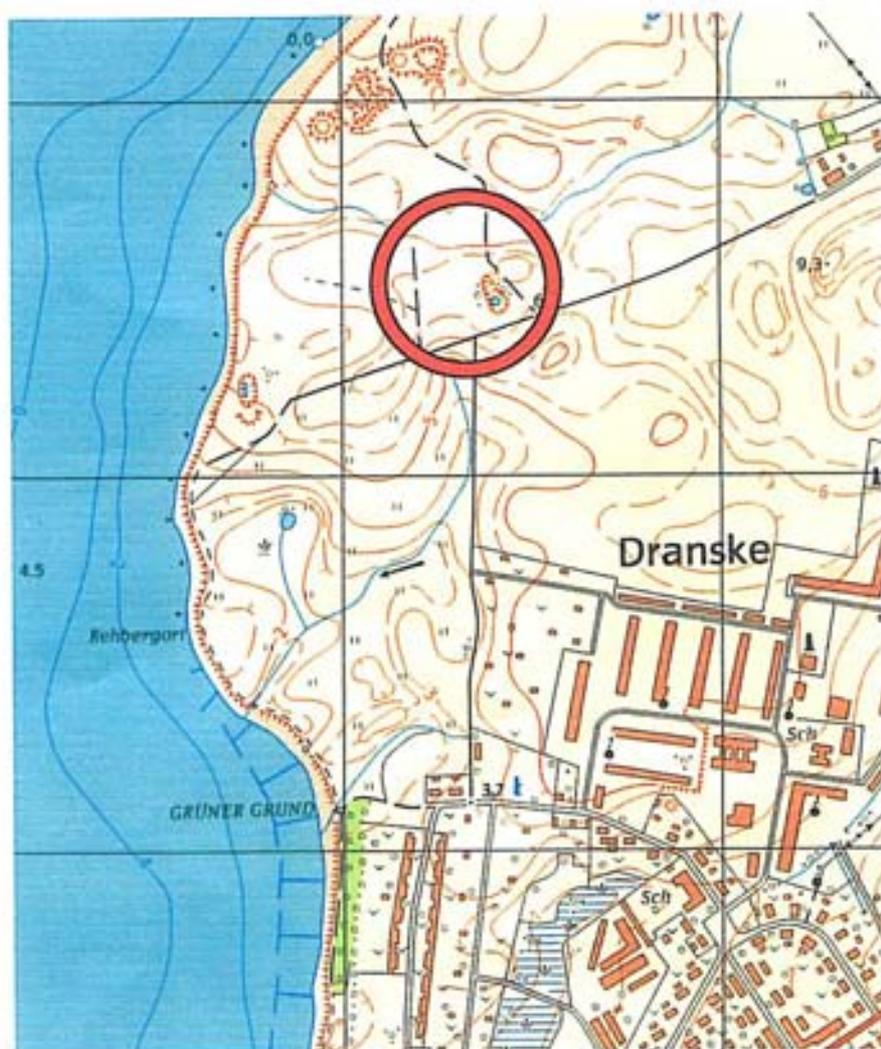


Satzung der Gemeinde Dranske

über den

Bebauungsplan Nr. 15 „Wochenendhausgebiet Rehbergort“



arno mill
ingenieure



DIPL.-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG
MARKT 25 18528 BERGEN AUF RÜGEN
TEL 0 38 38 - 24 1 37 FAX 0 38 38 - 25 05 58

1

Satzung der Gemeinde Dranske über den Bebauungsplan Nr. 15 „Wo- chenendhausgebiet Reh- bergort“

Planvorhaben: Bebauungsplan Nr. 15
„Wochenendhausgebiet Rehbergort“

Stadt: Gemeinde Dranske
Amt Nord-Rügen
E.- Thälmann- Str. 37
18551 Sagard

Planverfasser: arno mill ingenieure
Dipl.- Ing. M. Knittel
Markt 25
18528 Bergen auf Rügen

Begründung zur Satzung

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Beschlussfassung	3
3. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an andere gemeindliche Planungsvorgaben	4
4. Historie	5
5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
6. Angaben zum Plangebiet und der Umgebung	10
7. Städtebau und baulicher Entwurf	10
8. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung des Plangebietes	12
8.1 Energieversorgung	12
8.2 Trinkwasserversorgung	13
8.3 Schmutzwasserentsorgung	13
8.4 Niederschlagswasserentsorgung/ Grabenschutz	14
8.5 Kommunikationsanlagen	15
8.6 Gasversorgung	16
8.7 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze	17
8.8 Altlasten/ Abfallentsorgung	19
8.9 Löschwasserbereitstellung/ Belange des Brandschutzes	20
9. Schutzgebiete und -objekte	20
9.1 Allgemeine Aussagen	20
9.2 Angrenzende Schutzgebiete	22
9.2.1 Naturschutzgebiet „Nordwestufer Wittow und Kreptitzer Heide“	22
9.2.2 NATURA 2000-Gebiete	22
9.2.3 200 m-Küsten- u. Gewässerschutzstreifen gem. § 19 LNatG M-V	25
9.2.4 200 m-Bauverbotszone gem. § 89 LWaG M-V	26
9.3 Umweltverträglichkeit	26
9.4 Artenschutz	28
9.5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung - Grünordnungsplan	32
9.6 Naturschutzrechtliche Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen	32
9.7 Zusammenfassung der Vorschläge für Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	36
9.8 Trinkwasserschutz	38
9.9 Immissionsschutz	38
9.10 Denkmalschutz	38
9.11 Baugrund/ Hydrogeologie	39
9.12 Sturmflutschutz	39
9.13 Weitere Schutzgebiete	40
10. Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a BauGB	41
10.1 Vorbemerkungen	44
10.2 Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a / Anlage	44
10.2.1 Einleitung	44
10.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2 (4), Satz 1	46
10.2.3 Andere Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	50
10.2.4 Zusätzliche Angaben	51
10.3 Literatur- und Quellenangaben	54
11. Zusammenfassung	55

Anlagen

Karte „Lage im Raum“, Auszug 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske
B-Plan Nr. 15 „Wochenendhausgebiet Rehbergort“

Grünordnungsplan

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG

Erfassung der Amphibien, Begleituntersuchung

FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, FFH-Verträglichkeitsstudie

1. Rechtsgrundlagen

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V Nr. 17, S. 690),
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V, S. 205) geändert durch Artikel 2 § 1 des Gesetzes vom 14. März 2005 (GVOBl. M-V, S. 91),
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 753-2), geändert am 17. Dezember 2003 (GVOBl. M-V 2004, S. 2)
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003, S. 1), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (GVOBl. M-V, S. 302).

2. Beschlussfassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 08.06.2004, Beschluss- Nr. 343-45/2004 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 15 „Wochenendhausgebiet Rehbergort“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde durch öffentlichen Aushang bekannt gemacht.

Der B-Plan Nr. 15 beinhaltet die verbindliche Grundstücksnutzung im sogenannten Bereich „Rehbergort“ für ein Sondergebiet Wochenendhausgebiet.

3. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an andere gemeindliche Planungsvorgaben

Für das betroffene Plangebiet ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung erforderlich ist sowie, dass der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Die Satzung bezieht ihre zukünftigen Festsetzungen auf ein Gebiet, das derzeit nicht bebaut und nach heutigen Gesichtspunkten nicht mehr erschlossen ist.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Dranske besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Er wurde durch die Höhere Verwaltungsbehörde genehmigt und besitzt Rechtskraft. In diesem Flächennutzungsplan wurde für den Planbereich ein Sondergebiet für medizinische und soziale Einrichtungen ausgewiesen.

Mit Datum vom 29. Oktober 2003 beschloss die Gemeinde Dranske die 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes, unter Bezug auf die o. g. Sonderbaufläche mit Änderung ihrer Art der Nutzung zu einem Wochenendhausgebiet. Mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde, dem Ministerium für Arbeit und Bau M-V wurde diese Änderung am 11. Dezember 2003 genehmigt und ist am 2. Februar 2004 rechtswirksam geworden. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes fokussiert ausschließlich auf die Nutzung des Plangebietes Rehbergort. Mit dem Erläuterungsbericht ist für diese Fläche „Rehbergort“ die Entwicklung von ca. 35 Wochenendhäusern mit einer maximalen Grundfläche von je 120 m² beschrieben worden.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 15 befindet sich innerhalb der genehmigten Bereiche und ist entsprechend der geplanten Nutzung im Zusammenhang mit den Entwicklungsvorstellungen, als Sondergebiet Wochenendhausgebiet erfasst worden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind 36 Baufelder für Wochenendhäuser mit einer max. Grundfläche von 120 m² zeichnerisch und textlich festgesetzt worden. Die geringfügige Erhöhung der mit dem FNP dargestellten Anzahl der Wochenendhäuser um 1 Gebäude entwickelt keine Relevanz, zumal der FNP die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde erfasst, aber keine konkreten definitiven Festsetzungen trifft (Orientierungsfunktion) und kein Baurecht schafft. Diese Auffassung wird durch das Amt für Raumordnung Und Landesplanung Vorpommern bestätigt.

Mit der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt. Dieser B-Plan bedarf nach den Regelungen des BauGB keiner Genehmigung durch eine Behörde. Mit der Novellierung des BauGB durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 ist die Rechtskontrolle der Bebauungspläne durch die Höhere Verwaltungsbehörde für den Normalfall des aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelten B-Plan abgeschafft worden. Das B-Planverfahren soll mit dem Wegfall des Genehmigungsschrittes beschleunigt und die Verantwortung der Gemeinden für die geordnete und nachhaltige Siedlungsentwicklung erhöht werden.

4. Historie

Das Plangebiet wurde bis Ende der 80er Jahre als Stützpunkt der sowjetischen Streikkräfte genutzt. Mit der Wende wurde diese Nutzung aufgegeben, so dass die Liegenschaften ab diesem Zeitpunkt brach lagen.

Im Jahr 1991 wurden Untersuchungen hinsichtlich eines Altlastverdaches im Plangebiet durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass sich dieser bestätigte. Das Verfahren zum Umgang mit den Altlasten wurde 1997/98 mit dem Rückbau der oberirdischen Gebäude, einer Tankstelle und diverser Tanks abgeschlossen. Noch heute befinden sich im Plangebiet Flächen, die aufgrund der zurückliegenden militärischen Nutzung vollversiegelt sind.

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Ziel der Planung ist es, mit der Entwicklung des Plangebietes einen Beitrag zur Gesamtentwicklung der Gemeinde Dranske zu leisten, welcher aufgrund der gesamten Einzigartigkeit der Gemeinde im Zusammenhang mit den sich daraus ergebenden touristischen und erholungswirksamen Möglichkeiten (gesellschaftliche Ereignisse, Gastronomie, Saisonverlängerung usw.), der einzigartig reizvollen Lage in Natur und Landschaft, dazu beiträgt, die Gemeinde als einen Anziehungspunkt hochwertiger touristischer Erholung und Freizeitgestaltung zu festigen und auszubauen. Das Vorhaben „Wochenendhausgebiet“ will dazu seinen Beitrag leisten und mit privaten, hochwertigen, qualitativ wertvollen Angeboten eine sichere Größe in dem o. g. Konzept einnehmen.

Die Halbinsel Wittow mit der Gemeinde Dranske ist im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) als Tourismusschwerpunktraum eingeordnet und benannt worden. Hier soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig gesichert und entwickelt werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Die den Fremdenverkehr störenden Faktoren sollen ausgeschlossen oder gemindert werden.

Unter Berücksichtigung der o. g. raumordnerischen Zielstellung ist die Gemeinde Dranske der Ansicht, mit den bestehenden touristischen Angeboten (Pensionen, Hotels, Campingplätze, Feriendorf, Ferienhausgebiet Bakenberg - vornehmlich gewerbliche Vermietung) noch nicht das angestrebte Niveau erreicht zu haben, dass dem Entwicklungsschwerpunkt Tourismus als Wirtschaftszweig gerecht wird. Derzeit beschränkt sich der Tourismus in der Gemeinde fast ausschließlich auf die Vermietung von Unterkünften für einen ständig wechselnden Personenverkehr. Neben der geplanten Entwicklung des Bug Baltic Sea Resort beabsichtigt bzw. unterstützt die Gemeinde weitere Planungsvorhaben, die dem Ziel „Tourismusschwerpunktraum“ gerecht werden und zur Sicherung und dem Ausbau des Wirtschaftsfaktors beitragen. Auch hier sind bereits Planungen zur Erweiterung der Angebotsspanne im Tourismusgewerbe vorgesehen (Infrastruktureinrichtungen u.a.). Im Weiteren sind aber neben dem gewerblichen Tourismusangebot ebenfalls die privaten Strukturen aufzubauen, um auch dieser Klientel gerecht zu werden und diese für die Gemeinde zu gewinnen.

