

**lars hertelt |**  
stadtplanung und architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58  
18439 Stralsund, Frankendamm 5

Tel: 0178 2014033  
info@hertelt-stadtplanung.de

Begründung

## **Gemeinde Dreschwitz / Rügen**

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans  
mit örtlichen Bauvorschriften

## **Nr. 2 „Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden“**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht/Umweltbetrachtung

Veröffentlichungsentwurf

(§3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

### (BauNVO 1990) - Nachrichtliche Darstellung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 "Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden" in der Fassung der 1.Änderung werden für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans übernommen und behalten ihre Gültigkeit. Änderungen werden *kursiv*, unterstrichen und **fett** dargestellt.

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

- 1.) In den Baugebieten WA<sub>1</sub> – WA<sub>7</sub> sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des B-Planes.
- 2.) In dem nach § 11 Abs.1 BauNVO festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landgasthof / Landgaststätte\* (SO<sub>1</sub>) sind zulässig:
  - (1) Schank- und Speisewirtschaften, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen,
  - (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sofern sie sich der unter (1) genannten Nutzung unterordnen und innerhalb von Gebäuden angeordnet sind,
  - (3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen und den unter (1) genannten Nutzungen zugeordnet sind,
  - (4) Läden und das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe - mit Ausnahme von möglichen Vergnügungsstätten jeder Art -, die den unter (1) und (3) genannten Nutzungen zugeordnet sind,
  - (5) Versammlungsstätten,
  - (6) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Büro- und Verwaltungsräume der unter (1) und (3) genannten Nutzungen und
  - (7) auch außerhalb der überbaubaren Flächen Stellplätze, Nebenanlagen, Spielplätze, die im Zusammenhang der unter (1) - (6) zulässigen Nutzungen errichtet werden.
- 3.) In den Baugebieten SO<sub>F1</sub> – SO<sub>F3</sub>, sind gemäß § 10 Abs.4 BauNVO touristisch zu nutzende Ferienhäuser für ein ferienmäßiges Wohnen zulässig. In dem Baugebiet SO<sub>F4</sub> sind gemäß § 10 Abs.4 BauNVO zulässig: 1. touristisch zu nutzende Ferienhäuser und Ferienwohnungen für ein ferienmäßiges Wohnen, 2. Wohnungen für die in den Baugebieten SO<sub>F1</sub> – SO<sub>F3</sub> tätigen Betriebsangehörigen, 3. Anlagen für die Verwaltung und für kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung für die unter Satz 1 genannten Ferienhäuser.

#### II.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 1 BauGB)

- 1.) Im Plangebiet darf gemäß § 16 Abs.2 BauNVO die Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden (OKFF EG) nicht höher als 0,5 m über der fertig gebauten Erschließungsstraße bzw. des -weges in der Mitte des Baugrundstückes liegen.
- 2.) Die im Plangebiet gemäß § 15 Abs.2 BauNVO festgesetzte Firsthöhe bezieht sich als Bezugspunkt auf OKFF EG entsprechend TF II.1. Die Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornstein) überschritten werden.
- 3.) Im Baugebiet SO<sub>1</sub> ist gemäß § 16 Abs.3 2 BauNVO das 2. Vollgeschoß nur im Dachgeschoß zulässig.
- 4.) In den Baugebieten WA<sub>1</sub> – WA<sub>7</sub> und SO<sub>F4</sub> sind gemäß § 22 Abs.4 BauNVO (abweichende Bauweise) Einzelhäuser nur mit einer straßenseitigen Frontbreite von unter 15 m zulässig.
- 5.) In den Baugebieten WA<sub>1</sub> – WA<sub>7</sub> sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 8 BauGB bei zulässigen Einzelhäusern max. 2 Wohnungen je Gebäude bzw. bei zulässigen Doppelhäusern max. 2 Wohnungen je Haushälfte zulässig. Sogenannte Einliegerwohnungen sind dabei mit anzurechnen.

#### III.) Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Garagen (§ 9 Abs.1 2 und 4 BauGB)

- 1.) In den Baugebiete WA<sub>1</sub> + WA<sub>7</sub> und SO<sub>F4</sub> sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs.5 BauNVO unzulässig.
- 2.) In dem Baugebiet SO<sub>F2</sub> sind entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze in der nach § 8 Abs.1 10 BauGB festgesetzten Fläche Nebenanlagen und -einrichtungen 1.S. des § 14 Abs.1 BauNVO und Stellplätze und Garagen i.S. des § 12 BauNVO gemäß § 23 Abs.5 BauNVO unzulässig. Die auf der Fläche nach § 9 Abs.1 25a BauGB festgesetzte Anpflanzung bleibt von Satz 1 unberührt.
- 3.) Im Plangebiet sind vertikale, gebäudegliedernde Fassadenvorbauten bzw. -vorsprünge bis zu 1,5 m von der Baugrenze abweichend gemäß § 23 Abs.3 BauNVO zulässig.
- 4.) Im Plangebiet dürfen Lagerbehälter (z.B. für Gas) gemäß § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO nur unterirdisch angelegt werden und müssen den Schutzanforderungen der Trinkwasserschutzzone III (vgl. Hinweis

Hr. 4) entsprechen.

- 5.) Im Plangebiet sind Kellergaragen gemäß § 12 Abs.4 BauNVO unzulässig
- 6.) Die Fläche des Sichtdreieckes ist gemäß § 9 Abs.1 10 BauGB von jeder sichtbehindernden Anlage und Bepflanzung über 0,3 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

**IV.) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 20 und 25 BauGB)**

- 1.) Im Plangebiet ist auf dem jeweiligen Baugrundstück pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbaum der im Grünordnungsplan (GOP) aufgeführten Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Auf Grundstücken, die an die Planstr. B angrenzen, ist hiervon mind. 1 Baum im Vorgarten zu pflanzen.
- 2.) In der nach § 9 Abs.1 25a BauGB festgesetzten 3 m breiten Fläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine 2-reihige Wind- und Sichtschutzhecke aus standortheimischen Sträuchern (Pflanzabstand max. 1 m x 1,5 m; Großbaumanteil 10 %, Strauchanteil 90 %) der im GOP aufgeführten Pflanzenliste 2 zu pflanzen. In der in Satz 1 genannten Fläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind Sträucher der im GOP aufgeführten Pflanzenliste 2 in Gruppen zu pflanzen, mit einem Hochstaudensaum zu umgeben und zu einer lockeren Feldhecke zu entwickeln.
- 3.) Als rückwärtige Einfriedung privater Flächen sind im Plangebiet Hecken aus standortheimischen Sträuchern (2-reihig versetzter Verband, Pflanzbedarf 3-5 je lfd. m) der im GOP aufgeführten Pflanzenliste 3 zu pflanzen.
- 4.) in den Baugebieten WA<sub>1</sub> – WA<sub>7</sub> und SO<sub>L</sub> und SO<sub>F4</sub> sind Fassadenflächen, die auf einer Länge von über 5 m keine Türen, Tore und Fenster aufweisen, mit Kletter- und / oder Rankenpflanzen (mind. 1 Pflanze je 2 lfd. Meter) der im GOP aufgeführten Pflanzenliste 4 zu begrünen.
- 5.) In der Planstraße A ist gemäß § 9 Abs.1 25a BauGB pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche mind. ein Baum der Art Quercus robur (dt.: Stieleiche) als Hochstamm (StU 16 – 18 cm) zu pflanzen. Die Baumquartiere sind mit Bodendeckerrosen dicht und flächenhaft zu unterpflanzen.
- 6.) In den nach § 9 Abs.1 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind gemäß § 9 Abs.1 25a BauGB pro angefangene 40 m<sup>2</sup> Grünfläche großkronige Bäume jeweils einer Art der Arten Aesculus hippocastanum (dt.: Gem. Roßkastanie) oder Tilia cordata (dt.: Winterlinde) als Hochstämme (StU 16 - 18 cm) zu pflanzen und mit standortheimischen Gehölzen der im GOP aufgeführten Pflanzenliste 5 (Pflanzabstand max. 1 m x 1,5 m) und einem Hochstaudensaum zu umgeben. Im Bereich der Wendeanlage der Planstraße A ist ein 1m-Überhangstreifen gehölzfrei zu halten.
- 7.) Die nach § 9 Abs.1 15 i.V. mit 20 und 25a, 25b BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche ist auf mind. 20 % ihrer Fläche mit einheimischen Laubgehölzen der im GOP aufgeführten Pflanzenliste 2 (Pflanzabstand max. 1 m x 1,5 m; Großbaumanteil 10 %, Strauchanteil 90 %) zu bepflanzen und mit einem Hochstaudensaum zu umgeben. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah mit unterschiedlichen Wassertiefen herzustellen. Die Ufer sind flach auszubilden und der Stauraum ist großflächig mit Röhricht und Feuchtwiesenbereichen zu entwickeln. Im Norden und Westen der Wasserfläche sind ausschließlich Bäume der Arten Salix alba (dt.: Silber-Weide) und / oder Salix viminalis (dt.: Korb-Weide) zu pflanzen und als Kopfweiden auszubilden und zu pflegen. Die im östlichen Bereich vorhandene Gehölzgruppe ist zu erhalten und in ihren Randbereichen mit Gehölzen der Pflanzenliste 2 (Pflanzabstand max. 1 m x 1,5 m; Großbaumanteil 10 %, Strauchanteil 90 %) zu bepflanzen. Der Bereich südlich der Wasserfläche ist an das außerhalb des Plangebietes liegende Röhrichtbiotop anschließend als Feuchtwiesen- und Röhrichtzone auszubilden. Der Spielplatz ist entlang der Planstr. A mit einer Baum - Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen (2-reihig versetzter Verband, Pflanzabstand max. 1 m x 1 m; Großbaumanteil 10 %, Strauchanteil 50 %) der im GOP aufgeführten Pflanzenliste 2 abzugrünen.
- 8.) Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze (unterhalb RRB) sind auf dem Teilflurstück 339/4b als weitere Ersatzmaßnahme gemäß § 8a BNatSchG mind. 24 Bäume der Art Fraxinus excelsior (dt.: Gem. Esche) als Hochstamm (StU 16 - 18 cm) in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen.
- 9.) Die Pflanzenliste wird als neue TF IV.9 mit in die Planzeichnung aufgenommen:

