

**Gemeinde Dranske Ortsteil Lancken
Bebauungsplan Nr. 2 „Lancken“**

Begründung

*Die auf den Seiten 11, 19, 20 und 30
unterstrichenen Textpassagen sind
Änderungen / Ergänzungen gem.
Beitrittsbeschluss 183-36/97 vom
28.5.97*

*Punkt 7.2 ab Seite 25 geändert
gem. satzungsänderndem Beschluss
Nr. 148-21/2001 vom 30.5.2001*



Datum der überarbeiteten
Fassung vom 03.05.2001



Dranske, 03.05.2001

**PMK Ingenieurgesellschaft mbH
Friedrich-Engels-Straße 48
08058 Zwickau
Telefon 0375 / 29 29 17**

Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN
2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG DRANSKE UND ANZEIGE DER PLANUNG
3. ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG DER PLANAUFGSTELLUNG
4. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGS- GEBIETES
 - 4.1 Flächenaufstellung
 - 4.2 Lage des Planungsgebietes
 - 4.3 Standort
5. RAHMENBEDINGUNGEN
 - 5.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)
 - 5.2 Planunterlagen
 - 5.3 Planungsgrundlagen
 - 5.4 Anschlußplanungen
 - 5.5 Planvorgaben der Regionalplanung
 - 5.5.1 Vorgaben des Ersten Landesraumordnungs- programms Mecklenburg-Vorpommern
 - 5.5.2 Vorgaben des „Strukturkonzeptes Rügen“
 - 5.6 Städtebauliche Situation
 - 5.7 Gesamteinschätzung der Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lancken“
6. RECHTSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES
7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

- 7.1 Baugebiete
 - 7.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.2 Städtebaulicher Ansatz
- 7.2 Belange des Immissionsschutzes
- 7.3 Verkehr
 - 7.3.1 Verkehrsanbindung
 - 7.3.2 Innere Verkehrserschließung
 - 7.3.2.1 Straßenraumgestaltung
 - 7.3.2.2 Ruhender Verkehr
- 7.4 Ver- und Entsorgung
 - 7.4.1 Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie Löschwasserversorgung
 - 7.4.2 Elt-Versorgung
 - 7.4.3 Straßenbeleuchtung
 - 7.4.4 Abfallwirtschaft / Altlasten
 - 7.4.4.1 Abfallwirtschaft
 - 7.4.4.2 Altlasten
 - 7.4.5 Oberflächenentwässerung
 - 7.4.6 Heizmedien
 - 7.4.6.1 Erdgasversorgung
 - 7.4.6.2 Nachtspeicherheizung
 - 7.4.6.3 Flüssiggasheizung
 - 7.4.7 Fernmeldetechnische Versorgung
- 7.5 Gesamteinschätzung der Standortbedingungen und der Ver- und Entsorgung
- 7.6 Landschaftspflegerische Belange

8. FOLGEMASSNAHMEN
 9. SOZIALE MASSNAHMEN
 10. HINWEISE AUF BODENFUNDE
 11. VERFAHRENSVERMERKE
- ANLAGENVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- a) Baugesetzbuch BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Einigungsvertragsgesetzes vom 23.09.1990 (BGBl II S. 885, 1122) insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 9 (4) bis 12, 30, 33, 125, 172 und 246 a Nr. 4, dargestellt in der 21. neu bearbeiteten Auflage vom 01.11.1991.
- b) Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) vom 20.06.1990.
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl S. 132) insbesondere die §§ 1 bis 23.
- d) Planzeichenverordnung (Plan ZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- e) der gemeinsame Einführungserlaß zum BauGB (§ 246 a BauGB) nach dem Beitritt der fünf Länder zur BRD.
- f) das Gesetz zur Einführung des Gesetzes vom 20. Juli 1990 über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (Gbl. I, Nr. 50, S. 950).
- g) die Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS Mecklenburg - Vorpommern, Gl. Nr. 2130-3).

Entsprechend der Bundesgesetzgebung ist die Bauleitplanung das wichtigste Element der eigenständigen Planung einer Gemeinde. Durch diese Planung regelt sie die Nutzung der Flächen und Grundstücke der Gemeinde, mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Bauleitplanung ist Pflichtaufgabe der Gemeinde (§ 1 Abs. 1 und 3, § 2 Abs. 1 BauGB).