Um den Wirtschaftsfaktor Tourismus zu stärken, sind verschiedene Tourismusformen zu entwickeln und zu etablieren, denn nur durch die Berücksichtigung und Sicherung aller Bereiche (breite Basis) kann die touristische Infrastruktur in Dimension und Ausbauzustand ökologisch vertreten und ökonomisch geschaffen werden. Dieses Konzept, viele verschiedene Bedürfnisgruppen zu bedienen, ist für die Gemeinde Dranske von höchster Wichtigkeit, denn nur so kann die Basis für einen ganzjährigen Tourismus sowie die höchste Auslastung für partizipierende Einrichtungen und Wirtschaftszweige geschaffen werden. Dabei ist auch auf den Wechsel von Nutzungen und Freiräumen zu achten, auch mit unverbauten Landschaften. Das bedeutet, dass die touristischen Aktivitäten/ Anlagen einer Gemeinde nicht als Ballungszentrum zu koordinieren sind. Auch separate, ruhe- und landschaftsorientierte Bereiche sollen Bestandteil des touristischen Angebotes der Gemeinde Dranske auf dem Weg zur Tourismusgemeinde sein. Dabei soll das Bestandsbild, welches hauptsächlich durch den gewerblichen Tourismus geprägt ist, um die privaten Nuancen ergänzt werden. Diesem gemeindlichen Ziel soll die Planung „Rehbergort“ dienen. Im Bereich „Rehbergort“ bieten sich auch die landschaftlichen Bedingungen und Reize für eine erholungsorientierte Nutzung an.

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich aus der hoheitlichen Aufgabe der Gemeinde auch dem Bedarf an Wohnungen/ Erholungswohnungen - Wochenendhäuser in seinen unterschiedlichen Nuancen gerecht zu werden. So umfasst das „Wohnen“ nach dem weitgreifenden Begriffsverständnis sehr unterschiedliche Interessen und Schwerpunkte der Lebensführung zum einen und entsprechend der jeweiligen Lebensabschnitte der Bewohner zum anderen. So sieht die Gemeinde in ihrem Gebiet einen Bedarf/ Erforderlichkeit für Erholungswohnungen - Wochenendhäuser z.B. in den späteren Lebensabschnitten. Dieser Bedarf kann nicht mathematisch nachgewiesen werden, da es sich nicht um klare haushaltsbildende Größen handelt, welche einer jährlich zu erfassenden Statistik unterliegt. Es handelt sich um eine Angebotsplanung und hier reicht die Erklärung, dass der Bedarf besteht. Grundlage für diese Aussage ist, dass die Gemeinde fast keinen Bestand an solchen Einrichtungen hat, und dass es Abfragen - Nachfragen (Bedarf) zu dieser Erholungsform im Gemeinderaum gibt, auf die diese Planung reagiert (Angebot). Dass diese Planung, mit dieser geringen Kapazität raumverträglich ist und der Bedarf besteht, ist durch die zuständige Behörde, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, im Rahmen der Flächennutzungsplanung mehrfach bestätigt worden.

Die Planungsabsicht für private Tourismusformen will die Gemeinde nunmehr mit der Sicherung von 36 Baufeldern für Wochenendhäuser/ Erholungswohnungen umsetzen. Es handelt sich dabei, um ein, im Verhältnis zu den bestehenden touristischen Gebieten Campingplatz, Feriendorf, Ferienhausgebiet Bakenberg und Bug gesehen, kapazitiv sehr kleines Gebiet. In der Gemeinde besteht ein Nachholbedarf an privaten Erholungsbauten, denn Einrichtungen dieser Art sind nicht nennenswert vorhanden. Die bestehenden touristischen Einrichtungen/ Anlagen dienen zumeist der Vermietung für einen ständig wechselnden Personenverkehr oder die Gemeinde hat mit verbindlichen Bauleitplanungen bereits den Grundstein für solche Einrichtungen gelegt. Mit dieser Entwicklungsplanung/ B-Plan Nr. 15 soll dem privaten Erholungsbedarf entsprochen werden.

Die Planungen stehen in keiner Konkurrenz zu den bestehenden oder geplanten Einrichtungen, weil hier ein Kundenklientel angesprochen wird, dass zum einen großzügig und luxuriös in den „eigenen vier Wänden“ eingerichtet, in Ruhe den Urlaub verbringen möchte, zum anderen aber auch auf einen Komfort an infrastrukturellen Einrichtungen in der näheren Umgebung Wert legt. So bietet sich dieses Wochenendhausgebiet im Zusammenhang mit den geplanten Einrichtungen am Bug, wie Hafenanlage, Schwimmbad, Wellnesseinrichtungen, sportlichen und gastronomischen Einrichtungen sowie den vorhandenen natürlichen Grundlagen auf Wittow geradezu an. Die geplanten 36 Wochenendhäuser/ Villen stellen im Verhältnis z. B. zu den am Bug vorgesehenen ca. 2.000 Betten in Ferienhäusern und Hotelanlagen oder auch den anderen großen gewerb-

lich betriebenen Ferieneinrichtungen, aufgrund ihrer geringen Kapazität sowie ihres Privatcharakters keine Konkurrenz dar. Diese Villen sollen auch im Gegensatz dazu nicht über große Betreiberfirmen ins Angebot gebracht werden, sondern sollen jeweils Privatpersonen als „Luxuswochenendhaus“ zur Verfügung stehen. Für die mit einer ungefähren Grundfläche von ca. 120 m² geplanten Häuser ist mit einem häufigen und über das Jahr gesehen längerem Aufenthalt der Eigentümer und ihrer privaten Gäste zu rechnen. Das heißt, sie sind in unregelmäßigen Abständen regelmäßig bewohnt (siehe dazu BauNVO mit Kommentierungen, 8. Auflage, Fickert/ Fieseler, § 3 Rn. 1.2). Eine Konkurrenz ist also vor allem in dem Punkt touristische gewerbliche Vermietung nicht vorgesehen. Auch für die kleineren privaten Einrichtungen, wie Hotels, Pensionen oder Ferienwohnungen ist kein Abzug an potentiellen Kunden zu befürchten, da sich, wie bereits o. g., vornehmlich die Eigentümer selbst in den Gebäuden aufhalten werden.

Durch den B-Plan Nr. 15 „Wochenendhausgebiet Rehbergort“ soll das Baurecht für die geplanten Vorhaben hinsichtlich einer Sondernutzung als Wochenendhausgebiet gesichert sowie die notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden. Dabei wird die Zulässigkeit für 36 Wochenendhäuser mit einer jeweiligen Grundfläche von 120 m² sowie die gesetzlich erlaubten und notwendigen Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zuwegungen gesichert. Der B-Plan stellt die Rechtsgrundlage der zukünftigen Baumaßnahmen und Nutzungen dar. Bei dem Standort ist derzeit noch von einem Außenbereich nach § 35 BauGB auszugehen, wobei für die geplanten Nutzungen keine Privilegierung vorliegt. Mit Rechtskraft erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit der Vorhaben auf der Basis des qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Im weiteren bauordnungsrechtlichen Verfahren sind die einzelnen Vorhaben anzeigepflichtig im Sinne der Landesbauordnung M-V.