| Lateinischer Name                  | Deutscher Name | Pflanzenliste |   |   |   |   |
|------------------------------------|----------------|---------------|---|---|---|---|
|                                    |                | 1             | 2 | 3 | 4 | 5 |
| <b>Bäume</b>                       |                |               |   |   |   |   |
|                                    | Nutzobstbäume  | x2            |   |   |   |   |
| <i>Acer campestre</i>              | Feldahorn      |               | x | x |   | x |
| <i>Acer platanoides</i>            | Spitzahorn     | x1            | x |   |   | x |
| <i>Carpinus betulus</i>            | Hainbuche      | x1            | x | x |   | x |
| <i>Fagus sylvatica</i>             | Rotbuche       |               |   | x |   | x |
| <i>Malus sylvestris</i>            | Wildapfel      | x1            | x |   |   | x |
| <i>Prunus avium</i>                | Vogelkirsche   | x1            | x |   |   |   |
| <i>Quercus robur</i>               | Stieleiche     |               | x |   |   |   |
| <i>Sorbus aucuparia</i>            | Eberesche      | x1            | x |   |   |   |
| <i>Sorbus domestica</i>            | Speierling     | x1            | x |   |   |   |
| <i>Tilia cordata</i>               | Winterlinde    | x1            |   |   |   |   |
| <i>Ulmus minor</i>                 | Feldulme       |               | x | x |   |   |
| <b>Großsträucher</b>               |                |               |   |   |   |   |
| <i>Amelanchier ovalis</i>          | Felsenbirne    |               | x |   |   | x |
| <i>Cornus sanguinea</i>            | Hartriegel     |               | x | x |   | x |
| <i>Corylus avellana</i>            | Haselnuß       |               | x |   |   | x |
| <i>Crataegus laevigata</i>         | Rotdorn        |               |   | x |   |   |
| <i>Crataegus monogyna</i>          | Weißdorn       |               | x | x |   | x |
| <i>Euonymus europaea</i>           | Pfaffenhütchen |               | x |   |   | x |
| <i>Rhamnus frangula</i>            | Faulbaum       |               | x |   |   | x |
| <i>Salix caprea</i>                | Salweide       |               | x |   |   |   |
| <i>Sambucus nigra</i>              | Holunder       |               | x |   |   | x |
| <i>Viburnum opulus</i>             | Schneeball     |               | x |   |   | x |
| <b>Sträucher</b>                   |                |               |   |   |   |   |
| <i>Berberis vulgaris</i>           | Sauerdorn      |               | x | x |   |   |
| <i>Ligustrum vulgare</i>           | Liguster       |               |   | x |   |   |
| <i>Prunus spinosa</i>              | Schlehe        |               | x |   |   |   |
| <i>Ribes nigrum</i>                | Johannisbeere  |               | x |   |   | x |
| <i>Rosa canina</i>                 | Hundsrose      |               | x |   |   | x |
| <i>Spiraea arguta</i>              | Spierstrauch   |               |   | x |   |   |
| <i>Symphoricarpos albus</i>        | Schneebeere    |               |   | x |   |   |
| <b>Klettergehölze</b>              |                |               |   |   |   |   |
| <i>Aristolochia macrophylla</i>    | Pfeifenwinde   |               |   |   | x |   |
| <i>Clematis vitalba</i>            | Waldrebe       |               |   |   | x | x |
| <i>Hedera helix</i>                | Efeu           |               |   |   | x | x |
| <i>Lonicera caprifolium</i>        | Geißblatt      |               |   |   | x |   |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i> | Wilder Wein    |               |   |   | x |   |
| <i>Parthenocissus tricuspidata</i> | Efeuwein       |               |   |   | x |   |
| <i>Rosa spec.</i>                  | Kletterrosen   |               |   |   | x |   |
| <i>Wisteria floribunda</i>         | Glyzine        |               |   |   | x |   |

X = zu verwendende Art

1 = Mindestqualität gem. BdB-Gütebestimmung für Baumschulpflanzen:  
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm

1 = Mindestqualität gem. BdB-Gütebestimmung für Baumschulpflanzen:  
Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm

**V.) Umweltschutz (Luft, Wasser), Immissionsschutz (Lärm) (§ 9 Abs.1 23 und 24 BauGB)**

- 1.) Im Plangebiet dürfen gemäß § 9 Abs.1 23 BauGB in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, Kohle und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zweck der Beseitigung verbrannt werden.
- 2.) Im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs.1 16 i.V. mit 20 BauGB das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser, das nicht über Kleinspeicher für eine Regenwassernutzung im häuslichen Gebrauch zurückgehalten wird, auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen oder der erschließungsseitig angrenzenden Entwässerung zuzuführen.
- 3.) Private Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind gemäß § 9 Abs.1 20 BauGB nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen) zulässig.
- 4.) Die nach § 9 Abs.1 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen „Planstr. D“ und „Fuß- und Radweg“ sind in wassergebundener Befestigung herzustellen und auf Dauer zu unterhalten.
- 5.) **Die nach § 9 Abs.1 11 BauGB als Verkehrsfläche Planstraße D gekennzeichnete Fläche ist beidseitig mit einem max. 0,5m breiten Versickerungstreifen zu versehen. Diese dürfen lediglich für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.**
- 6.) In den Baugebieten WA5 – WA7 und SOL müssen gemäß § 9 Abs.1 24 BauGB zur L 30 hin orientierte Außenbauteile (Wand/Dach/Fenster) mindestens ein Schalldämmmaß gemäß VDI 2719 der Schallschutzklasse 3 haben. In den Baugebieten WA5 (gesamt) und WA7 (östliches Baufenster) sind Wandöffnungen für Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer nur an zur L 30 straßenabgewandten Fassadenseiten zulässig bzw. an zur L 30 straßenzugewandten Fassadenseiten mit schallgedämpfter Lüftung zu versehen.

**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 86 LBauO M-V) - nachrichtliche Darstellung****I.) Dächer**

- 1.) In den Baugebiete WA1 + WA7, SOL und SOF4 sind Dächer von Hauptgebäuden als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer gleichschenkligen Dachneigung von 42° - 48° auszubilden und mit Ton- oder Betonziegeln in den Farbtönen der folgenden RAL - Farben einzudecken: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3001 (Signalrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunsot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenron). Bei Krüppelwalmdächern darf der abgewalmte Teil höchstens ein Drittel der Höhe des Giebel dreiecks - gemessen in der Lotrechten - betragen. Für den abgewalmten Teil ist eine Neigung zwischen 38° und 70° einzuhalten.
- 2.) In den Baugebieten SOF1 - SOF3 sind Dächer von Hauptgebäuden (Ferienhäuser) als Pultdach mit einer Dachneigung von ~~5° - 22°~~ bis **zu 35°** oder als Satteldach mit einer gleichschenkligen Dachneigung von ~~48° - 22°~~ **zu 35°** auszubilden.
- 3.) Im Plangebiet darf die Breite aller Dachaufbauten oder Dacheinschnitte einer Dachfläche nicht größer als ein Drittel (im Baugebiet SOL als die Hälfte) der jeweiligen Dachflächenbreite sein. Pro Dachfläche sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.
- 4.) Bei einem Doppelhaus sind Dachform, -eindeckung und -aufbauten einheitlich auszubilden. Pro Doppelhaus darf nur eine Gaubenform mit vertikalen symmetrischen Wangen ausgeführt werden.
- 5.) In die Dacheindeckung flach integrierte Solaranlagen (-kollektoren) sind zulässig.

**II.) Fassaden**

- 1.) In den Baugebieten WA<sub>1</sub> – WA<sub>7</sub>, SO<sub>L</sub> und SO<sub>F4</sub> sind Außenwände von Hauptgebäuden mit Ziegelmaterial oder in Putz auszuführen. Putzfassaden müssen einen Sockel aus Ziegel oder Naturstein besitzen. Teilflächen bis zu 25% aus einem anderen Material (z.B. Holzerker) sind zulässig. Hiervon ausgenommen ist Sichtfachwerk in den Baugebieten, die an die äußere Erschließung (Landower Str., L 30) angrenzen.
- 2.) In den Baugebieten SOF1 und SOF3 sind Außenwände von Hauptgebäuden mit Ziegelmaterial, in Putz oder in Holz auszuführen, Holzfassaden sind ausschließlich in natürlichen oder dunklen Farben zulässig. Putzfassaden müssen einen Sockel aus Ziegel oder Naturstein besitzen. Teilflächen bis zu 26 % Fläche aus einem anderen Material sind zulässig. Hiervon ausgenommen ist Sichtfachwerk in den Baugebieten, die an die äußere Erschließung (Landower Straße, L 30) angrenzen.
- 3.) Die Ziegelfarbe von Fassade und Sockel muss sich in den Farbfächer der RAL-Farbtöne 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot), 3007 (Schwarzrot) und 3011 (Braunrot) einordnen. Die Putzfarbe muss sich in den Farbfächer der RAL-Farbtöne 1013 (Perlwaiß), 1014 (Elfenbein), 7035

(Lichtgrau), 7038 (Achatgrau), 9001 (Crememeiß), 9002 (Grauweiß), 9003 (Signalweiß), und 9018 (Papyrusweiß) einordnen. Für einen Natursteinsockel sind bruchrauhe Steine (z.B. Sandstein, Granit) in unregelmäßigen Größen zulässig.

