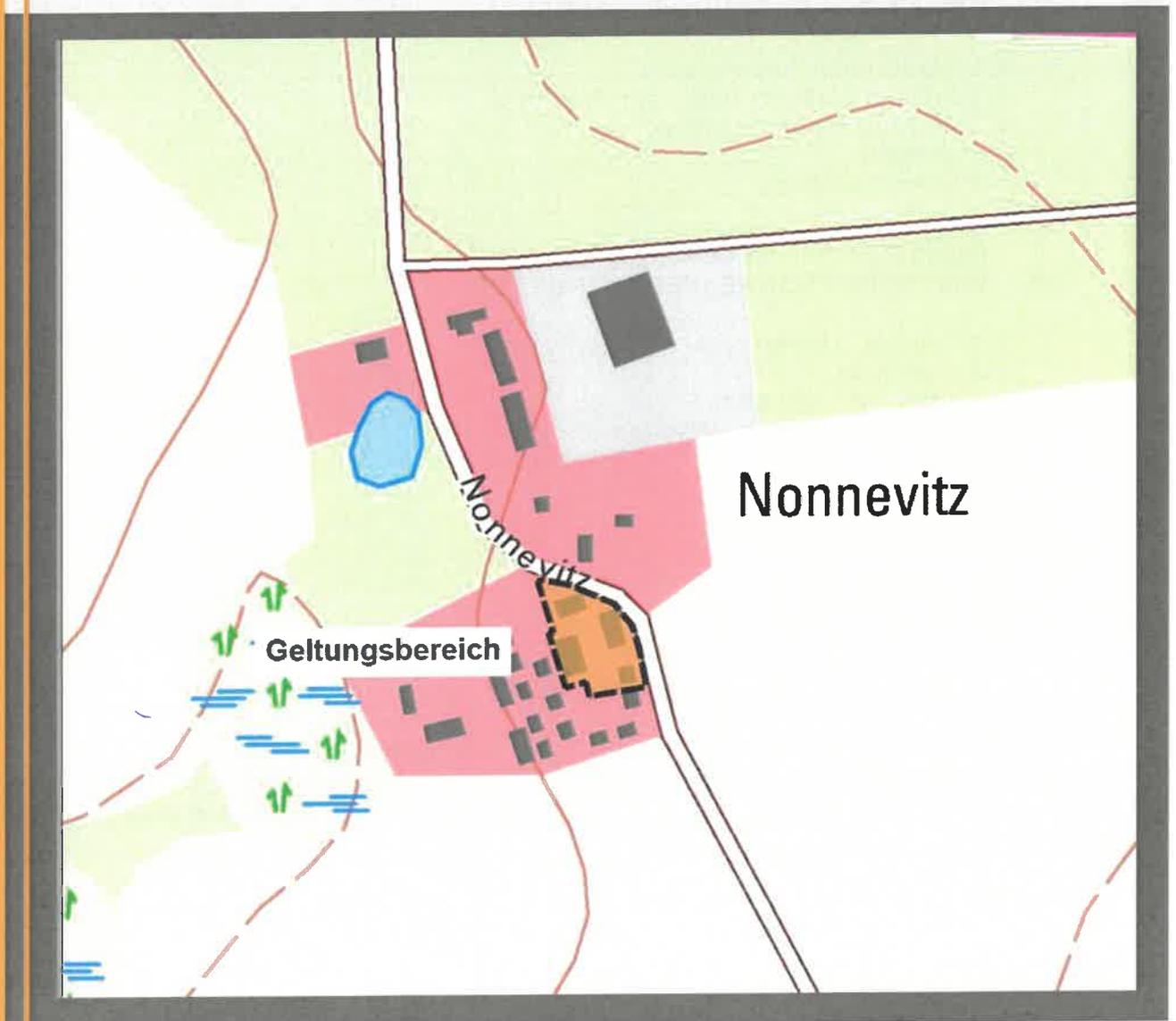


Gemeinde Dranske

Bebauungsplan Nr. 30
„Nonnevitz II“



Begründung
Februar 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
	2.1 Rechtsgrundlagen	4
	2.2 Planungsgrundlagen	4
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4.	VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	5
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	8
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	11
	6.1 Städtebauliches Konzept	11
	6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
	6.3 Örtliche Bauvorschriften	13
	6.4 Verkehr	13
	6.5 Umweltprüfung	14
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	17
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	17
	8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	17
	8.2 Gewässer	18
	8.3 Telekommunikation	18
	8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	19
	8.5 Brandschutz	19
9.	DENKMALSCHUTZ	20
	9.1 Baudenkmale	20
	9.2 Bodendenkmale	20
10.	HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG	20
11.	KOSTENÜBERSICHT	21
12.	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	22
13.	BIOTOPTYPENKARTIERUNG ALS GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG	
14.	UMWELTBERICHT ALS GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG	

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Für die Flächenkulisse des Areals des ehemaligen Kinderferienlagers des damaligen Fleischkombinates Berlin hat die Gemeinde Dranske in ihrer öffentlichen Sitzung am 24.09.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die dazu notwendige Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der gewählte Geltungsbereich ist baulich bereits erheblich vorgeprägt. Für die bestehenden Gebäude ist nach Einschätzung des derzeitigen Eigentümers eine Sanierung im Bestand wirtschaftlich nicht darstellbar. Entsprechend sollen drei Gebäude abgerissen und in vergleichbarer Kubatur mit leicht veränderter Gebäudestellung neu errichtet werden.

Für die Neubauten soll eine eingeschossige Bauweise mit bis zu vier Ferienwohnungen je Ferienhaus zulässig sein. Die Errichtung und der Betrieb von Ferienhäusern ist gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO in entsprechenden Sondergebieten, die der Erholung dienen, möglich.

Zusammengefasst dient das Aufstellungsverfahren der Schaffung von Baurecht für den Neubau von drei Ferienhäusern mit insgesamt bis zu 12 Nutzungseinheiten sowie einer Betriebswohnung an einem seit 1950 für die Erholungsnutzung vorgeprägtem Standort.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März (GVOBl. M-V S. 546)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LwaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Dranske in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Entwurfsvermessung des Vermessungsbüros Krawutschke-Meißner-Schönemann vom August 2021; Lagebezug: ETRS-UTM33; Höhenbezug DHHN92

