TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) zulässige Nutzungen und Anlagen

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB).

I.1.1 bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Zulässig sind:
- Sport- und Landhotel,
- eine ganzjährig nutzbare Tennisplatzanlage,
- weitere Anlagen für die sportliche Betätigung wie z.B. Anlage für Fitness, Kletterbereiche, PuttingGreen-Anlage,
- Café mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 40m²,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung zu erwartenden Bedarf.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden.

I.1.3 überbaubare Grundstücksfläche

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, Überdachungen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, bis zu einer Grundfläche von 10 m² zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB; bei geschützten Bäumen entspricht der Bereich dem Traufbereich der Baumkrone zuzüglich eines Schutzstreifens von 1,5 m.
Nebengebäude über 10 qm sind nur innerhalb der als überbaubar angegebenen Flächen zulässig.

I.2 Maßnahmen zur Grundwasserneubildung

I.2.1 Das unbelastete Niederschlagswasser ist im Planbereich zu versickern. Eine Regenwassernutzung (Löschwasser, Brauchwasser) ist zulässig.
I.2.2 Sämtliche Stellplätze, Stellplatz- und Feuerwehrzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Öko-Rasenfugenstein, Drainpflaster, Rasengittersteine) auszubauen. Unzulässig sind Asphalt und Verbundstein.

I.3 Vermeidungsmaßnahmen *Weitere oder andere Maßnahmen werden entsprechend der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.*

Zur Vermeidung von Tötungen oder Schädigungen geschützter Tierarten oder deren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind die nachfolgenden Maßnahmen zu ergreifen:
I.3.1 Vermeidungsmaßnahme V 1
Bauzeitenregelung: Die Baufeldfreimachung sowie der Beginn der Bautätigkeiten hat außerhalb der Brutzeiten der lokalen Brutvogelpopulationen zu erfolgen. Artenunabhängig ergibt sich daraus ein Zeitfenster vom 1.10. bis 31.01. eines jeden Jahres. Zudem ist ein durchgehender Baubetrieb zu gewährleisten um eine Ansiedlung von Brutvögeln während des Baugeschehens zu vermeiden. Ergänzend sind die Bauarbeiten ausschließlich in den taghellen Stunden zwischen den Dämmerungszeiten durchzuführen um eine Beeinträchtigung des Schwärm- und Jagdverhaltens von potenziell vorkommenden Fledermauspopulationen zu vermeiden. Sollte eine Einhalt des benannten Zeitfensters nicht umsetzbar sein, so hat unmittelbar vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Kontrolle der Fläche durch eine fachkundige Person zu erfolgen um das Vorhandensein von Brutstätten ausschließen zu können.
I.3.2 Vermeidungsmaßnahme V 2
Amphibien- und Reptilienleiteinrichtung: Zum Schutz von lokalen Amphibien- und Reptilienvorkommen sind vor Baubeginn sowie vor Beginn der Wanderperiode der Amphibien entsprechende Leiteinrichtungen zu errichten. Dabei ist das gesamte Plangebiet einzuzäunen, wobei Gewässer entsprechend des Wasserstandes zu berücksichtigen sind. Zudem hat vor Baubeginn eine Kontrolle der Fläche durch eine fachkundige Person zu erfolgen.

II Nachrichtliche Übernahmen

II.1 Niederschlagswasserversickerung

Die Errichtung von Anlagen zur Versickerung/ Verrieselung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein natürliches Gewässer (LWaG M-V).

II.2 Bodendenkmale gemäß DSchG M-V

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal bekannt, das nachrichtlich in der Planzeichnung vermerkt wird. Eine Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V].
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

II.3 Trinkwasserschutzzone gemäß WHG

Das Plangebiet liegt in der bestätigten TWSZ III. *Weitere Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.*

III) Hinweise

III.1 Altlasten

Sollten sich bei den Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StALU Vorpommern, Dienststelle Stralsund (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 3. Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises abzustimmen.

III.2 Überflutungsgefahr

Das Bemessungshochwasser (BHW) ist für den Küstenabschnitt, ohne Beachtung des zu erwartenden Wellenauflaufes, ist boddenseitig mit 2,40 m NHN (2,25 m HN) in Ansatz zu bringen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmflut auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.
Für niedrig gelegene Bereiche des Plangebiets ist eine Überflutungsgefahr nicht auszuschließen. Grundsätzlich ist für alle baulichen Anlagen bzgl. der Standsicherheit die Beachtung des BHW unabdingbar. Außerdem ist bei Überflutung mit Seegang und damit mit einem erheblichen Zerstörungspotenzial durch Wellen bzw. Eis und Treibgut zu rechnen ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.12.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen sowie im internet unter www.b-plan-services.de in im Bau- und Planungsportal des Landes MV vom ……. bis …… erfolgt.

2. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Vorentwurf der Begründung wurden am 14.12.2023 gebilligt.

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Veröffentlichung der der Planunterlagen im Internet unter www.b-plan-services.de und im Landesportal MV in der Zeit vom …….. bis …….. durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen sowie unter www.b-plan-services.de und im Bau und Planungsportal des Landes MV vom …… bis …….. erfolgt. Ergänzend wurden die Unterlagen im Amt Nord-Rügen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom …… frühzeitig nach § 4(1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.