- 4.) Doppelhäuser sind einschließlich Garagen und Nebenanlagen in ihrer äußeren Hülle in Form, Maßstab, Gliederung, Werkstoff und Farbe gleich zu gestalten.

### **III.) Nebenanlagen**

- 1.) Im Plangebiet sind Nebengebäude und zulässige Garagen in Material und Farbe wie der Hauptbaukörper zu gestalten. Die Verwendung von Holz ist zulässig.
- 2.) In den Baugebieten WA1 + WA7, SOL und SOF4 sind für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen Pult- und Flachdächer bis 15° und Satteldächer mit 32° - 38° Dachneigung zulässig.
- 3.) In den Baugebieten SOF1 – SOF3 sind überdachte Stellplätze als begrünte Carports auszuführen.
- 4.) In den Baugebieten SOF1 – SOF3 sind Sicht- und Windschutzblenden nur aus Holz in natürlichen bzw. dunklen Farben zulässig.
- 5.) Private Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als standortgerechte Hecken mit Arten der im GOP aufgeführten Pflanzenliste 3, als senkrechter Holzlattenzaun (Staketzaun) in dunklen bzw. natürlichen Farben oder als bruchrauhes Naturstein- oder rot bis rotbraunes Ziegelmauerwerk und deren Mischformen zulässig.  
Die Höhe der Einfriedung darf max. 1,2 m (bei Sichtmauern 0,8 m) betragen und muss bei Staketzäunen gleichförmig linear sein.  
Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn sie hinter diesen angebracht werden und nicht überragen und von öffentlicher Fläche aus nicht sichtbar sind.
- 6.) Anlagen für Müll- und Recyclingbehälter entlang privater und öffentlicher Verkehrsflächen sind baulich einzufassen und dauerhaft mit Arten der im GOP aufgeführten Pflanzenlisten zu begrünen

### **Hinweise**

- 1.) Im Plangebiet können sich Bodendenkmale befinden, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde erfolgen darf (§ 7 Abs.1 DSchG M-V). In diesem Fall besteht Anzeigepflicht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde (§ 11 Abs.2 DSchG M-V), wovon die Bauleitung in Kenntnis zu setzen ist. Der Fund und die Fundstelle sind 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 26 Abs.1 DSchG M-V).
- 2.) Sämtliche Anpflanzungen und grünordnerische Maßnahmen sind spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme/Erschließung des Plangebietes durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 3.) Aufgrund der Schutzwürdigkeit der Alleebäume entlang der L 30 und der Vermeidung eines möglichen Unfallgefahrenpunktes ist im Bereich der Planstraße C keine Ausfahrt in die L 30 vorzusehen.
- 4.) Der nördliche Teil des Plangebietes (WA1 – WA3, SOF1, nördlicher Teil WA6 / WA7; und SOL) befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Dreschwitz (Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10.09.81). Eine mögliche Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) ist aufgrund erhöhter Anforderungen bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- 5.) Bei der Erschließung des Plangebietes ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

## 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden“, Gemeinde Dreschwitz

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b> .....  | <b>8</b>  |
| <b>1.1) Plangebiet / Planungsziele</b> .....  | <b>8</b>  |
| 1.1.1) Lage des Plangebiet  | 8         |
| 1.1.2) Planungsanlass und Planungsziele   | 8         |
| 1.1.3) Verfahren  | 9         |
| 1.1.4) Plangrundlage  | 9         |
| <b>1.2) Übergeordnete Planungen</b> .....   | <b>10</b> |
| 1.2.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung   | 10        |
| 1.2.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan  | 11        |
| <b>1.3) Bestandsaufnahme</b> .....  | <b>11</b> |
| 1.3.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet   | 11        |
| 1.3.2) Bebauungsplans Nr. 2 "Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden "   | 11        |
| 1.3.3) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet   | 13        |
| <b>2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b> .....  | <b>15</b> |
| <b>2.1) Nutzungs- und Baukonzept</b> .....  | <b>15</b> |
| <b>2.2) Änderungsinhalte</b> .....  | <b>15</b> |
| <b>2.3) Flächenbilanz</b> .....   | <b>17</b> |
| <b>2.4) Erschließung</b> .....  | <b>18</b> |
| <b>3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....  | <b>18</b> |
| <b>3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung</b> .....  | <b>18</b> |
| <b>3.2) Allgemeines</b> .....   | <b>18</b> |
| <b>3.3) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)</b> .....  | <b>19</b> |
| <b>3.4) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung / Umweltrelevante Auswirkungen</b> ..... | <b>21</b> |
| <b>3.5) Eingriffsbewertung</b> .....  | <b>22</b> |
| <b>3.6) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b> .....   | <b>22</b> |
| <b>3.7) Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile</b> .....                               | <b>23</b> |
| <b>3.8) Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung</b> .....  | <b>23</b> |
| <b>3.9) Unvermeidbare Beeinträchtigungen</b> .....  | <b>23</b> |
| <b>4 ZUSAMMENFASSUNG</b> .....  | <b>23</b> |

# 1) Ziele und Grundlagen der Planung

## 1.1) Plangebiet / Planungsziele

### 1.1.1) Lage des Plangebiet

Die Änderungsplanung betrifft einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr.2 *Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden* der Gemeinde Dreschwitz. Das Plangebiet liegt in der Ortslage an der Kreuzung bzw. südwestlich der Kreuzung Gingster Chaussee (L30), Landower Straße und Marinesiedlung.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke sind jeweils vollständig die Fl.-St.:

|          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| SOF1     | - 38 bis 40,                        |
| SOF2     | - 42 bis 52                         |
| SOF3     | - 56, 59 bis 62, 64 bis 66, 68, 70, |
| D-Straße | - 54                                |

der Flur 2 in der Gemeinde Dreschwitz. Der Änderungsbereich umfasst knapp 2,1 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Landower Straße) bzw. einen Teilbereich des B-Plans Nr. 2,
- im Westen durch eine Einrichtung der evangelischen Kirche (B-Plan Nr. 3: Diabetes-Dorf),
- im Süden durch eine ehemalige Kleingartensiedlung,
- im Osten durch die Gingster Chaussee / L30 bzw. einen Teilbereich des B-Plans Nr. 2.

### 1.1.2) Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 2 *Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden* ist seit 1998 rechtskräftig und wurde im Jahre 2000 erstmals bezüglich der örtlichen Bauvorschriften geändert. In den vergangenen 25 Jahren seit Erlangung der Rechtskraft haben sich die Anforderungen bzw. Ansprüche an die Nutzungen an den Gasthof, den Wohnungsbau und insbesondere an die Nutzung der hier gegenständlichen Ferienhäuser sowie deren Erschließung geändert. Dem soll mit der 2. vereinfachten Änderung Rechnung getragen werden. Darüber hinaus soll in einem zweiten Bereich eine bestehende Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer im Bereich des Gasthofes nach Norden an bis zur Landower Straße und von dort bis an die Gingster Chaussee verlängert werden. Die 2. Änderung besteht aus zwei Geltungsbereichen.

Mit der baulichen Umsetzung sowie technischen Erschließung des Bebauungsplanes wurde vor einigen Jahren begonnen. Grundsätzlich wird an der räumlichen und inhaltlichen Planstruktur festgehalten. Zur besseren Nutzung des Areals werden jedoch Details des textlichen und zeichnerischen Festsetzungskanons an die aktuellen Bedürfnisse angepasst. Der beabsichtigte Änderungsbedarf umfasst somit textliche wie zeichnerische Änderungen.

Insbesondere wird es im Interesse einer ordnungsgemäßen Erschließung sowie einer geregelten Ver- und Entsorgung für erforderlich angesehen, die lediglich 3,5m breite südwestliche Erschließungsstraße im Bereich der Feriennutzung (Lindenweg, Flurstück 54) deutlich zu verbreitern und sie für Feuerwehr, Rettungsdienste und Müllfahrzeuge besser befahrbar zu machen sowie nunmehr auch die Straßenentwässerung zu gewährleisten, für die bislang eine Integration in die Verkehrsflächendarstellung vorgesehen ist, die jedoch viel zu schmal ist.

Zusätzlich sollen die ursprünglich auf einen spezifischen städtebaulichen Entwurf hin festgelegten Einzelbaufenster insbesondere in den Bereichen SOF1 bis SOF3 geringfügig in der Geometrie geändert und erweitert werden. Die Gemeinde verspricht sich von den flexibleren Flächen eine Umsetzungserleichterung der dringend benötigten Bauflächen.