Die Sicherung und Errichtung der baulichen Anlagen wird mittels Baufeldfestsetzung sowie den entsprechenden städtebaulichen textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung abgesichert. Da für die Gebäude noch keine abschließenden Planungsvorstellungen vorliegen und Bebauungspläne ihrem Charakter nach eine Angebotsplanung darstellen, werden die Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften so gewählt, dass eine gewisse Freiheit für den Bauherrn besteht, allerdings die Einpassung zum vorhandenen Landschaftsbild gewährt ist. Durch die erfolgten Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften stellt sich der Bebauungsplan vorhabenkonkret auf einen vorliegenden Bedarf und die gestalterischen Vorstellungen/ Forderungen des natürlichen Umfeldes ein. Es werden bauliche Anlagen derart gesichert, dass sie die zulässigen Nutzungen aufnehmen können bzw. dem Umfeld entsprechen.

Für eine Wochenendhausnutzung sind auch Alternativstandorte in der Gemeinde geprüft worden. Mit Beginn der Planungsabsichten auch den Tourismussektor privates Erholungswohnen in der Gemeinde abzudecken wurden die im fortgeltenden Flächennutzungsplan getroffenen Planungen unter diesem Gesichtspunkt überprüft. Dabei war festzustellen, dass in den bestehenden Ortsteilen und touristischen Nutzungsgebieten der Gemeinde keine Erweiterungen zu den bereits festgesetzten Baugebieten vorgenommen werden sollen. Zum einen weil die bestehenden Ortstrukturen keine Erweiterungen zulassen und zum anderen weil der bestehende Nutzungsdruck in einigen Bereichen, z. B. Bakenberg bereits sehr intensiv ist. Für den Hauptort Dranske sind mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan z. B. alle Flächen für die Stärkung des Ortes als Hauptwohnsitz und Gemeindezentrum auch im Sinne des Tourismus gesichert worden. Zu ca. 95% erfolgte hier eine Bestandsüberplanung und die übrigen Flächen wurden der Entwicklung für den Wohnungsbau zugeordnet. Eine Erweiterung des Ortes Dranske über seine bestehenden Grenzen hinaus wurde aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht gezogen, so dass z. B. die gesamte Entwicklung zur Abdeckung des damals ermittelten gemeindlichen Eigenbedarfes an Wohnungsbau dem Ort Lancken zugeordnet wurde. Dabei wurde festgestellt, dass sich die Entwicklungsplanungen für den Standort Rehbergort hier eine medizinisch soziale Einrichtung anzusiedeln

nicht umsetzen lassen. Da dem Standort aber grundsätzlich eine bauliche Entwicklung zuerkannt wurde, bot sich die Sicherung von Rehbergort für eine Wochenendhausnutzung an. Im Ergebnis ist festzustellen, dass dieser Standort weiter zu entwickeln ist. Durch seine separate Lage bietet er sich für die private Erholungsnutzung an. Dennoch ist der Hauptort Dranske über kurze Entfernung gut erreichbar. Durch der vergangene militärische Nutzung ist das Plangebiet beeinflusst und in Abschnitten noch beeinträchtigt. Die äußere verkehrliche Erschließung ist ausreichend gegeben. Die „Vorbelastungen“ und die Einzellage sprechen für die Wiedereingliederung einer Nutzung und hier vornehmlich für eine private Erholungsnutzung ohne direkt angrenzenden Siedlungsdruck. Diese Bedingungen sind in Rehbergort zu finden.

Mit der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, der sowohl die Art als auch den Umfang der Nutzung für das Plangebiet vorbereitet hat und diese Entwicklung vorsieht, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang befindet.

Die Gemeinde sieht ihre geplante Gesamtentwicklung städtebaulich vertretbar abgesichert. Bei Betrachtung der Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern wird eine Berücksichtigung und Übereinstimmung folgendermaßen festgestellt und gesichert:

- behutsame Weiterentwicklung der Tourismusschwerpunkträume (Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig sichern und entwickeln; diese Belange haben Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige; alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die den Fremdenverkehr störenden Faktoren ausgeschlossen bzw. gemindert werden);
- städtebaulich und sozial verträgliche Steuerung durch die Kommune hinsichtlich der Entwicklung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind;
- die Ansiedlung von Freizeitwohnanlagen, die nicht gewerblich genutzt werden, dürfen nicht die angestrebte touristische Entwicklung der Gemeinde beeinträchtigen;
- Freizeitwohnanlagen sollen landschaftsverträglich eingebunden und landschaftsgerecht gestaltet werden;
- im Außenbereich ist eine Umnutzung von Freizeitwohnanlagen in Dauerwohnsiedlungen entgegenzuwirken;
- Einstufung des Planbereiches in einen Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege, d. h. in diesem Gebiet sind raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Räume in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Die Planung stellt mit der Einstellung der zutreffenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung eine Übereinstimmung mit den Zielen der Entwicklung des Ordnungsraumes dar.

Mit den Festsetzungen zum B-Plan wird konkret festgesetzt, dass Wochenendhäuser errichtet werden dürfen, die einem privaten Nutzerkreis zur eigenständigen Verfügung stehen, über die eine „Besitzherrschaft“ besteht und die nicht einem ständig wechselnden Personenverkehr angeboten werden dürfen. Ausnahmsweise zulässig sind dabei Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Plangebietes stehen und dieser dienen, wie Anlagen und Einrichtungen für Freizeitzwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören.

Dazu zählen Anlagen und Einrichtungen für Freizeitzwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Sondergebiet zugeordnet sind.

Mit diesen Ausnahmen soll neben den Wochenendhäusern auch ein Anteil an Infrastruktur ermöglicht werden. Die oben benannten Nutzungen werden sich allerdings nur in einem kleinen Rahmen entwickeln, da sie dem Gebiet und seinen Nutzern dienen sollen. Sie sollen nur eine untergeordnete Rolle spielen. Es kann davon ausgegangen werden, dass ihre Eingliederung mit in den Gebäuden der Wochenendhäuser erfolgen wird.

Zu der Kapazität der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ist mit maximal 2 -3 Wohnungen am Standort zu rechnen, die dem ganz konkreten Personenkreis zugeordnet werden, nämlich dem, der auch mit der örtlich vorzufindenden Sondernutzung zu tun hat. Mit einem städtebaulichen Vertrag ist abzusichern, dass maximal 3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Sondergebiet zugeordnet sind, errichtet werden dürfen.