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:250 dargestellt. Er umfasst auf einer Fläche von ca. 0,3 ha die Flurstücke 24/2, 24/3, 24/7, 27 sowie 33 (teilw.) der Flur 2 innerhalb der Gemarkung Nonnevitz.

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Raumordnung

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

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

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Dranske ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Mai 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. August 2010

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **(LEP M-V 4.1 (5) (Z))**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **(LEP M-V 4.1 (6) (Z))**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll gefördert werden **(Ziel LEP 4.2 [2])**.

Vorliegend ist ein Konflikt mit den im LEP formulierten Zielstellungen nicht erkennbar, denn es handelt sich um den im Zusammenhang bewohnten Orts- teil Nonnevitz. Außenbereichsflächen mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz werden nicht in Anspruch genommen.

Das LEP MV weist den Geltungsbereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie als Vorbehaltsgebiet Tourismus aus.

In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen **(Programmsatz 4.5 [3] LEP MV)**.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden **(Programmsatz 4.6 [4] LEP MV)**.

Das **RREP VP** beinhaltet die konkretisierten wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung auf der Ebene der Regionalplanung. Es stellt ein regionales Gesamtkonzept auf der Grundlage überörtlicher Zielvorstellungen dar. In der Festlegungskarte des RREP VP wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als **Tourismusschwerpunktraum** dargestellt. In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische

Grundlage für die Tourismusentwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden (**Programmsatz 3.1.3 [4] RREP VP**).

Im System der Zentralen Orte ist Dranske im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Siedlungsschwerpunkt festgesetzt. Der Ortsteil Nonnevitz unterliegt hingegen keiner zentralörtlichen Funktion.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Dranske verfügt über einen Flächennutzungsplan mit Stand der 11. Änderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2012.