Eine Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> für Ferienhäuser ist aus heutiger Sicht als zu gering anzusehen, zumal für die Grundflächenberechnung auch Terrassen zu berücksichtigen und für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO zusätzliche Flächen zu veranschlagen sind. Hier sollen die zulässig überbaubaren Flächengrößen angemessen erweitert werden.

Im Rechtsplan ist im Westen im SOF1 ein Fußweg vorgesehen, der an das Nachbargrundstück anschließt. Ein Erhalt dieser Wegebeziehung erscheint nicht notwendig, da funktionale oder organisatorische Verbindungen zwischen den Grundstücken nicht mehr bestehen.

Im Nordwesten des Ursprungsplans hingegen soll die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach Norden an die Landower Straße und von dort bis an die Kreuzung mit der Gingster Chaussee verlängert werden. Von dort ist der Übergang in die Dorfstraße übersichtlicher.

Als Änderungsmaßnahmen sind somit im Einzelnen vorgesehen:

- Verbreiterung der Verkehrsflächendarstellung D auf 5,0 m,
- moderate und an zeitgemäße Flächenansprüche angepasste Erweiterung der GRZ in Teilbereichen,
- Anpassung und Verschiebung der Baufenster in den Sondergebieten SOF1 - SOF3,
- Regelungen zu den Dachformen und der Installation von PV-Anlagen in den Ferienhausgebieten SOF1 - SOF3 sowie
- Wegfall eines Fußwegs im Westen des Plangebiets.

Eine Erweiterung der Wohneinheiten ist mit der Planänderung nicht beabsichtigt. Die Kosten für die Planänderung trägt der Investor.

### **1.1.3) Verfahren**

Die Anpassung der Planung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht, da die Grundzüge der Planung nicht in Frage gestellt werden.

Nach Urteil des Bayr. VGH vom 2. Mai 2019 - AZ 1 16.2071 „ muss angenommen werden können, die [mit der Änderung verfolgte] Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte."

Grundzüge der Planung sind dann nicht berührt, wenn die Änderungen des Bebauungsplans, auch wenn sie für einzelne oder mehrere Grundstücke von erheblicher Auswirkung sein mögen, die dem Ursprungsbebauungsplan insgesamt zugrunde liegende planerische Konzeption nicht verändern. Dies ist hier der Fall, da die bauliche Hauptnutzung des Baugebiets nicht in Frage gestellt wird. Mit der Änderung wird lediglich ein der Ursprungsplanung zugrundeliegender Fehler behoben, dass nämlich die notwendigen Fahrbahnbreite der Planstraße D auf ein für Müllfahrzeuge notwendiges Maß erweitert sowie die Niederschlagsentwässerung gewährleistet wird. Zusätzlich werden die überbaubaren Flächen und Größen so angepasst, dass eine Umsetzung tatsächlich gewährleistet ist. Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

### **1.1.4) Plangrundlage**

Die Plangrundlage ist eine Vermessung vom September 2022 des Vermessungsbüros Krawutschke Meißner Schönemann aus Stralsund.

## 1.2) Übergeordnete Planungen

### 1.2.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Dreschwitz liegt entsprechend dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) im Nahbereich des Grundzentrums Samtens. Dreschwitz ist als Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum und überlagernd auch als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

Östlich zum Plangebiet stellt das Kartenwerk des RREP VP 2010 die L30 als Bestandteil des großräumigen Straßennetzes sowie einen Streckenabschnitt des regional bedeutsamen Radroutennetz dar.

Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. In der ursprünglichen Planung war die Errichtung einer nicht näher benannten Anzahl an kleinen Ferienhäusern mit einer Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> je Objekt vorgesehen. Nach der aktuellen Rechtslage des Bebauungsplanes besteht allerdings die Möglichkeit bis zu max. 33 Objekte mit einer je Gebäude vorgesehenen maximalen Grundfläche von GR = 80 m<sup>2</sup> unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen in die Baufenster einzupassen.

Der Ausbau weiterer Beherbergungseinrichtungen ist mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans nicht verbunden. Die Planung findet in einem Bereich statt, der bereits durch Planungsrecht gesichert ist. Auch mit der zusätzlichen Versiegelung bis zu einer GRZ 0,25 bleibt die Planung deutlich unterhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO (0,4). Eine Neuweisung von Baugebieten bzw. Neuinanspruchnahme von bisher nicht als Baugebiet ausgewiesenen Flächen ist mit der Änderung nicht verbunden. Die Neubebauung liegt im Anschluss an eine bestehende Bebauung.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Mit der Ursprungsplanung ist die Änderungsfläche des Bebauungsplans bereits der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, auch die südlich unmittelbar angrenzenden Flächen werden nicht landwirtschaftlich genutzt, so dass die Belange der Landwirtschaft von der Änderung nicht erheblich betroffen sind.



Abbildung 1: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (Ausschnitt) mit Bereich der 2. vereinfachten Änderung (gelb)

### 1.2.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dreschwitz (vgl. Abbildung 2) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und Sondergebietsfläche SO2 „Wohn- und Feriendorf Kubitzer Bodden“ nach § 10 BauNVO dar. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans wird das maximale Maß der baulichen Nutzung mit 0,2 (Wohngebiet) bzw. 0,3 (Sondergebiet) dagesetzt. Da seinerzeit die „verbindlich festgesetzte bauliche Nutzung (Bebauungsplan) den dargestellten Bauflächen entspricht“ (zitiert entspr. der Begründung zum Bebauungsplan) wird auch weiterhin davon ausgegangen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt sind. Auch eine geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im Sondergebiet bei derzeit 0,2 GRZ bleibt im Rahmen der FNP-Darstellung

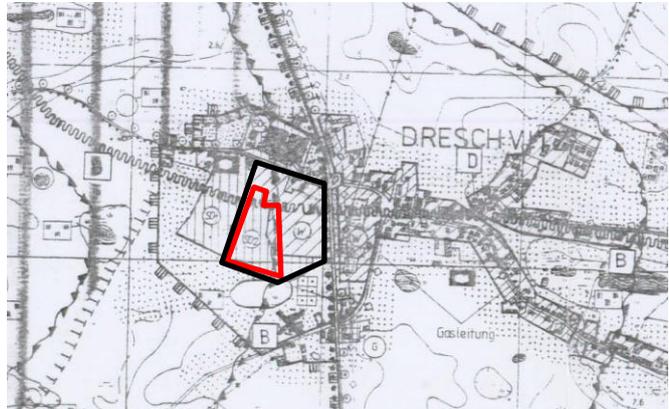


Abbildung 2: FNP-Ausschnitt ohne Maßstab

### 1.3) Bestandsaufnahme

#### 1.3.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet ist teilerschlossen und insbesondere in den als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen nahezu vollständig bebaut (vgl. Abbildung 3).

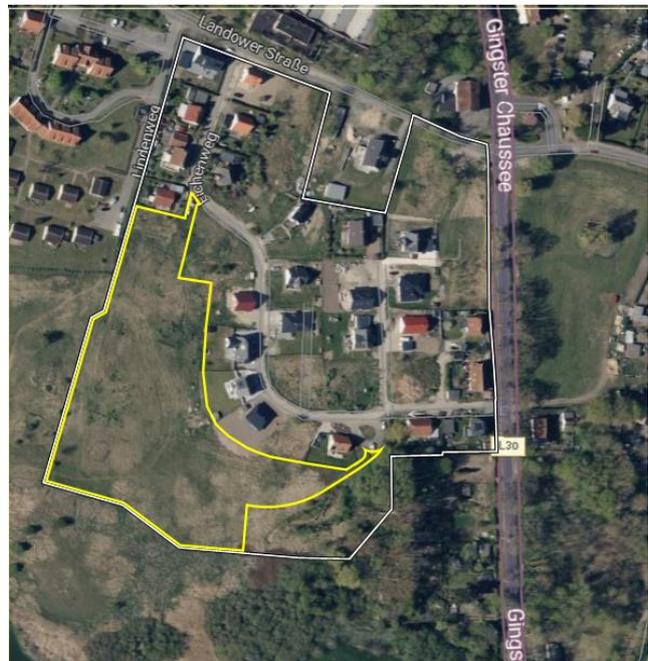


Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich des B-Plans (weiß) und Änderungsbereich (gelb) (Quelle Luftbild: <https://geoport.lk-vr.de>)

#### 1.3.2) Bebauungsplans Nr. 2 "Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden "

Im Bebauungsplan sind festgesetzt Flächen für ein Allgemeines Wohngebiete (WA), Flächen für ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SOF) sowie ein Sondergebiet „Landgasthof / Landgaststätte“. Der Änderungsbereich umfasst die Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ (SOF 1 bis 3).

Diese „entsprechen der Zweckbestimmung des § 10 Abs.4 BauNVO „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ und sind in ihrem Zulässigkeitskatalog (vgl. TF 1.3) explizit auf das nicht dauerhafte Wohnen festgesetzt. Aufgrund städtebaulich gewünschter unterschiedlicher Kubaturen der Ferienhausbebauung (SOF1 - SOF3 am Siedlungsrand (...) für ein ausschließliches ferienmäßiges Wohnen und SOF4 als Straßenrandbebauung Wohnhäuser (...) für Betriebs- und Ferienwohnungen sowie entsprechende infrastrukturelle Einrichtungen) werden 2 verschiedene Zulässigkeitskataloge festgesetzt.