Die Einordnung der nutzungsbezogenen Wohnungen ist aus sicherheitstechnischen und landschaftspflegerischen Grundsätzen heraus motiviert. Bei dem Standort handelt es sich derzeit um eine separates Gebiet, welches sich tatsächlich in einiger Entfernung zu den bewohnten Siedlungsstrukturen befindet. Es entsteht eine Anlage mit privaten Nutzungen, die nicht dauerhaft bewohnt ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Gebäude über kurze oder auch längere Zeiträume nicht genutzt werden. Zu diesem Zweck ist es ratsam, die Möglichkeit von Sicherheitspersonal in Betracht zu ziehen und dieses Vorort anzusiedeln. So kann den Einflüssen von Vandalismus vorgebeugt werden oder auch in Havariefällen oder Einflüssen von Naturgewalten ein steter Ansprechpartner geboten werden. Das Sicherheitsbedürfnis der Leute hat in der heutigen Zeit enorm zugenommen. Dem soll die Planung Rechnung tragen. Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Wochenendhausgrundstücke nicht beständig durch die Eigentümer gepflegt werden können. Deshalb ist der Service über ein entsprechendes Pflegepersonal in Betracht zu ziehen. Auch hier ist die Möglichkeit der Wohnung Vorort ausnahmsweise zulässig. Der Kreis der in Frage kommenden Personen, für den Wohnungen im Gebiet ausnahmsweise zugelassen wurden, bestimmte sich nach dem Betriebserfordernis. Es geht auch um die funktionale Zuordnung, dass das Wohnen objektiv sinnvoll und in seinem Umfang angemessen ist. Mit den Festsetzungen im B-Plan wird abgesichert, dass der privilegierte Personenkreis in einem Zusammenhang mit dem Vorhaben steht (Nachweis mit Antrag auf Baugenehmigung). Aus der Feststellung, dass es sich bei dem Vorhaben um eine zeitlich begrenzte Nutzung handelt, lässt sich objektiv sinnvoll ableiten, dass gerade in den Zeiten der Nichtnutzung und bei der solitären Lage ohne beständige „Nachbarnutzungen“ eine „Aufsicht“ notwendig ist. Die Vorhaben insgesamt erhalten ihre Zulässigkeit - ihr Baurecht über den B-Plan Nr. 15 der Gemeinde.

Die Nutzung zu „allgemeinen“ Dauerwohnzwecken, die nicht im Dienste der Sondernutzung „Wochenendhausgebiet“ stehen, ist unzulässig. Der Flächennutzungsplan mit seinem Erläuterungsbericht, als Selbstbindung der Gemeinde betont ebenfalls mehrfach, dass auf keinen Fall Dauerwohnungen entstehen dürfen. Der Eigenbedarf der Gemeinde wird an anderen Stellen abgedeckt. Durch diese Planung wird ein in der Gemeinde bestehendes Defizit an privaten Erholungsbauten abgedeckt, aber auch keine Konkurrenz zu den gewerblichen touristischen Einrichtungen aufgebaut.

Nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Die angrenzend vorhandenen Schutzgebiete, wie das Naturschutzgebiet (NSG) „Nordwestufer Wittow und Kreptitzer Heide“ und das FFH-Gebiet „Steilküste und Blockgründe Wittow“ (DE 1346-301, M-V Nr. 50) sind zu berücksichtigen. Eine Berührung der 200- Bereiche nach Landesnatur- und Landeswassergesetz ist durch die Lage des Geltungsbereiches außerhalb dieser Flächen nicht gegeben.

6. Angaben zum Plangebiet und der Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 befindet sich nördlich zum Hauptort Dranske, in ca. 0,5 km Entfernung (siehe Karte „Lage im Raum“) und umfasst eine Fläche in der Größe von ca. 3,3 ha. Die zur Beplanung vorgesehenen Flächen werden im Osten durch Ackerflächen, im Norden und Westen durch naturbelassene Freiflächen sowie im Süden durch die Verkehrsflächen und natürliche Freiflächen begrenzt.

Überplant werden folgende Flurstücke
der Gemarkung Goos, Flur 1:

Flurstücke 15/9 (z.T.), 15/11 (z.T.), 15/12 (z. T.), 15/13 (z.T.), 15/16 (z.T.),
15/17, 15/18, 15/29 (z.T.), 15/30, 15/31,

der Gemarkung Dranske, Flur 4

Flurstücke 4/1, 7, 8/1, 9, 11, 63/2 (z.T.), 63/3 (z.T.).

Das Gelände des Geltungsbereiches ist relativ eben. Das natürliche Bodenrelief soll durch die Realisierung der Maßnahmen in seinen groben Zügen nicht verändert werden. Die einzelnen Bauvorhaben sollen sich in das vorhandene Gelände einfügen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe

- zum Naturschutzgebiet (NSG) „Nordwestufer Wittow und Kreptitzer Heide“
 - zum FFH- Gebiet „Steilküste und Blockgründe Wittow“ (DE 1346-301)
- sowie
- zu den 200 m Gewässerschutzbereichen nach § 19 LNatG M-V und LWaG M-V.

7. Städtebau und baulicher Entwurf

Das Plangebiet wird derzeit nicht mehr durch bauliche Anlagen gekennzeichnet. Mit dem Verfahren zur Altlastenbeseitigung sind die ehemals militärisch genutzten baulichen Anlagen zurückgebaut und entsorgt worden. Ca. 2.000 - 2.500 m² versiegelte Bottonflächen (z.B. Fahrspuren, Fundamente) sind heute noch Zeugen der vergangenen Nutzung.

Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung sind durch zeichnerische wie textliche Festsetzungen gesichert. Die geplanten Gebäude orientieren sich in ihrem Maß an den durch einschlägige Rechtsprechungen erteilten Obergrenzen für Wochenendhäuser und in der Gestaltung an die Einfügung in das vorhandene Landschaftsbild sowie einem anstehenden Bedarf und derzeitigem Gestaltungstrend. Die Gebäude sollen den heutigen Anforderungen sowie dem Zeitgeist Rechnung tragen, andererseits aber auch den zukünftigen Bauherrn gestalterischen Spielraum für persönliche Vorstellungen überlassen.