Dieser Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dar. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche erfolgt jedoch nicht. Es handelt sich um das Areal eines ehemaligen Kinderferienlagers mit entsprechender baulicher Vorprägung. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist damit auch zukünftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzung als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“, ist daraus nicht zu entwickeln. Aus diesem Grund wurde im Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dranske durchgeführt.



Abbildung 1: Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Dranske, der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Bereich der roten Markierung

Für die mit dieser Planung zusätzlich auszuweisende Sondergebietsfläche in der Gemeinde Dranske wurde im Vergleich mit möglichen Alternativflächen neben der guten medialen und verkehrlichen Erschließung auch die Vorprägung durch vorhandene Versiegelungen geprüft. So wurde in den Prüfungsrahmen das sich direkt nördlich des Plangebietes befindliche Flurstück 37, Flur 2, Gemarkung Nonnevitz einbezogen, welches im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dranske derzeit ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Hier jedoch lag keine der in Rede stehenden Planung entsprechenden, städtebauliche Mangellage vor. Zudem sieht die Gemeinde aufgrund der derzeit ausgeübten Wohnnutzung des in privater Hand befindlichen Grundstückes, derzeit keinen Bedarf zur Anpassung Ihres gesamtgemeindlichen Planungsinstrumentes oder auf Einbeziehung in das in Rede stehende Planvorhaben. Eine Weiterentwicklung der Ortslage über den Bestand hinaus ist zudem derzeit nicht vorgesehen.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Nordosten des Siedlungskörpers Nonnevitz eingebettet in bestehende touristische Nutzungen. Erschlossen wird der Geltungsbereich über die Gemeindestraße Nonnevitz im Osten des Geltungsbereiches.



Abbildung 2: Luftbild mit dreidimensionale Gebäudeansicht, der Planungsraum ist rot markiert
Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gebaeudeviewer3d>

Westlich und auch südlich sind neben den Wohnhäusern bereits zahlreiche Ferienhäuser vorhanden.

Der Gebäudebestand des Plangeltungsbereiches umfasst vier Gebäude mit Satteldach und Firsthöhen zwischen 4,50 m und 7,50 m als Haupt- und Nebengebäude. Nördlich und östlich bestehen Zäune zur Grundstückseinfriedung.

Innerhalb des Planungsraumes bestehen zahlreiche Bäume und Gehölzflächen, die als solches in das Gesamtkonzept der Ferienhausnutzung integriert werden können. Neben zwei großen Pappeln im Norden und einer Birke dominiert die Esche den Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches.

Der Planungsraum wird von einer Baumreihe aus Birken umgeben. Innerhalb des Geltungsbereichs setzt sich der Gehölzbestand aus einigen Birken, Kiefern, Tannen und Pappeln zusammen.

Trotz einer zunehmenden Ruderalisierung der Freiflächen sind von der Aufstellung des Bebauungsplans keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen. Darüber hinaus werden keine Gewässer überplant.

Das topographische Gelände ist mit Höhen um 11 m NHN als eben einzuschätzen.

Nationale und europäische Schutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Ferienhausgebiet durch die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes nach § 10 Abs. 4 BauNVO, zu schaffen.

Zielstellung muss es sein, die Feriengäste auch über die Saison hinaus an den Standort und die umliegenden touristischen Highlights im Gemeindegebiet zu binden. Die Freizeit- und Erholungsinfrastruktur soll gesichert und ausgebaut werden, ohne dass die Belange des Natur-, Gewässer- und Landschaftsschutzes vernachlässigt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt im Rahmen der städtebaulichen Konzeption, dem ständig wachsenden Bedarf an Ferienunterkünften gerecht zu werden, ohne das städtebauliche Gesamterscheinungsbild der Ortslage Nonnevitz in seinen Grundzügen zu verändern. Daraus resultierend sollen entsprechende Vorgaben zu Geschossigkeit und Firsthöhe sowie zur Anzahl der Nutzungseinheiten in die Festsetzungssystematik eingearbeitet werden.