Zielgruppe der Ferienhausnutzer (vgl. Anlage 6) sind mit dem Ziel Rügen Familien und Paare als Selbstversorger, die in ruhiger und grüner Umgebung wohnen möchten und mit ihrem Interesse an Naturbeobachtung, Wandern und Fahrradfahren von Dreschwitz aus Tagesausflüge unternehmen“.

Als Maß der baulichen Nutzung ist im SOF4 eine GRZ von 0,2 bis 0,3 „kleinteilig und unterhalb der möglichen Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt. Die GRZ darf aber durch Nebenanlagen bis 50 % gemäß § 19 Abs.4 BauNVO überschritten werden, um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Da im Bereich der Ferienhäuser (SOF1 - SOF3) Gemeinschaftsgrundstücke vorstellbar sind und eine GRZ in ihrer Wirkung so evtl. unbestimmt bleibt, wird hier eine max. Grundfläche pro Gebäude von 80 m<sup>2</sup> festgesetzt.

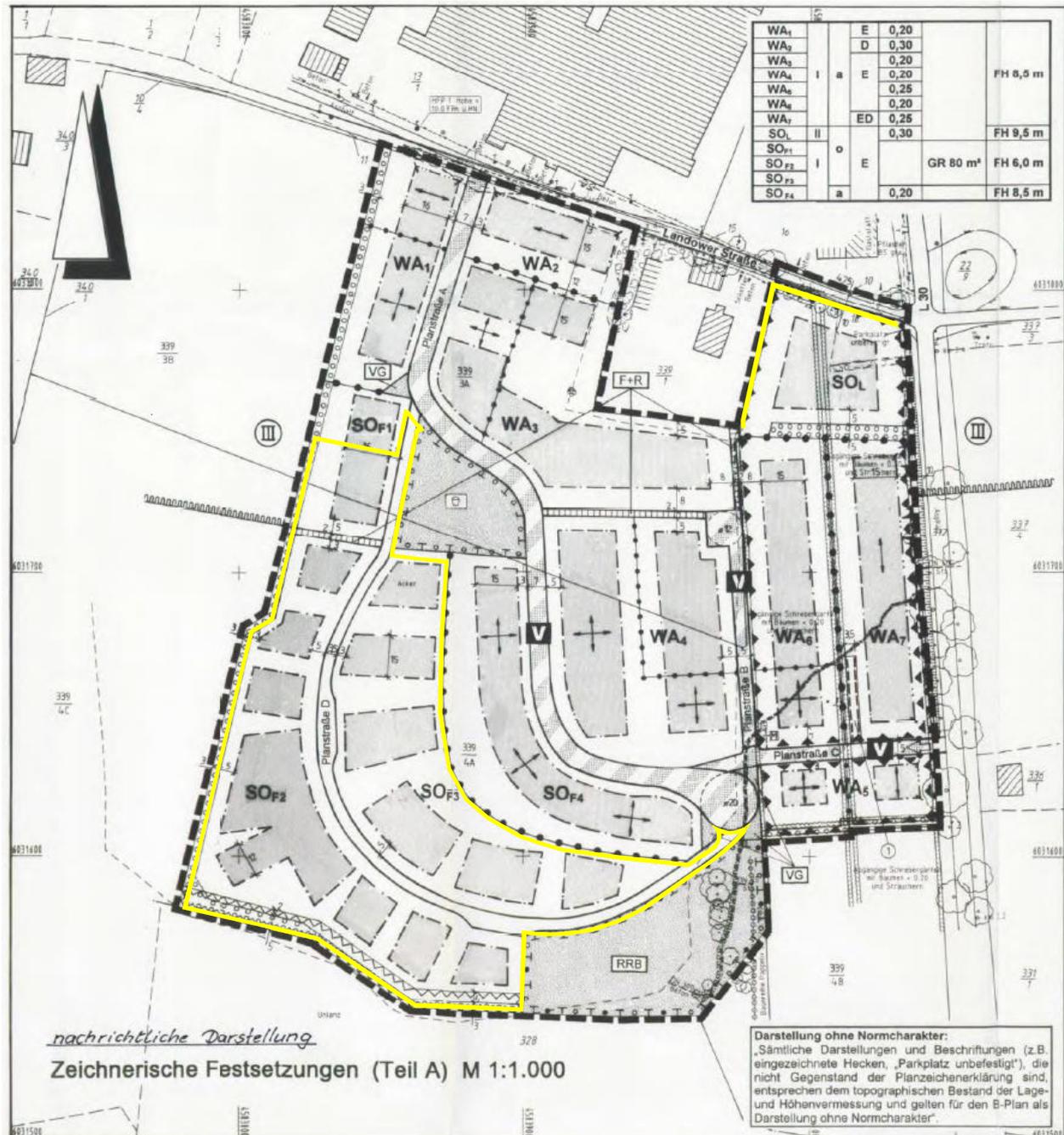


Abbildung 4: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 2, Stand 1. Änderung mit Änderungsbereich der 2. Änderung (gelb), ohne Maßstab

Durch die festgesetzte Eingeschossigkeit wird die Lage des Plangebietes am Ortsrand berücksichtigt. Die maximalen Obergrenzen des gewünschten Dachausbaues sind bauordnungsrechtlich im §

32 Abs.6 LBauO M-V festgesetzt. ...

Aufgrund der Topographie und der Wahrung eines ortstypischen Erscheinungsbildes wird die Sockelhöhe und die Firsthöhe (vgl. TF 11.1 und 2) festgesetzt. So werden Gebäude ausgeschlossen, die mit Kellergeschossen und übermäßigem Dachgeschoss wie mindestens zweigeschossig wirken und nicht dem beabsichtigten kleinteiligen und kleinmaßstäblichen Wohngebiet entsprechen.“

### 1.3.3) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts.

#### Internationale Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete befinden sich in einem Abstand > 100 m westlich (EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“) der Planung.

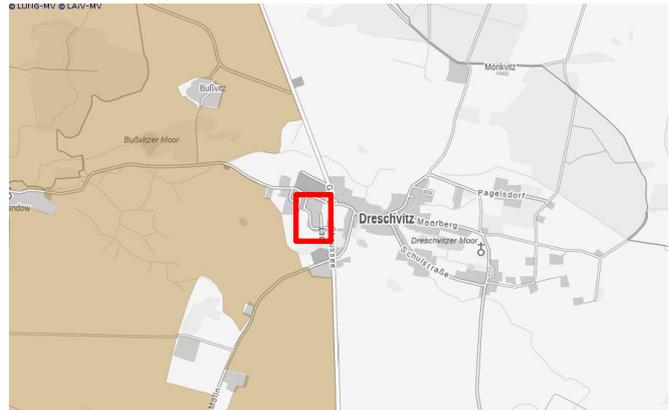


Abbildung 5: Europäisches Vogelschutzgebiet *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund* (braun); Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

#### Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete befinden sich in einem Abstand > 50 m westlich (LSG 143 DE 1446-401 „West-Rügen“) der Planung.



Abbildung 6: Landschaftsschutzgebiet (grün); Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

#### Biotope

In direkter Umgebung sowie partiell im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch außerhalb des Änderungsbereichs (außerhalb des Änderungsumfangs) sind im Biotopatlas des Landes gesetzlich geschützten Biotope verzeichnet.

- 1 - Biotopname: temporäres Kleingewässer; Weide  
- Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation  
- Fläche in Hektar: 0.0538, 520m westlich zum Plangebiet
- 2 - Biotopname: permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht  
- Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.  
- Fläche in Hektar: 0.8990, 300m westlich zum Plangebiet
- 3 - Biotopname: Hecke  
- Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken  
- Fläche in Hektar: 0.6092, 300m südlich zum Plangebiet
- 4 - Biotopname: Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht  
- Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede  
- Fläche in Hektar: 0.0994, grenzt südwestlich an das Plangebiet an
- 5 - Biotopname: Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht  
- Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede  
- Fläche in Hektar: 0.9074, grenzt südlich an das Plangebiet an
- 6 - Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide  
- Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze  
- Fläche in Hektar: 0.0461, 90m südlich zum Plangebiet
- 7 - Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide  
- Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze  
- Fläche in Hektar: 0.2128, 60m südlich zum Plangebiet
- 8 - Biotopname: permanentes Kleingewässer  
- Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.  
- Fläche in Hektar: 0.0265
- 9 - Biotopname: permanentes Kleingewässer; Teich; Gehölz  
- Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.  
- Fläche in Hektar: 0.2669
- 10 - Biotopname: temporäres Kleingewässer; beschattet; Gehölz  
- Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.  
- Fläche in Hektar: 0.1157

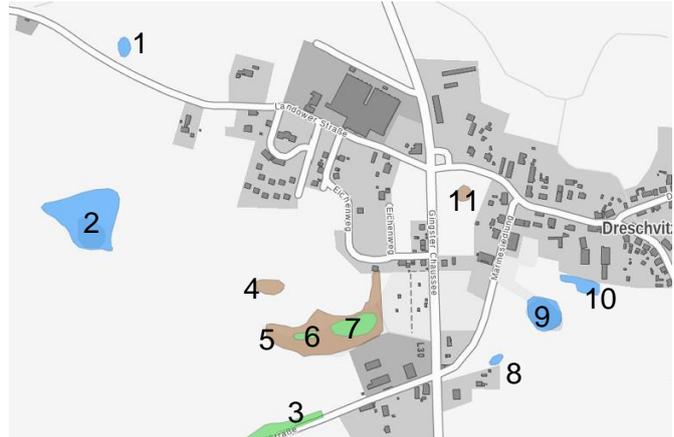


Abbildung 7: Lage der auf dem Landesportal dargestellten Biotope; Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

### Geotope

Geotope werden auf dem Landesportal für den Änderungsbereich oder in dessen Nähe nicht dargestellt.