6. Die Gemeindevertretung hat am …… die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) und der Behörden nach §4(1) BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Hinweise und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die Gemeindevertretung hat am …… den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

8. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem VEP sowie der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht und umweltrelevante Stellungnahmen haben in der Zeit vom …… bis …… gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 im Internet unter www.b-plan-services.de (Gemeinde ……/Beteiligungsverfahren) und unter bplan.geodaten-mv.de (Bau- und Planungsportal MV) öffentlich ausgelegen. Zusätzlich wurden die Unterlagen während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Nord-Rügen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung im Amt und im Internet ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist auf elektronischem Weg abzugeben sind oder von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sind in der Zeit vom …… bis……ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-plan-services.de und auf dem Landesportal MV (bplan.geodaten-mv.de) bekannt gemacht worden.

9. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom ……zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am …… geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit dem VEP wurde am …… von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom …… gebilligt.

Dranske, den L. Kuhn
Der Bürgermeister

12. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am…….. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

……., den Unterschrift/Siegel Vermesser

13. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem VEP wird hiermit ausgefertigt.

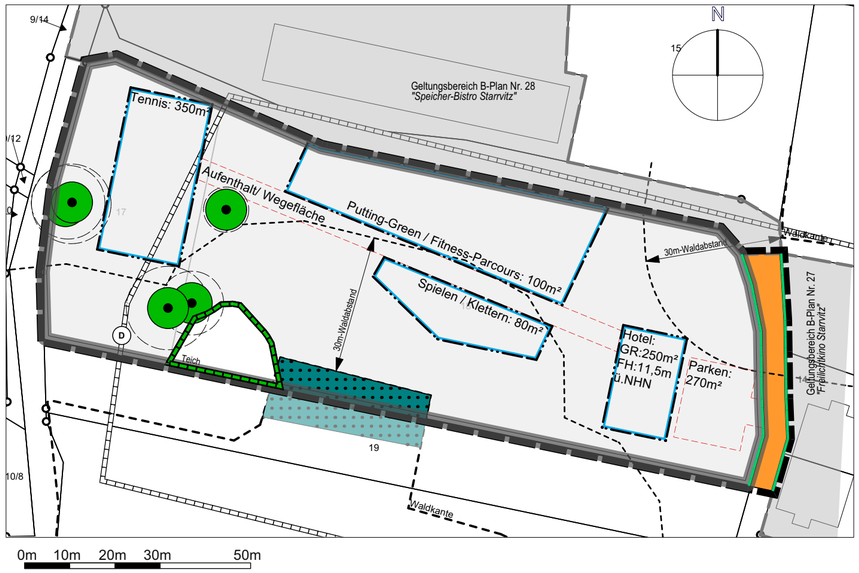
Dranske, den L. Kuhn
Der Bürgermeister

14. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem VEP sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom …….. bis …….. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit Ablauf des …… in Kraft getreten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach Inkrafttreten im Internet unter www.bplanpool.de und unter bplan.geodaten-mv.de veröffentlicht.

Dranske, den L.Kuhn
Der Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Baufläche
zulässige Nutzungen gemäß TF I.1.1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
180m² Grundfläche
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze

WALD
(§ 9 Abs.6 BauGB)
Wald gem. § 2 LWaldG M-V mit 30m Waldabstand

Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfläche, öffentlich
Straßenbegrenzungslinie

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6 BAUGB)
Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Bodendenkmal

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Erhaltung von Bäumen mit Dartsellung des Kronenumfangszum Zeitpunkt der Einmessung

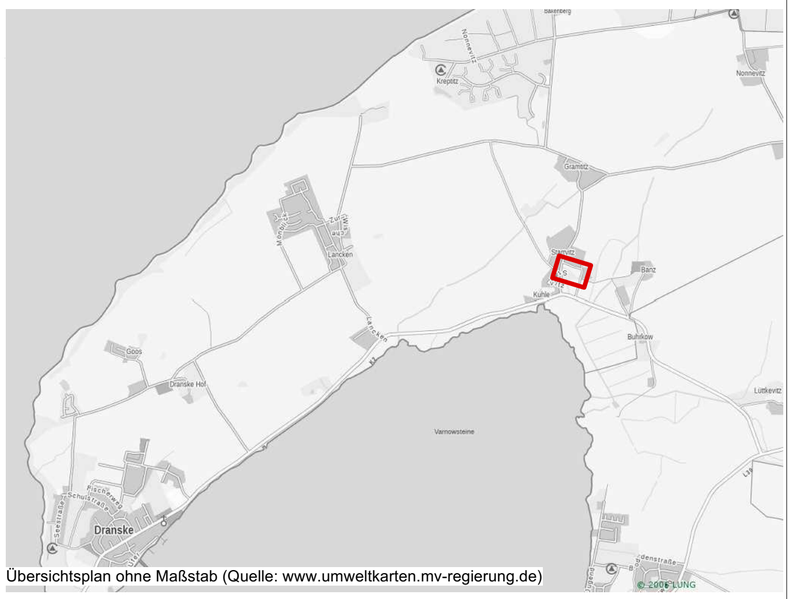
SONSTIGE PLANZEICHEN
St. *Aufenthalt*
Flächen für sonstige bauliche Anlagen, hier:
- Stellplatzanlage
- Aufenthalt-/Wegefläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans

SATZUNG DER GEMEINDE DRANSKE

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 "Sport- und Landhotel Starrvitz' Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.221) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom_____ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 "Sport- und Landhotel" als vorhabenbezogener Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan ohne Maßstab (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Dranske
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 32 „Sport- und Landhotel Starrvitz“

Vorentwurf
(§ 3 Abs.1 / § 4 Abs.1 BauGB)

Fassung vom 24.10.2023, Stand vom 24.10.2023

Maßstab 1:1.000