Die Entwicklung des gewählten Standorts eignet sich unter der Maßgabe, dass nicht vorgeprägte Bereiche des Gemeindegebietes einen deutlich erhöhten Empfindlichkeitsgrad aufweisen, wenn man die Anforderungen des Landschaftsschutzes sowie des Biotop- und Artenschutzes als öffentlichen Belang berücksichtigt.

Der wertgebende Baumbestand soll auch nach Umsetzung der Abriss- und Neubauarbeiten weitestgehend erhalten bleiben. In diesem Zusammenhang wird auf den gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V verwiesen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungsabsichten der Gemeinde Dranske beschränken sich auf die in § 10 BauNVO definierten Erholungsnutzungen. Entsprechend ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ erforderlich.

Die Ausdehnung des Sondergebietes gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO umfasst den gesamten Geltungsbereich als anthropogen überprägte Teilfläche eines ehemaligen Kinderferienlagers.

Zur Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzungen werden innerhalb des Sondergebietes Ferienhaus (SO FH) vier Baufelder festgesetzt.

Beabsichtigt ist innerhalb der drei **nördlichen Baufelder der Abbruch des Gebäudebestandes** sowie der Neubau von drei Ferienhäusern mit jeweils bis zu vier Nutzungseinheiten.

Die Gemeinde Dranske plant dazu mit einer zulässigen Firsthöhe von bis zu 18,50 m NHN und der Möglichkeit, ein ausgebautes Dachgeschoss zumindest anteilig ebenfalls für Feriengäste nutzbar zu erschließen.

Innerhalb des zweiten **südlichen Baufeldes** soll ein bestehender, eingeschossiger Ferienbungalow als solches erhalten und betrieben werden. Entsprechende Firsthöhen und Angaben zur Geschossigkeit werden ebenso festgesetzt.

Aufgrund des hohen Vorversiegelungsgrades wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 begrenzt. Eine Überschreitung dieser Grundflächenzahl für Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO wird bewusst nicht ausgeschlossen.

Weitere mögliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Regelungsabsicht der Gemeinde Dranske.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

1. *Das Ferienhausgebiet (SO FH) dient gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen.*

Zulässig sind

- *Ferienhäuser und Ferienwohnungen*
- *eine Betriebswohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, die dem Sondergebiet zugeordnet sind*
- *Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes*
- *Räume für die Verwaltung und Vermietung der Ferienhäuser*

2. *Die maximale Grundflächenzahl ist für das Ferienhausgebiet SO FH auf 0,3 begrenzt.*

Flächenbilanz

Festsetzung	davon anteilig	Fläche in m²	Summe in m²
Geltungsbereich:			2.616
öffentliche Straßeverkehrsfläche (im Bestand)			383
Sondergebiet Ferienhaus:			2.616
	Vorversiegelung:	980	
	GRZ 0,3:	785	
	Überschreitung nach § 19 Abs. 2 BauNVO	392	
	Summe:	1.177	
	mögliche Neuversiegelung:	197	

Aus der Flächenbilanz wird deutlich, dass mit den gewählten Festsetzungen kompensationspflichtige Neuversiegelungen in einem Gesamtumfang von 197 m² möglich sind.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, *örtliche Bauvorschriften* erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben. Für den Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplans wird auf die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften verzichtet.

6.4 Verkehr

Zum Nachweis der gesicherten Erschließung, sowie zur Erfüllung der Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB wird anteilig das direkt östlich angrenzende, in kommunalem Besitz befindliche Flurstück 33, Flur 2 der Gemarkung Nonnevitz in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche signiert. Die Zufahrten werden zudem gesondert ausgewiesen.

Die Einteilung der internen Verkehrserschließung wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Zur Erschließung der westlich angrenzenden Nachbargrundstücke 24/1, 24/4 und 24/5 ist jedoch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Norden und Süden des Planungsraumes zugunsten dieser benannten Flurstücke notwendig.

6.5 Umweltprüfung

Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht (siehe gesonderte Anlage).