### Trinkwasserschutzzone

Der Änderungsbereich liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

### Forst

Im und angrenzend an den Änderungsbereich ist auf dem Landesportal kein Wald dargestellt.

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungs- und Bebauungskonzept

Die Grundstruktur des Bebauungsplans wird beibehalten.



Abbildung 8: städtebauliche Entwürfe jeweils ohne Maßstab: links Stand 09/2023 und rechts ursprünglicher städtebaulicher Entwurf von 12/2000

### 2.2) Änderungsinhalte

#### Geltungsbereich der Änderung

Die Änderungen des Bebauungsplans beziehen sich ausschließlich auf als Sonderbauflächen SOF1 – SOF3 ausgewiesenen Bereiche im Südwesten des Plans. Die übrigen Baugebietsausweisungen der Satzung werden von der 2. vereinfachten Bebauungsplanänderung nicht berührt.

#### Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Arten der baulichen Nutzung werden nicht geändert oder ergänzt. Ferienhäuser sollen vorübergehend einem wechselnden Personenkreis die Errichtung einer eigenen Häuslichkeit ermöglichen. Es gelten die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung der 1. vereinfachten Änderung.

Maß der baulichen Nutzung

Die vorliegend angestrebte Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung umfasst die als SO-Ferienhäuser-Gebiete ausgewiesenen Flächen SOF1 bis SOF3. Mit der vorliegenden Änderung wurden keine zusätzlichen Ferienhäuser gegenüber der Ursprungsplanung zugelassen. In der ursprünglichen Planung war die Errichtung einer nicht näher benannten Anzahl an kleinen Ferienhäusern mit einer Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> je Objekt vorgesehen.

Der Bebauungsplan sah Baufenster für die Errichtung der Ferienhäuser vor, da seinerzeit von einem einheitlichen Investor für alle Objekte ausgegangen wurde. Nach der aktuellen Rechtslage des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit bis zu max. 33 Objekte unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen in die Baufenster einzupassen. Hieraus resultiert eine z. Zt. überbaubare Fläche von 2.640 m<sup>2</sup>. Dies entspricht unter Berücksichtigung sämtlicher noch zu bebauenden Grundstücke in den Planungsgebieten SOF1, SOF2 und SOF3 mit insgesamt 14.391 m<sup>2</sup> einer Überbauung mit einer Grundflächenzahl von ca. 0,18.

Seit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans sind die Flächenansprüche für eine Ferienhausnutzung gestiegen. Das Maß der baulichen Nutzung soll nunmehr so erhöht werden, dass den heutigen Bedürfnissen der Freizeiterholung ein angemessener Raum zur Verfügung gestellt wird. Die gebäudeweise Festlegung einer maximalen GR von max. 80m<sup>2</sup> im Zusammenspiel mit einer Gebäudehöhe von lediglich maximal 6,0m und einer Dachneigung, die dem Ausbau eines Dachgeschosses entgegensteht, kann heutigen Erwartungen an ein Ferienhaus nicht genügen. Die bei einer standartmäßigen FH-Ausstattung zu erwartende Terrasse bleibt in der Ursprungsfassung gar unerwähnt und wäre als Hauptnutzung in der zulässigerweise überbaubaren Grundfläche von 80m<sup>2</sup> noch hinzuzurechnen, so dass die eigentliche Wohnfläche noch geringer ausfällt.

Die 25 Jahre alte Satzung wird den heutigen Anforderungen sowohl unter rechtlichen, als auch unter tatsächlichen Gesichtspunkten nicht gerecht. Wie sich aus der Begründung zu den ursprünglichen Planungen entnehmen lässt, sollten in diesem Bereich Gebäude entstehen, die einer einheitlichen Verwaltung der in den SOF1 bis SOF3 geplanten Ferienhäuschen dienen. Hier wurde seinerzeit von einem einheitlichen Investor und einer kommerziellen Verwaltung aller zu errichtenden Objekte bei einer maximalen Bebauungsdichte ausgegangen. Hieraus resultiert die extrem kleine Gebäudebebauung.

Das Gebiet SOF4 wurde zwischenzeitlich einer anderen funktionalen Nutzung (Dauer- und Ferienwohnungen) jedoch ohne organisatorische / funktionale Verbindung mit den SOF1 – SOF3 zugeführt, sodass nunmehr in den letztgenannten Gebieten jedes einzelne Objekt autark betrachtet werden muss. Mit der Aufgabe einer zentralen Versorgung und Verwaltung müssen sich die einzelnen Ferienhäuser vollständig selbst versorgen und fallen daher im Flächenanspruch größer aus. Durch die vorgenommene Parzellierung ist von dem ursprünglichen Gedanken der Möglichkeit, Gemeinschaftsgrundstücke zu bilden, planerisch Abstand genommen worden.

Dementsprechend ist es Sicht der Gemeinde vertretbar im Rahmen einer vereinfachten Änderung, für die 22 noch verbleibenden Ferienhaus-Baugrundstücke eine Bebaubarkeit auf eine Grundflächenzahl von 0,25 umzusetzen. Dies entspricht einer überbaubaren Fläche von 3.630 m<sup>2</sup> und führt zu einer maximalen Erhöhung der überbauten Fläche von insgesamt 1.270 m<sup>2</sup>. Auch mit der zusätzlichen Versiegelung bis zu einer GRZ 0,25 bleibt die Planung immer noch deutlich unterhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO (0,4). Die Planung bewegt sich in Bereichen, die bereits durch Planungsrecht gesichert sind. Eine Neuausweisung von Baugebieten ist mit der Änderung nicht verbunden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die bislang flächenmäßig reduzierte Festlegung der Baufenster sowie die Einzelbaufensterausweisung resultiert aus dem Wunsch, die Anzahl der Ferienhäuser in Kombination mit der maximalen Grundfläche zu kontrollieren. Entsprechend der seinerzeitigen Empfehlung des gemeindlichen Bauausschusses wurde die überbaubare Fläche in den Baugebieten SOF1-SOF3 so reduziert, dass die überwiegend „Briefmarken-Baufenster“ die gewünschte Anzahl an Ferienhäusern weitestgehend garantieren. An diesem Prinzip soll auch weiterhin festgehalten werden. Mit der Erweiterung der

GRZ auf 0,25 werden die Baufenster lediglich geometrisch angepasst. Städtebaulich machen die leichten Verschiebungen keinen wesentlichen Unterschied zur Ursprungsfassung.

### Verkehrsflächen

Die Verkehrsführung im Plangebiet wird grundsätzlich beibehalten und erfolgt über die Planstraße D, für die im Straßenregister mittlerweile den Straßennamen *Lindenstraße* vorgesehen ist.

Die avisierte Änderung betrifft insbesondere die Ausbaubreite der Planstraße D. Die bisherige Fahrbahnbreite von 3,5m ist nicht geeignet, für das Müllfahrzeug ausreichend Platz zu bieten und gleichzeitig noch Versickerungstreifen von jeweils bis zu 0,5m Breite parallel zur Fahrbahn zu berücksichtigen. Aus diesem Grund soll die Straßenbreite auf insgesamt 5,0m erweitert werden.

Die parallel verlaufenden versickerungsfähige Oberflächengestaltung der Bankette wird als Teil der Verkehrsfläche zeichnerisch nicht gesondert ausgewiesen, in Realität sind sie jedoch – im Gegensatz zu den Verkehrsflächen- nicht versiegelt und werden somit in die Flächenbilanz nicht als Versiegelung eingestellt. Mit der Verbreiterung der Straße erhöht sich zugleich die Sicherheit für Fußgänger im Begegnungsfall mit einem PKW. Nun bestehen Ausweichmöglichkeiten, ohne die Fahrbahn verlassen zu müssen.

Im Nordwesten des Ursprungsplans hingegen soll die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach Norden an die Landower Straße und von dort bis an die Kreuzung mit der Gingster Chaussee verlängert werden. Von dort ist der Übergang in die Dorfstraße übersichtlicher. Im bisherigen Entwurf führt eine Verbindung gemeinsam mit dem PKW-Verkehr unvermittelt an die Gingster Chaussee heran. Die Wegefläche liegt am westlichen und nördlichen Rand des SO-Landgasthof/Landgaststätte.

### Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Seit dem 1. Januar 2024 gilt für Neubauten sowie für bestehende Gebäude, deren Dach durch „wesentliche Umbauten des Daches“ erneuert wird, die Pflicht zur Belegung mit Photovoltaikanlagen. Dabei gilt die Photovoltaikpflicht sowohl für Wohn- als auch für Nichtwohngebäude. Auf die aktuellen Anforderungen an die neu zu installierenden Heizungsanlagen nach Maßgabe des § 71 Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird verwiesen. Vor dem Hintergrund einer angestrebten Klimaneutralität bis 2040 ist in MV eine Solarpflicht für alle Neubauten und grundlegende Dachsanierungen geplant.

Hieraus resultiert die Modifikation der Dachneigung in der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans. Ungeachtet der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,25 sollte angestrebt werden, die im B-Plan festgeschriebene Dachneigung von bis zu 22° in den Baugebieten SOF1 bis SOF3 auf bis zu 35° zu erweitern. Hiermit korrespondiert die maximale Firsthöhe, die von 6,0 m auf 7,0 m geändert wird.