Die Gebäude sollen mit einem Vollgeschoss und mit einem ausgebauten Sattel-/ Walm- oder Krüppelwalmdach errichtet werden. Sowohl für das Dach, als auch für die Fassade sind gestalterische Vorgaben erteilt worden. Dabei liegt die Orientierung auf rohrgedeckten Gebäuden mit

geklinkerten oder geputzten Fassaden, nach Möglichkeit auch als Fachwerk ausgebildet. Dazu ist ein Rahmen von gestalterischen Elementen über Dach- und Gebäudeeinschnitte, einer individuellen Farb- und Materialgestaltung, auch von komplementären Elementen gegeben. Durch die Baufensterfestsetzung können die Gebäude nur in offener Bauweise errichtet werden, wobei diese unter Berücksichtigung einer zukünftigen Parzellierung bereits die Mindestabstandsflächen für weiche Bedachungen nach Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) berücksichtigen.

Mit den erteilten Festsetzungen sowohl in städtebaulicher sowie auch gestalterischer Hinsicht wird eine harmonische, durch natürliche Baustoffe geprägte, Bebauung ermöglicht. Die Gemeinde hat sich zur Umsetzung dieser städtebaulichen als auch gestalterischen Strukturen entschlossen und diese mit dem Plan gesichert, weil sie in der Region landschaftstypisch und zum Teil auch wieder prägend sind. Vor allem die im Vorfeld dieser Planung mit Rohrdächern realisierten Gebiete, lassen eine Harmonie mit der Landschaft erkennen und passen sich, verbunden mit natürlichen Farbgebungen, sehr gut in das Landschaftsbild ein.

Die Möglichkeit eine Hartbedachung zu wählen, ist allerdings auch gegeben (wirtschaftliche Aspekte). Durch die Baugrenzen sind hier aber ebenfalls die Mindestabstandsflächen für weiche Bedachungen einzuhalten (mind. 12 m zwischen den Gebäuden), so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Bebauung nicht zu eng und zu kompakt erscheint. Es wird eine lockere Bebauung auf mittelgroßen bis großzügigen Grundstücken (650 - 1.000 m²) vorbereitet.

Mit den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften zu den Dächern und Fassaden z. B. in Form, Neigung, Material und Farbe beabsichtigt die Gemeinde, die in der Gemeinde vorhandenen positiven Akzente abzusichern, um somit ungewünschte Elemente auszuschließen. Die farbreichen Möglichkeiten, vor allem in Bezug auf die Dächer und Fassaden hält die Gemeinde für die Gestaltung eines Ortsbildes und vor allem als Solitärstandort in so prädestinierter natürlicher Lage für nicht wünschenswert, so dass bei den Vorschriften auf die eher herkömmlichen gängigen Farbpaletten zurückgegriffen wurde. Die enthaltenen Festschreibungen der Materialien und Formen basieren auf den gleichen Grundgedanken.

Die Festsetzungen spiegeln dabei ein nicht ungewöhnliches Spektrum wieder, geben einen groben Rahmen vor und lassen jedem Bauherren einen individuellen Spielraum.

Die Möglichkeiten von solaren Energiegewinnungsanlagen werden mit dem technischen Fortschritt ebenfalls immer umfangreicher. Ihre Anwendung soll grundsätzlich erlaubt werden.

Zusammenfassend sollen alle Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften dazu gereichen, das Erscheinungsbild des Plangebietes als harmonisches Ganzes zu ermöglichen.

8. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung des Plangebietes

8.1 Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis AG, die eine innere Erschließung der Grundstücke übernehmen können. Eine Hauptleitung, die durch Erweiterung die Erschließung des Plangebietes entsprechend der Erfordernisse absichern kann, befindet sich in der öffentlichen Zufahrtsstraße auf dem Fl.-st. 63/2, der Gemarkung Dranske, Flur 4. Die Erarbeitung einer technischen Lösung wird bei Vorliegen eines objektiven Erfordernisses vorgenommen.

allgemeine Aussagen

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

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

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

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

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

Kabel

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

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

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

nung richten sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung-WaUntVO) vom 28.07.1995 (GVOBl. M-V S. 376). Antragsteller für Anlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, muss die ver- bzw. entsorgungspflichtige Körperschaft sein.

8.4 Niederschlagswasserentsorgung/ Grabenschutz

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

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

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

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist für den Plangeltungsbereich ein Versickerungsgutachten vom Ingenieurbüro Weiße aus Kaiseritz erstellt worden, welches die Versickerungsmöglichkeiten prüfte und entsprechend seiner Untersuchungsergebnisse auch Empfehlungen zu Festsetzungen hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung erteilt.

Das Gutachten hat ergeben, dass sich die Versickerung der Niederschlagswasser im gesamten Plangebiet als schwierig darstellt, was zum einen mit den hohen Grundwasserständen und zum anderen mit den für eine Versickerung nicht so gut geeigneten Böden im Plangebiet zusammenhängt. Es wurden mehrere Varianten zur Niederschlagswasserbeseitigung untersucht, mit dem Ergebnis, dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes gesammelt und in den nördlich gelegenen Teich eingeleitet werden soll.

„Für die Privatgrundstücke ist somit ein Anschluss der Dach - und Oberflächenentwässerung in Größenordnung der Flächen, für die lt. B- Plan eine Versiegelung zulässig ist, möglich. Dies betrifft z. B. max. 120 m² Dachfläche und 50 % Nebenflächen = 180 m² Anschlussfläche Grundstück. Für jedes Grundstück ist ein Hausanschlussschacht zu setzen. Die gesamte Abwasserentsorgung ist im Trennsystem auszuführen.“

Zur Straßenentwässerung ist die Abführung über eine Regenwasserleitung erforderlich. Die Fahrbahn erhält einseitig eine wasserführende Kante aus Rundborden, etwa alle 50 m wird ein Straßenablauf angeordnet. Das so gesammelte Oberflächenwasser wird über Anschlussleitungen aus KG DN 150 mm in einen RW-Kanal (Betonrohr) abgeführt und dem Einleitpunkt zugeführt. Dieser sollte in Abstimmung mit den zuständigen Behörden vor dem Einleitgewässer - Teich liegen. Nördlich des Gebietes befindet sich ein Teich (Biotop), in den die Einleitung möglich ist.

Der Wasserstand des Teiches würde sich bei Ansatz des 15 - Minuten - Bemessungsregens um 0,035 m erhöhen, das Rückstauvolumen des ca. 3963 m³ großen Gewässers ist somit ausreichend, so dass im Normalfall nicht mit einem Abfluss über den verrohrten Graben 10/34 in die Ostsee zu rechnen ist.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers wird im Zuge der Erschließungsplanungen beantragt." (INGENIEURBÜRO SCHNEPPE; 2005) Das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in das Teichgewässer stellt gemäß § 3 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß §§ 2 und 7 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu beantragen.

Die Einleitgenehmigung des Niederschlagswassers in den Teich, als nach § 20 LNatG geschütztes Biotop (wie oben beschrieben) wurde durch die zuständige untere Naturschutzbehörde, den Landkreis Rügen in Aussicht gestellt.