Im Ergebnis der erfolgten Umweltprüfung konnte für die vom Vorhaben potenziell betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der gesetzlich streng geschützten Arten in Deutschland sowie der europäischen Vogelarten unter der Voraussetzung der Umsetzung der angegebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Zur Beurteilung der Betroffenheit relevanter Arten wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. (siehe Umweltbericht Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (BSTF 2022)).

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden für die betroffenen Europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs-, Minderungs- sowie Ersatzmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen. Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Befreiung von den Verboten des § 44 (1) BNatSchG entfällt entsprechend. Die sich aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergebenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes übernommen und damit verbindlich geregelt.

Gehölzschutz

Die Belange des gesetzlichen Einzelbaumschutzes sind im Bauleitverfahren abuarbeiten. Dementsprechend wurden im Rahmen der Planung die örtlich vorhandenen Gehölze durch eine Vermessung aufgenommen. Gemäß § 18 NatSchAG M-V erfolgten Aufnahmen nach Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,30m

Höhe. Im Ergebnis dieser Aufnahmen wurden als wesentlich vorhandene Baumarten Eschen, Birken und Pappeln festgestellt. Die beiden in Abbildung 3 rot umrandeten Pappeln sind die einzigen Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden aufweisen. Diese wären lt. Definition gem. § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Aufgrund der Sonderregelungen gem. § 18 Nr. 3 NatSchAG M-V gilt dies für die Baumart Pappeln im Innenbereich nicht. Somit wurden keine gesetzlich geschützten Bäume im Plangebiet festgestellt werden. Deshalb erfolgten auch **keine** Festsetzungen zu gesetzlich geschützten Bäumen.



Abbildung 3: Auszug aus der Entwurfsvermessung des Vermessungsbüros Krawutschke-Meißner-Schönemann vom August 2021

Biotoptypenkartierung

Für die Eingriffsermittlung ist die Erfassung und Bewertung der betroffenen Biotoptypen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) in der Neufassung von 2018 erforderlich. Im vorliegenden Fall der Sondergebietsausweisung als „Ferienhausgebiet“ ist bei der Biotopkartierung zur Berücksichtigung der mittelbaren Beeinträchtigungen ein Puffer von 50 m im Wirkungsbereich I und 200 m im Wirkungsbereich II rund um die geplanten Vorhaben einzubeziehen. Dementsprechend wurde eine Biotoptypenkartierung als gesonderter Teil der Begründung erstellt.

Im Ergebnis wurde in der Wirkzone I und II nur ein betroffenes Biotop mit der Wertstufe 3 festgestellt, dass in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen ist. Dieses in der Wirkzone II mittelbar betroffene Biotop „Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer“ (Nr. 5.4.5 Code (SEV) weist eine Flächengröße von 843 m² auf.

7. Immissionsschutz

Das Umfeld des Geltungsbereiches umfasst vorwiegend touristische Nutzungen sowie eine nördlich angrenzende Wohnnutzung und eine westlich direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

Geplante Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes haben demgegenüber einen Anspruch darauf, von allen erheblichen Störungen, insbesondere Immissionen, freigehalten zu werden, die ein ruhiges und gesundes Wohnen bzw. den Aufenthalt stören, beeinträchtigen oder erheblich belästigen können.

Das Verkehrsaufkommen der umliegenden Gemeindestraßen ist als gering einzustufen. Eine regelmäßige Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerfläche lässt lediglich in Umbruch- und Erntezeiten gewisse Staub-, Geruchs- und Geräuschimmissionen erwarten.

Derzeit sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Planungsraum vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

Gleichermaßen sind auf die umliegenden Nutzungen keine wesentlichen, negativen Auswirkungen durch den späteren Regelbetrieb des Vorhabens zu erwarten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen und Anlagen zur Energieversorgung sowie weitere Leitungen zur Trinkwasserversorgung. Öffentliche Anlagen zur Abwasserentsorgung sind derzeit nicht vorhanden.

