgeschehen – Geologisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern (1998)
- **Kohärentes europäisches ökologisches Netz Natura 2000 Mecklenburg-Vorpommern**, CD-ROM mit Karten, Standarddatenbögen, GIS-Daten, Listen, Statistik; Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2009)
- **Naturschutzgebiete in Mecklenburg – Vorpommern**, Umweltministerium Mecklenburg – Vorpommern (Hrsg. 2003)
- RUDNICK, K. (1990): **Zum Vorkommen „küstentypischer“ Hummeln im Bezirk Rostock**, Untersuchungen im Rahmen der Küsteninsektenkartierung 1983-1989. Natur u. Umwelt. Beitr. Bez. Rostock 15: 13-16
- RUDNICK, K. (1996): **Artenhilfsprogramm „Hummeln“**. - Hrsg.: Hansestadt Rostock, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege

### Internetseiten

- **Kartenportal Umwelt M-V**, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)