Der Grund hierfür ist, dass unter den aktuellen Anforderungen an einen ökologischen Umweltschutz im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen von vornherein auf die Verlegung einer Gasleitung verzichtet werden soll. Bereits im Rahmen der Erschließung wird für die Heizleistung aller Objekte zur regionalen Emissionsbegrenzung auf fossile Brennstoffe verzichtet und der Einbau von Wärmepumpen zwingend vorgegeben. Um dies in besonderer Weise durch den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern, sollte daher auch von vornherein durch die Installation von Fotovoltaikanlagen in Süd-West-Ausrichtung eine effiziente Nutzung der elektrischen Wärmepumpen ermöglicht werden, was in Kürze ohnehin landesrechtlich verbindlich vorgegeben werden wird.

Der optimale Neigungswinkel für PV-Module in Deutschland liegt zwischen 30° und 35°. Je südlicher der Standort, desto flacher sollte der Neigungswinkel sein. In Norddeutschland sorgen 35° für optimale Erträge. Ein Neigungswinkel von 35° erscheint damit unter ökologischen Gesichtspunkten sowohl erforderlich als auch ausreichend zu sein.

## **2.3) Flächenbilanz**

Insgesamt ergibt sich für den Änderungsbereich folgende Flächenbilanz:

|   | Fläche neu            | Fläche alt            | GRZ neu              | GRZ alt              | Überbaubare GR neu   | Überbaubare GR alt   | Differenz              |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| SO F1 – SO F3                           | 14.391 m <sup>2</sup> | 14.539 m <sup>2</sup> | 3.598 m <sup>2</sup> | 2.640 m <sup>2</sup> | 5.397 m <sup>2</sup> | 3.960 m <sup>2</sup> | + 1.437 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsfl. Bes. Zweckbest.             | 1.584 m <sup>2</sup>  | 1.436 m <sup>2</sup>  |                      |                      |                      |                      | + 148 m <sup>2</sup>   |
| davon: Versickerungsstreifen Planstr. D | (315 m <sup>2</sup> ) | ---                   |                      |                      |                      |                      | - 315 m <sup>2</sup>   |
| Gesamt                                  | 15.975 m <sup>2</sup> |                       |                      |                      |                      |                      | + 1.270 m <sup>2</sup> |

## 2.4) Erschließung

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen. Regelungen zur medientechnischen Erschließung wurden in der Ursprungsplanung dargestellt, die weiterhin ihre Gültigkeit hat.

## 3) Auswirkungen der Planung

### 3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Die Festsetzungen sollen nur für eine südwestlichen Teilfläche des Bebauungsplans geändert werden. Die Festlegungen zur Größe und Abgrenzung der Baugebietsfläche, zur Art der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen.

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Bei der Abwägung ist neben den erklärten o.g. Planungszielen insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- die *Belange des Tourismus*; Angesicht der Lage in einem ausgewiesenen Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum (vgl. RREP VP) genießen die Belange des Tourismus bei allen Planungen im Gemeindegebiet *einen hohen Stellenwert*.
- die *Belange von Naturschutz und Landschaftspflege*; mit der Planung werden *keine Flächen baulich in Anspruch genommen, die bisher nicht hätten in Anspruch genommen werden können*. Für den gesamten Änderungsbereich besteht Baurecht. Mit der Planung werden zusätzliche Versiegelungen vorbereitet, die einen Eingriff darstellen, der zu bewerten und auszugleichen ist,
- die *Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien*, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Mit der Änderung der Dachneigung erhöht sich die Effizienz der Gewinnung erneuerbarer Energien.

Die privaten Belange, insbesondere das Vertrauen angrenzender Grundstückseigentümer in das bestehende Baurecht sowie deren Schutzbedürfnis, sind zu berücksichtigen. Da sich die Änderung nicht auf die Art der baulichen Nutzung erstreckt, sind keine grundsätzlichen Nutzungskonflikte zu erkennen. Beherbergungsbetriebe waren bisher bereits im Bereich des Bebauungsplans vorgesehen, die Kapazität des Angebots wird nicht erhöht.

### 3.2) Allgemeines

Bei vereinfachten Änderungen nach § 13 BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Erhebliche umweltrelevante Auswirkungen werden durch die Planung nicht verursacht:

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet rechnerisch um max. 1.310 m<sup>2</sup> ausgeweitet. Insgesamt ist damit von einer geringfügigen Erhöhung des bisherigen Versiegelungsumfangs auszugehen.  
Die festgesetzten Pflanzgebote werden beibehalten; ein externer Ausgleich ist im Durchführungsvertrag abzusichern.
- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Nutzung zu keinen erheblich anderen Auswirkungen als durch die zulässige Nutzung. Da das Vorhaben grundsätzlich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Dreschwitz eingebunden ist und keine Ergänzung des Geltungsbereichsvorgesehen ist, verursacht die Planung keinen vergrößerten Wirkungsbereich.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung nicht anders ausfallen als bei Umsetzung des Ursprungsplans. Allgemein gilt bezüglich der Abwendung von nur während bestimmter Zeiten geltender Verbote der Störung von Tieren im Sinne § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG, dass deren Einhaltung regelmäßig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden kann, z.B. durch ein Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während gewisser Zeiten.

### 3.3) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Die mit der 2. Änderung zu betrachtenden Belange orientieren sich an den im Rahmen der Ursprungsplanung für das Plangebiet abgeprüften Belangen, ergänzt um weitere Belange (Fläche, WRRL, Wärme/ Strahlung, Störfall, Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe), welche seit Abschluss des damaligen Bauleitplanverfahrens im Rahmen einer Umweltbetrachtung notwendig geworden sind.

| <b>Schutzgut</b>   | <b>Bestand</b>  |
|--------------------|---|
| <b>Boden</b>       | Allgemeiner Bodenfunktionsbereich: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pleistozäne Böden Weichselglazial, Mecklenburger Vorstoß, Geschiebemergel der Hochflächen</li> <li>• mittlere Ackerzahlen zwischen 22 und 35</li> <li>• Geotope bzw. sonstige wertgebende Bodenbildungen sind nicht vorhanden.</li> </ul>   |
| <b>Fläche</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• derzeit brachliegende Grünfläche; am Rand des Siedlungszusammenhangs</li> <li>• im FNP als Fläche Wohnbaufläche ausgewiesen, Im Bebauungsplan als Sondergebiet und Verkehrsfläche</li> </ul>   |
| <b>Wasser</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Bereich der Landesstraße befindet sich ein bedeckter Grundwasserleiter in einer Tiefe zwischen 10 und 30 m, während sich daran westlich anschließend ein offener Grundwasserleiter befindet.</li> <li>• Während der Bohrarbeiten wurde Grundwasser RKB1 5,0m unter Oberkante Gelände angetroffen</li> <li>• Grundwasser Wasserkörper: WP_KO_10_16</li> <li>• Flurabstand &gt;10 m, mittlere Grundwasserneubildung bei 99,5 mm/a, kein nutzbares Dargebot, kein Trinkwasserschutzgebiet</li> <li>• Grundwasserleiter bedeckt durch bindige Deckschichten mit &gt;10 m Mächtigkeit, Geschütztheit hoch</li> </ul> |
| <b>WRRL</b>        | Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich keine WRRL-berichtspflichtigen Fließ-, Stand- oder Küstengewässer.   |
| <b>Klima/ Luft</b> | Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich vom ozeanischen Klima Westeuropas und dem kontinentalen Klima Osteuropas. Das Kleinklima wird hauptsächlich durch die unmittelbare Lage an der Ostsee beeinflusst und lässt sich als ziemlich ausgeglichenes Ostseeküstenklima charakterisieren. Die mittlere Jahrestemperatur liegt mit 7,5°C relativ niedrig und weist, bedingt durch die geringen Jahrestemperaturschwankungen, kühlere Sommer   |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>und milde Winter auf.</p> <p>Vorherrschend sind Winde aus westlichen Richtungen (ca. 50 %), die hauptsächlich in den Sommer- und Wintermonaten auftreten.</p> <p>Die mittlere Niederschlagssumme beträgt etwa 600 mm, wobei im Sommer ein leichtes Maximum herrscht.</p>  |
| <b>Folgen des Klimawandels</b>             | <p>Innerhalb des Plangebiets sind keine dominierenden Effekte, welche sich aus den Folgen des Klimawandels ergeben, erkennbar. Ein erhöhtes Risiko für eine Betroffenheit durch extreme Wetterereignisse oder Überschwemmungen besteht – in Relation zu den umgebenden Flächen – nicht.</p>  |
| <b>Wärme/Strahlung</b>                     | <p>Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste neigt nicht zu Hitzeanstauungen oder erhöhten Strahlungsbelastungen.</p>   |
| <b>Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt</b> | <p>Pflanzen:</p> <p>Südwestlich des Planbereichs der 2. vereinfachten Änderung schließt sich eine Ackernutzung an. Der Übergang vom Acker zum Plangebiet ist in einem Teilbereich mit ruderalem Bewuchs bestanden, welcher durch beginnende Verbuschung (Brombeere, Himbeere, Holunder) gekennzeichnet ist.</p> <p>Tiere:</p> <p>Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können.</p> <p>Tiere: Das Plangebiet umfasst eine randlich intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Die Flächen sind durch Wege erschlossen und werden aktuell von Spaziergängern, mit und ohne Hunde, genutzt. Vor Umsetzung des geänderten Planbereichs findet bereits im Umfeld, im Bereich des nicht zu ändernden B-Plangebiets, ein umfassendes Baugeschehen statt.</p> <p>Pflanzen: Repräsentative Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten sind nicht bekannt.</p> <p>Bewertung Pflanzen und Tiere: Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauung sowie auf Flächen mit bestehendem Baurecht.</p> <p>Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs nicht bekannt. Es werden von der Planung keine Flächen mit besonderen Habitatqualitäten beansprucht, welche das Vorhandensein streng geschützter Arten vermuten ließen. Aktuell sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG absehbar.</p> <p>Die Vorgaben des § 39 BNatSchG sind einzuhalten.</p> |
| <b>Landschaft</b>                          | <p>Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird in erheblichem Maße durch die offene Ackerlandschaft mit dem leichten Hangbereich gekennzeichnet, die im weiteren Verlauf in Richtung Bodden einen Niederungscharakter mit zahlreichen Feuchtgebieten annimmt. Eine Strukturierung dieser weiträumigen Ackerflächen fehlt. Die Ackernutzung entspricht der Typik dieses Landschaftsraumes und auch seiner natürlichen Standortbedingungen, jedoch führt die Nutzungsintensität zur Überprägung der raumtypischen Elemente. Dieser Strukturmangel bestimmt den insgesamt doch recht niedrigen landschaftsästhetischen Wert im unmittelbaren Planungsraum, welcher noch verstärkt wird durch die inzwischen aus der Nutzung genommenen landwirtschaftlichen Gebäude nördlich der Landower Straße.</p> <p>Die Baumallee entlang der L 30 bildet die einzige lineare, raumbildprägende Struktur in der Nähe zum Änderungsbereich des Bebauungsplans.</p>   |
| <b>Mensch/Menschliche Gesundheit</b>       | <p>Erholung: das Plangebiet dient dem Baugebiet SO „Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden“ als notwendiger Bestandteil der Anlage</p> <p>Risiko des Hitzestresses für anfällige Bevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein</p>   |