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung des Geltungsbereiches obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Die Trinkwasserversorgung kann mit Anschluss an die vorhandene Versorgungsleitung erfolgen. Die Abwasserentsorgung im Bereich Nonnevitz erfolgt derzeit dezentral über private Kläranlagen sowie teilweise durch abflusslose Sammelgruben. Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen vom 10.08.2023 sind für den Zeitraum der Jahre 2023/2024 im Rahmen der Investitionsmaßnahme zur öffentlichen Schmutzwassererschließung Bakenberg / Nonnevitz die Errichtung zentralisierter Schmutzwasserbeseitigungsanlagen vorgesehen. Nach Errichtung der Anlagen besteht Anschlusspflicht für das Plangebiet. Bis zu diesem Zeitpunkt werden als Interimslösung abflusslose Sammelgruben zur Entsorgung anfallenden Schmutzwassers zu errichten. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Folgende textliche Festsetzung wurde getroffen:

Bis zur Umsetzung einer zentralen Schmutzwasserbeseitigung durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) sind als Interimslösung abflusslose Sammelgruben zur Entsorgung anfallenden Schmutzwassers zulässig.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. 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 Falle ebenfalls dem ZWAR.

Der Zweckverband kann durch Satzung regeln, dass das 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) durch den ZWAR. Öffentliche Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Eine im Rahmen der Planaufstellung durchgeführte Baugrunduntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser des Ing.-Büro Weiße, 18528 Bergen (Rügen), vom 03.01.2023 (Projektnummer 01/088/22-E1) kam im Rahmen diesbezüglicher Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet einzig über eine Muldenversickerung durchgeführt werden kann. Diese lassen sich in Rasenflächen einbeziehen, wobei die Fläche auch auf mehrere Sickermulden entsprechend der Einzugsgebiete von befestigten Flächen aufgeteilt werden kann. Demgemäß entfällt die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Demzufolge ist die Niederschlagswasserversickerung dezentral auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen.

Folgende textliche Festsetzung wurde getroffen:

Das anfallende Niederschlagswasser ist über auf dem Plangebiet zu errichtende Sickermulden in geeigneter Weise zu entsorgen. Die Mulden sind dauerhaft zu erhalten und sollen mit flachen Böschungen hergestellt werden sowie durch regelmäßige Mahd zu pflegen. Die Sickermulden sind entsprechend den Berechnungen und Ausführungen in der Baugrunduntersuchung des Ing.-Büros Weiße, 18528 Bergen (Rügen) vom 03.01.2023 (Projektnummer 01/088/22-E1) herzustellen.

8.2 Gewässer

Gewässer oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

8.3 Telekommunikation

Es befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom im Planbereich, die als solches weiterhin genutzt werden können.

Der Leitungsbestand ist nach den Vorgaben des Versorgungsträgers zu schützen.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständig geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwasser, u.a.) sind die der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen sofort anzuzeigen.

Bei der Baudurchführung ist darauf zu achten, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Der Bodenaushub ist auf die Einstufung nach LAGA zu untersuchen.

Für die Abfallentsorgung sind die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen der BGI 5104 zu berücksichtigen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 9. Oktober 2017 durch den Landkreis 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."

8.5 Brandschutz

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

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

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen. Gemäß der Stellungnahme des ZWAR vom 10.08.2023 sind die örtlichen Trinkwasserversorgungsanlagen nicht ausreichend für eine bedarfsgerechte Löschwasserversorgung. Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW sind zur Sicherstellung der lokalen Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes geeignete Löschwasserentnahmestellen wie Löschwasserteiche oder -brunnen bzw. Löschwasserbehälter

fest und dauerhaft zu errichten sowie in geeigneter Weise zu unterhalten. Die Verpflichtung zur Errichtung einer Löschwasserezisterne wurde im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB verankert.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Baudenkmale bekannt. Dies wurde durch die Stellungnahme des Landkreises Vorpommern Rügen vom 30.06.2022 entsprechend bestätigt.

9.2 Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmale bekannt. Dies wurde durch die Stellungnahme des Landkreises Vorpommern Rügen vom 30.06.2022 entsprechend bestätigt.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

10. Hinweise zur Bauausführung

- Die Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2002 (GVObI. M-V S. 524), zuletzt geändert durch § 40 Satz 2 Nr. 1 des Gesetzes vom 16. 12.2010 (GVObI. M-V S. 713), sind zu beachten.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBI. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

11. Kostenübersicht

Die Investoren verpflichten sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zur Übernahme sämtlicher Planungskosten sowie der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Gemeinde Dranske damit nicht vorhersehbar.

12. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz

Festsetzung	davon anteilig	Fläche in m²	Summe in m²
Geltungsbereich:			2.616
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bestand)			383
Sondergebiet Ferienhaus:			2.616
	Vorversiegelung:	980	
	GRZ 0,3:	785	
	Überschreitung nach § 19 Abs. 2 BauNVO	392	
	Summe:	1.177	
	mögliche Neuversiegelung:	197	

Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Ferienhausgebiet“ (PZF) ist 0. Der durchschnittliche Biotopwert berechnet sich aus 1 abzüglich des Versiegelungsgrades des derzeitigen Biotoptyps.

Biotopwert PZF: $1 - 0,83$ (Versiegelungsgrad) = **0,17**

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Beträgt der Abstand zu vorhandenen Störquellen weniger als 100 m, ist ein Lagefaktor von **0,75** anzunehmen. Für die Flächen in einem Abstand von 100 m bis 625 m beträgt der Lagefaktor **1,00**.

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Bio- toptyp	Fläche des be- ein- trächt- tigten Biotops in m ²	Bio- top- wert	Lage- faktor	EFÄ m ² = Fläche * Biotopwert * Lage- faktor	Eingriffsflä- chenäquiva- lent [m ² EFÄ]
13.9.6 - Ferien- hausge- biet	2.616	0,17	0,75	2.616 * 0,17 * 0,75	334
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquiva- lente:					334

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Mittelbare Biotopbeeinträchtigungen für den vorliegenden Fall der Sondergebietsausweisung als „Ferienhausgebiet“ sind im Wirkungsbereich I (50m) und im Wirkungsbereich II (200m) zu untersuchen. Hierbei sind die Wirkfaktoren für betroffene Biotoptypen (ab Wertstufe 3) im Wirkungsbereich I mit 0,5 und im Wirkungsbereich II mit 0,15 zu berücksichtigen. Aus der erstellten Biotoptypenkartierung wurde nur der Biotoptyp „Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer“ (Nr. 5.4.5 Code (SEV) mit einer Flächengröße von 843 m² als betroffen ermittelt.

Bio- toptyp (Code)	Fläche des be- ein- trächt- tigten Biotops in m ²	Bio- top- wert	Wirk- faktor	EFÄ m ² = Fläche * Biotopwert * Wirk- faktor	Eingriffsflä- chenäquiva- lent [m ² EFÄ]
5.4.5 - (SEV)	843	6	0,15	843 * 6 * 0,15	759
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquiva- lente:					759

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es ist biotopunabhängig die teilversiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2** zu berücksichtigen. Für vollversiegelte Flächen ist ein Zuschlag von **0,5** zu berücksichtigen.

Vorliegend ist die zusätzliche Vollversiegelung in einem Umfang 197m² zu berücksichtigen.

Teil- /Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche	Zuschlag für Teil- /Vollversiegelung	EFÄ= Teil- /Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche * Zuschlag	Eingriffs- flächen- äquivalen- te EFÄ
197 m ²	0,5	EFÄ = 197 * 0,5	99
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalen- te:			99

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m ² EFÄ für Bio- topbeseitigung	+	m ² EFÄ für Funktionsbe- einträchtigung	+	EFÄ für Teil- /Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunk- tionaler Kompensa- tionsbe- darf [m ² EFÄ]
334		759		99	1.192
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					1.192

Der multifunktionale Kompensationsbedarf im Umfang von 1.192 Flächenäquivalenten wird durch die Zuordnung einer zertifizierten Ökokontomaßnahme innerhalb der betroffenen Landschaftszone vollständig kompensiert. Die entsprechenden Angebote der in Frage kommenden Ökokontoinhaber wurden bereits eingeholt und werden Bestandteil der städtebaulichen Vertragsgestaltung mit den Investoren.

Dranske, den 10.10.2024

L. Kuhn
Bürgermeister