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; wesentlich ist das planerische Konzept der Gemeinde in Bezug auf die Festlegung bestimmter, insbesondere in § 1 BauGB enthaltener, materiell-rechtlicher Verpflichtungen.

Zentrale materiell-rechtliche Verpflichtung ist das aus dem Rechtsstaatsprinzip abgeleitete Abwägungsgebot, aus dem sich insbesondere Verpflichtungen zur Ermittlung und Berücksichtigung sowie sachgerechter Behandlung der von der Planung berührten öffentlichen Belange ergeben (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen.

Er wurde grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und enthält in § 9 Abs. 1 BauGB und in der BauNVO enumerativ festgelegte Festsetzungen:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
- Flächen für Nebenanlagen (wie Garagen und Vorstellplätze),
- Flächen für bestimmte Wohngebäude (wie Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und sozialverträgliche Mehrfamilienhäuser),
- Verkehrsflächen,
- Ver- und Entsorgungsflächen und Trassenführungen,
- verschiedenste Grünflächen, s. Begrünungsplan,
- Gebiete mit besonderen Nutzungsbeschränkungen gemäß verkehrsplanerischer Richtlinien und deren Festsetzungen
- Grenzabstände

Weiterhin sind baugestalterische Vorschriften, wie Dachneigung, Fassadengestaltung, Einfriedungen usw. Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sind in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung zweckmäßig wären.

Der Bebauungsplan setzt die Grenze seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

Insbesondere gilt der Bebauungsplan maßgeblich für die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet.

Weiter hat er wesentliche Bedeutung für die planakzessorischen Instrumente (Teilungsgenehmigung, Vorkaufsrecht, Umlegung und Grenzregelung, Enteignung, städtebauliche Sanierung, städtebauliche Gebote).

Die Regelungsmöglichkeiten der Bauleitpläne nach BauGB werden wesentlich ergänzt durch die Baunutzungsverordnung.

Vorschriften über zu verwendende Planzeichen enthält die Planzeichenverordnung.

Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB).

Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 4 bedürfen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde; andere Bebauungspläne sind der Verwaltungsbehörde anzuzeigen (§ 11 BauGB).

Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 12 BauGB).

Die Erteilung der Genehmigung (§ 11 Abs. 2) oder die Durchführung des Anzeigenverfahrens (§ 11 Abs. 3) wird ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben.

In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für die Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichungen.

2. Aufstellungsbeschluß der Gemeinde Dranske und Anzeige der Planung Chronologie über die Erarbeitung des Bebauungsplanes

Auf der Grundlage der aufgeführten gesetzlichen Regelungen hat die Gemeindevertretung Dranske in ihrer öffentlichen Sitzung vom 03.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lancken“ beschlossen (Beschluß Nr. 91-17/1993, s. Anlage 1).

Dazu wurde eine Planungsanzeige gemäß LPlG § 21 Abs. 1 GVO Bl. M-V Nr. 12/1992, entsprechend dem Erlaß des Wirtschaftsministers des Landes Mecklenburg - Vorpommern vom 06.05.1991 4-fach, über das Landratsamt Rügen an das Wirtschafts- und Innenministerium sowie das Amt für Raumordnung und Landesplanung eingereicht (Beschluß über die Planungsanzeige Nr. 31/7/1993 vom 18.06.1993, s. Anlage 2).

Die Planungsanzeige erfolgte am 21.06.1993 (s. Anlage 3). Die eingereichten Planungsunterlagen sind im Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock unter der Reg.-Nr. 384/93 erfaßt.

Am 03.06.1994 faßte die Gemeindevertretung Dranske innerhalb einer weiteren öffentlichen Gemeindevertreterversammlung den Beschluß Nr. 45-9/1994 über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lancken“ und den Entwurf der Begründung (s. Anlage 4).

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lancken“ vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung am 25.01.1995 geprüft und abgewogen (Beschluß Nr. 45-10/95 über die Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 2 „Lancken“ vom 25.01.1995, s. Anlage 5) und folgende Festlegungen zum weiteren Vorgehen getroffen:

- Zur Planungsanzeige ist eine Änderung zu erarbeiten und über den Dienstweg der Höheren Verwaltungsbehörde zuzuleiten.