Im Plangebiet befindet sich als Gewässer II. Ordnung, der verrohrte Graben 10/34. Gemäß § 81 Abs. 1 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) dürfen im Uferbereich Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig. Zu der Verrohrung des Vorflutgrabens 10/34 muss einen Unterhaltungstreifen/ Sicherheitsabstand ausgewiesen werden, welcher vom Wasser- und Bodenverband "Rügen", 18528 Teschenhagen (WBV), als Unterhaltungspflichtiger, festzulegen ist. Dieser Streifen darf nicht bebaut werden. Durch den WBV wurde für den Bereich der bereits erneuerten Rohrleitung (einschließlich der Teichüberlaufleitung) ein Unterhaltungstreifen von je 4 m ab Rohrscheitel festgelegt. Für die nach dem Abzweig vorhandenen älteren Leitungsabschnitte ist ein Abstand von je 5 m einzuhalten. Die Unterhaltungstreifen für den WBV sind als Bauverbot sowie mit einem Leitungsrecht für den WBV festgesetzt worden.

8.5 Kommunikationsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes kann durch Anschluss an das bestehende Netz gewährleistet werden. Bei Ferienwohnungen und Wochenendhausgebieten besteht für die Deutsche Telekom AG keine gesetzliche Anschlusspflicht. Wird dennoch die telekommunikationstechnische Erschließung des Plangebietes gewünscht, muss sich der Erschließungsträger ca. 6 Monate vor Erschließungsbeginn über die Modalitäten unter folgender Anschrift mit der deutschen Telekom AG in Verbindung setzen: Deutsche Telekom AG, T-Com, TL NL NO, PTI 23, Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow.

Die Leitungsführungen sind vornehmlich als Erdkabel auszuführen. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um u.a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zu TK-Linien zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterialien wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden. Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten.

Die Einweisung erfolgt derzeit durch das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow, Telefon (0331) 123-79437 Fax (0331) 123-79439. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Des Weiteren ist es erforderlich, dass der Erschließungsträger mit der Deutschen Telekom AG eine Erschließungsvereinbarung unterzeichnet. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

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

8.6 Gasversorgung

Ein nutzbarer Anschlusspunkt an das Leitungsnetz der Energieversorgung Weser - Ems - AG (EWE AG) besteht. Die Leitung von Lancken verläuft über Dranske- Hof nach Goos. In Dranske- Hof geht die Leitung südwestlich straßenbegleitend in Richtung Dranske, um den Hauptort der Gemeinde zu versorgen, wobei sie direkt auf das Plangebiet stößt. Eine Erweiterung des vorhandenen öffentlichen Systems und damit die Erschließung/ Anschluss des Plangebietes mit Erdgas ist gemäß Konzessionsvertrag möglich.

Dazu sind neue Leitungen zu verlegen. Der Anschlusspunkt ist mit den technischen Planungen zu ermitteln. Die Erdgasversorgungsleitungen werden grundsätzlich in Gehwegen oder in Fahrbahnseitenräumen, d. h. in öffentlichen Flächen mit einer Überdeckung von ca. 0,8 m verlegt. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen sollte so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u. a., problemlos durchgeführt werden können. Sollte der Einbau einer hydraulisch gebundenen Tragschicht erforderlich werden oder der Unterbau mit Recycling die Stärke von 10 cm überschreiten, dann müssen gemeinsam Lösungen gefunden werden, um diese Arbeiten an den Leitungen zu gewährleisten. Zusätzlich sind Armaturen (z. B. Schieber) entsprechend den Vorgaben zu sichern. Einer Bepflanzung des Trassenbereiches mit Bäumen wird nicht zugestimmt.

8.7 verkehrliche Erschließung/ Stellplätze

8.7.1 Straßenerschließung

Der Geltungsbereich ist direkt über eine vorhandene öffentliche Straße zu erreichen, die die Orte Dranske, Dranske-Hof und Goos miteinander verbindet. Mit dem B-Plan ist diese öffentlichen Verkehrsfläche als solche erfasst und entsprechend festgesetzt worden. An die vorhandene öffentliche Erschließung ist, die mit der Planzeichnung festgesetzte innere Erschließung anzubinden.

Die innere Straßenverkehrsfläche ist mit einer Breite von 6,25 m festgesetzt und erschließt, auch über kleinere Stichsegmente sämtliche zukünftige Grundstücke/ Parzellen im Planbereich.

Die fachtechnische Erschließungsplanung sieht nachfolgend aufgeführte Aufteilung der Flächen vor:

„Diese vorhandene Asphaltstraße weist im Anbindungsbereich nur eine Breite von 3,00 - 3,50 m auf. Sie sollte auf 5,50 m verbreitert werden, so dass die Abbiegevorgänge und Begegnungsfälle LKW/PKW möglich sind.

Der Oberbau (innere Erschließungsstraße) sollte vorschriftsmäßig und ausreichend frostsicher nach RSTO 2001 in der erforderliche Bauklasse hergestellt werden, insbesondere da eine Übernahme der Straße durch die Gemeinde geplant ist. Es wird eine ringförmige Straßentrasse mit Anschluss von drei Stichwegen für einige Grundstücke in zweiter Reihe geschaffen.

Die Parameter der Erschließungsstraße werden so angelegt, dass für das Bemessungsfahrzeug - 3achsiger LKW - die Befahrbarkeit und die Abbiegevorgänge unter Mitbenutzung der jeweiligen Gegenfahrbahnen möglich sind.

Die Fahrbahnen der Planstraßen werden mit den Elementen Gerade und Kreisbogen (R mind.12 m) trassiert. Die Ausrundungsradien der Einmündungen der Hauptstrecke sollten mind. $R = 8$ m betragen, die Stichwege werden mit Bordausrundungen von mind. $R = 6$ m angebunden.

Die Verkehrsfläche wird als Mischfläche ohne gesonderte Rad- und Gehwegführung ausgebildet, es ist die Beschilderung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ vorgesehen.

Geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen wie Fahrbahnschwellen sind möglich, die Anordnung von Fahrbahneinengungen erweist sich auf Grund der eng beieinanderliegenden Zufahrten an noch unbekanntem Standorten als problematisch.

Hauptstrecke

Befestigungsbreite Fahrbahn	: 4,75 m - Asphaltbefestigung (alternativ Pflasterung)
Bankette	: mind. 0,50 m - 1,00 m für Straßenbeleuchtung und Verlegung von Versorgungsleitungen

Stichwege

Befestigungsbreite Fahrbahn	: 3,50 m - Asphaltbefestigung/Pflaster
Bankette	: mind. 0,50 m - 1,00 m für Straßenbeleuchtung, Verlegung von Versorgungsleitungen

Feste Einbauten, Zäune oder Hecken sind mind. 0,50 m vom Fahrbahnrand zurückzusetzen - Gewährleistung des Lichtraumprofils gemäß EAE 95.