|  |  |
|--|--|
| <b>Bevölkerung</b>                             | Standort von Schadstoffemittenten: nein<br>Schallbelastung: Eine Schallbelastung im östlichen B-Plangebietsbereich ist vorhanden, jedoch nicht für den Änderungsbereich  |
| <b>Störfall</b>                                | Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken.  |
| <b>Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe</b> | Kultur- und Sachgüter im Plangebiet sowie in der Nähe zum Plangebiet sind nicht vorhanden.   |
| <b>Wechselwirkungen</b>                        | Die lokal relevanten Schutzgüter stehen überwiegend in einem unmittelbaren bzw. mittelbaren Wirkungsgefüge zueinander. Die bestehenden Wechselwirkungen sind intakt und werden kaum durch die zu erwartende geringfügig geänderte Umsetzung der heute bereits zulässigen Nutzungsform eingeschränkt. |

### 3.4) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung / Umweltrelevante Auswirkungen

Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden“ soll die Umsetzung des Bebauungsplans im südwestlichen Bereich abschließend umgesetzt werden. Die im Zusammenhang mit der 2. vereinfachten Änderung notwendige zusätzliche Versiegelung hat eine Größe von ca. 1.178 m<sup>2</sup>.

#### Auswirkungen auf die Schutzgüter

| <b>Schutzgut</b>               | <b>voraussichtliche erhebliche Auswirkungen</b>  |
|--------------------------------|--|
| <b>Boden</b>                   | Da die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans keine wesentliche Änderung der bestehenden und zulässigen Baumaßnahmen vorsieht, sind keine entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter absehbar. Die Teilversiegelung von 1.178 m <sup>2</sup> ist als Beeinträchtigung auszugleichen.   |
| <b>Fläche</b>                  |  |
| <b>Wasser</b>                  |  |
| <b>WRRL</b>                    | Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen an WRRL-berichtspflichtigen Gewässern vorgesehen.<br>Anfallendes Niederschlagswasser ist unbelastet und kann weiterhin vor Ort versickert werden. Nutzungsbedingt sind keine erheblichen stofflichen Einträge in ein Fließ-, Stand- oder Küstengewässer oder in das Grundwasser zu erwarten. |
| <b>Klima/ Luft</b>             | Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner wesentlichen Änderung der zulässigen Belastung des Areals. Beeinträchtigungen der Kaltluftentstehung oder der klimatischen Regulierung des Plangebiets sind nicht ersichtlich.   |
| <b>Folgen des Klimawandels</b> | Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans werden keine Effekte, welche aus den Folgen des Klimawandels resultieren, verstärkt. Ebenso wenig erhöht sich die Anfälligkeit des Plangebiets für Effekte, die aus den Folgen des Klimawandels hervorgerufen werden.   |
| <b>Wärme/ Strahlung</b>        | Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen. Ebenso wenig wird die Anfälligkeit des Plangebiets für schädliche Auswirkungen durch eine erhöhte Wärme- oder Strahlungswirkung durch die Umsetzung der Planung verstärkt.  |

|  |  |
|--|--|
| <b>Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt</b>   | <p>Die vom Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, da sich keine deutliche negative Veränderung auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes und ihre Wechselbeziehungen darstellen lässt und sich folglich deren Funktionsfähigkeit nicht wesentlich verändert.</p> <p><u>Biologische Vielfalt:</u></p> <p>Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die vorliegende, biologische Vielfalt innerhalb des Plangebiets, die über die im Rahmen der Erstaufstellung erfassten Auswirkungen hinaus gehen würden.</p> |
| <b>Landschaft</b>                              | <p>Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Landschaft oder des Landschaftsbildes. Es werden keine wertvollen Sichten beeinträchtigt.</p> <p>Durch die mögliche erweiterte Bebauung wird der bisher vorherrschende Landschaftscharakter mit den großräumigen Agrarflächen weiterhin nicht wesentlich verändert.</p> <p>Durch die beibehaltende landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung passt sich der entstehende Ortsrand weiterhin in den Landschaftsraum ein.</p>  |
| <b>Mensch / menschliche Gesundheit</b>         | <p>Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Menschen und der menschlichen Gesundheit. Die geplante Nutzung ergänzt die projektierte zulässige Nutzung der Nachbarschaft als touristische Anlage.</p>   |
| <b>Störfall</b>                                | <p>Für das Plangebiet und die angestrebte Nutzung besteht kein Risiko eines schweren Störfalls durch einen nahen Störfallbetrieb. Ausgehend vom Vorhaben kommt es zu keiner Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung.</p>  |
| <b>Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe</b> | <p>Kultur und Sachgüter sind nicht durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans betroffen.</p>  |
| <b>Wechselwirkungen</b>                        | <p>Die funktionalen Synergien zwischen den einzelnen Schutzgütern (speziell der biotischen und abiotischen Umweltparameter) werden durch die Umsetzung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.</p>  |

### 3.5) Eingriffsbewertung

Der gesetzliche Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V erstreckt sich auf Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Dies gilt nicht für Bäume in Hausgärten (mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen und Linden), Obstbäume (mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie), Pappeln im Innenbereich, Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts, Wald im Sinne des Forstrechts und Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde.

### 3.6) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das geplante Vorhaben stellt nach § 14 BNatSchG und § 12 NatSchAG M-V potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) zu vermeiden, zu mindern und so weit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Der Ursprungs-Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1997. Das Land Mecklenburg-Vorpommern verfügte zu jener Zeit noch nicht über eine landeseinheitliche Eingriffsregelung. Daher wurde hilfsweise auf den damals angewandten *Bewertungsrahmen Eingriff in Natur und Landschaft* des Landes Hessen zurückgegriffen. Gemäß § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotop sind vom

Vorhaben nicht betroffen.

### **3.7) Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile**

Das Vorhaben umfasst die Erweiterung einer Verkehrsfläche und die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen der Erweiterung von Ferienhäusern (befestigte Fläche 1.178 m<sup>2</sup>) in einem gem. Bebauungsplan als Sondergebiet ausgewiesenen Bereich. Der zusätzliche flächige Eingriff wird auf Grundlage der zulässigen Nutzungen im Bereich ermittelt.

### **3.8) Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung**

Die als Pflanzgebot verankerte gestalterische Idee der randlichen Eingrünung am südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs wird beibehalten.

Das Ortsbild von Dreschwitz wird nicht beeinträchtigt, da keine zusätzlichen Bauten entstehen werden und das äußere Erscheinungsbild nicht geändert wird.

### **3.9) Unvermeidbare Beeinträchtigungen**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG Artikel 1 G v. 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542, Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechtes vom 23.02.2010, GVOBl. M-V, S. 66) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Aufgrund des bestehenden Baurechts erfolgt die Bewertung des Eingriffs auf Grundlage des im Ursprungsplan angewandten *Bewertungsrahmens Eingriff in Natur und Landschaft, Rheinland-Pfalz (1989)* unter Berücksichtigung der im November 2018 erfolgten Einzelbaumkartierung.

## **4 Zusammenfassung**

Die vom Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, da sich keine deutliche negative Veränderung auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes und ihre Wechselbeziehungen darstellen lässt und sich folglich deren Funktionsfähigkeit nicht wesentlich verändert.

Der ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft ist durch Zahlung in ein Ökokonto kompensierbar.

Gemeinde Dreschwitz, Oktober 2023