Die Fahrbahn muss bei der oben favorisierten geschlossenen Regenwasserableitung einseitig eine wasserführende Kante erhalten, diese wird mit Rundborden hergestellt.

Bei einer Asphaltierung der Fahrbahnen ist auf der 2. Fahrbahnseite keine Einfassung mit Borden notwendig. Die gegenüberliegende Seite der Fahrbahn muss allerdings bei einer Pflasterung im Zuge des 2. BA mit Tiefborden eingefasst werden.

Die Bankette werden abschließend durch eine Mutterbodenandeckung und Rasenansaat begrünt.“ (INGENIEURBÜRO SCHNEPPE; 2005)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vorplanungen zur verkehrstechnischen Anbindung und Erschließung des Plangebietes sind mit der Planzeichnung die notwendigen Flächen gesichert und festgesetzt worden. Es wird lediglich das alleinige Gebiet erschlossen, es ist keine Durchgangsverkehr zu verzeichnen und es liegt keine ganzjährig dauerhafte Nutzung zur Berücksichtigung vor. Gemäß den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95“ sind in Freizeitwohngebieten in der Regel nur Anliegerwege und Anliegerstraßen erforderlich. Die o. g. Vorschläge entsprechen diesen Vorgaben.

Die Ausführungsplanung, insbesondere für den Straßenbau, ist mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Die Aufstellung von Verkehrszeichen, auch für private Bereiche mit tatsächlich - öffentlichem Verkehr, ist unter Vorlage eines Beschilderungsplanes bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Rügen zur Genehmigung einzureichen.

Die weiteren, im Plangebiet vorhandenen internen nutzungsbedingten Wege und anderen Flächen (kein Fahrzeugverkehr) werden nicht gesondert erfasst und gesichert. Aus heutiger Sicht scheint es nicht sinnvoll, bereits mit dem B-Plan festsetzen zu wollen, in welchen Bereichen z. B. Grundstückswege o. ä. eingeordnet werden. Diese Nutzungen können auch ohne eine Festsetzung im B-Plan in den Sonderbauflächen eingeordnet werden, da sie als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO zu betrachten sind und danach auch außerhalb von Baufeldern und konkret gesicherten Flächen errichtet werden dürfen. Der B-Plan will mit dieser Entscheidung zur Nichtdarstellung, planerische Zurückhaltung zeigen und nicht dem Gestaltungskonzept des Vorhabenträgers für die „Außenanlagen“ vorgreifen.

7.7.2 Stellplätze

Nachweis des Stellplatzbedarfes gemäß den Richtzahlen aus der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung M-V (LBauO M-V):

1. Wohngebäude

aus Punkt 1.4 Wochenend- und Ferienhäuser 1 Stellpl. je Wohnung

geplant max. 36 Wochenendhäuser

Danach ergibt sich für 36 Einzelhäuser mit 1 WE je Wochenendhaus ein Mindeststellplatzbedarf von 36 Stellplätzen. Der Nachweis über die Stellplätze ist mit den Bauantrags- / Bauanzeigeunterlagen in entsprechender Anzahl zu erbringen.

8.8 Altlasten/ Abfallentsorgung

8.8.1 Altlasten

Durch die jahrelange militärische Nutzung des Standortes konnte der Verdacht von Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Bedingt durch den unsachgemäßen Umgang mit Schadstoffen in der Zeit der militärischen Nutzung wurde der Planbereich als Altlastverdachtsstandort eingestuft.

Um einen sachgerechten Umgang mit den vermuteten Altlasten vorzunehmen, wurden 1991 Untersuchungen zum Verdacht in dem Plangebiet vorgenommen. Abgeschlossen wurde das gesamte Verfahren in den Jahren 1997/98 mit dem Rückbau aller oberirdischen Gebäude, einer Tankstelle sowie diverser Tanks. Im Bereich der Tanks und Tanklager wurde auch eine Sanierung der durch Mineralöl kontaminierten Bodenverunreinigungen vorgenommen. Auf dem Gelände sind heute noch um die 2.000 - 2.500 m² Betonflächen, Spurbahnen und Fundamente vorzufinden.

Durch die zuständige Behörde des Landkreises Rügen wird der Hinweis auf einen möglicherweise noch vorhandenen Altlastverdacht erbeten. Beweise für noch vorhandene unterirdische Altlasten liegen nicht vor. Unbekannte Dinge können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Beweise für ihr Vorhandensein oder das Vorliegen gesundheitsgefährdender Faktoren bestehen nicht. Aus diesem Grund ist im weiteren Umgang mit dem Plangebiet nur der Verdacht zu äußern, so dass bei den nachfolgenden Baumaßnahmen die entsprechende Anstoßwirkung zur Vorsorge getroffen wird. Sofern sich im Rahmen der Schachtarbeiten konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen ergeben, ist nach § 4 BBodSchG der Grundstückseigentümer bzw. Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der vom Grundstück drohenden schädlichen Bodenverunreinigungen zu ergreifen. Die für die Durchführung des BBodSchG zuständige Behörde, das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund, ist dann für die Feststellung der weiteren notwendigen Schritte für Gefahrenabwehrmaßnahmen zuständig.

Konkret definierte Altlasten nach dem Bundesbodenschutzgesetz sind für den Planbereich nicht zu verzeichnen.

8.8.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Nehlsen Entsorgungs GmbH. Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung) im Landkreis Rügen in der derzeit geltenden Fassung, mit den entsprechenden Änderungssatzungen, ist einzuhalten. Die Satzung ist über den Landkreis Rügen, Umweltamt zu beziehen. Die entsprechend notwendigen Behälter sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu beziehen.

Hinsichtlich der Erreichbarkeit der zukünftigen Grundstücke durch das Entsorgungsunternehmen sind die Straßenplanungen so orientiert, dass eine Erreichbarkeit/ Befahrbarkeit gegeben ist. „Es wird eine ringförmige Straßentrasse mit Anschluss von drei Stichwegen für einige Grundstücke in zweiter Reihe geschaffen.“

Die Parameter der Erschließungsstraße werden so angelegt, dass für das Bemessungsfahrzeug - 3achsiger LKW - die Befahrbarkeit und die Abbiegevorgänge unter Mitbenutzung der jeweiligen Gegenfahrbahnen möglich sind.“ (INGENIEURBÜRO SCHNEPPE, 2005)