- Die Planung ist aufgrund der Vielzahl der eingangenen Hinweise, Anregungen und veränderter Ausgangsbedingungen zu überarbeiten und öffentlich auszulegen.
- Die berührten Träger öffentlicher Belange sind erneut am Bauleitverfahren zu beteiligen.

Mit der Ausarbeitung des 2. Planentwurfes wurde das Planungsbüro

PMK Ingenieurgesellschaft mbH Zwickau
Friedrich-Engels-Straße 48
08058 Zwickau

beauftragt.

Die während der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 2 „Lancken“ vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweisen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung am 23.01.1996 geprüft und abgewogen (Beschluß Nr. 103-21/96. Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 2 „Lancken“ der Gemeinde Dranske nach § 10 BauGB).

Die Planungsunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lancken“ wurden durch die Gemeinde Dranske, Amt Wittow, über das Landratsamt Rügen an das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt in Schwerin (BLUM-Schwerin) zur Genehmigung eingereicht.

Mit Schreiben vom 08.07.1996 (siehe Anlage 5a) wurde durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern aufgrund von Verletzungen einer Verfahrensvorschrift über die Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange sowie teilweise fehlerhaften und nicht rechtseindeutigen Festsetzungen die Genehmigung gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB versagt.

Gleichzeitig wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan erneut zur Genehmigung vorgelegt werden kann, soweit die Verfahrensfehler behoben worden sind.

Am 25.09.1996 wurde der Gemeindevertretung Dranske im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertreterversammlung der 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lancken“ sowie der dazugehörige Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 zur Beschlußfassung vorgelegt.

Die Gemeindevertretung Dranske faßte am 25.09.1996 den Beschluß zur Aufhebung des Satzungsbeschlusses Nr. 103-21/1996 vom 23.01.1996 über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lancken“ der Gemeinde Dranske“ (s. Anlage 16).

Die während der öffentlichen Auslegung des 3. Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lancken“ vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung am 27.11.1996 geprüft und abgewogen (s. Beschluß Nr. 147-

30/1996 über die Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 2 „Lancken“ vom 27.11.1996; Anlage 17).

Auf Grund der eingegangenen Bedenken, Anregungen, Hinweise und deren Abwägung entsprechend dem Beschluß Nr. 147-30/1996, wurde durch die Gemeindevertretung Dranske die nochmalige Auslegung beschlossen. Siehe Beschluß Nr. 148-30/1996 vom 27.11.1996 „über den 3. Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lancken“ der Gemeinde Dranske, der zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dient.“ (s. Anlage 18).

3. Anlaß und allgemeine Zielsetzung der Planaufstellung

Im Rahmen der in den kommenden Jahren notwendigen weiteren strukturellen Entwicklungsmaßnahmen auf der Halbinsel Wittow, verbunden mit dem in der Region vorhandenen dringlichem Bedarf an qualitativ zeitgemäßem Wohnraum, nimmt das Gebiet um Dranske eine besondere Stellung ein.

Die Gemeinde Dranske zählt heute ca. 3.400 Einwohner.

Durch die Auflösung des auf dem Bug befindlichen Marinestützpunktes, der Hauptarbeitgeber in der Gemeinde Dranske war, verlor der überwiegende Teil der Dransker Bürger seine Arbeit.

Die Situation in den traditionell vor Ort dominierenden Branchen Landwirtschaft und Fischerei ist angespannt. Die in Dranske angesiedelten kleineren Industriebetriebe, wie Außenstellen der Elektronikwerke Prenzlau und der Kleiderwerke Greifswald sind aufgelöst.

Diesem negativen Trend muß durch arbeitsplatzschaffende Tourismuseinrichtungen entgegengewirkt werden, insbesondere durch saisonverlängernde Einrichtungen.

Neben dem neu entstandenen Feriendorf am Bakenberg soll das Gebiet um Dranske/Lancken primär den Bedarf an zu schaffendem Wohnraum der Region decken und ein touristischer Hauptanziehungspunkt werden.

Dazu gehören neben Gaststätten auch kulturelle und sportliche Einrichtungen, deren Angebotsqualität und Angebotsvielfalt das strukturelle touristische Profil des Umfeldes ganz eindeutig bestimmen und saisonverlängernd wirken.

Das touristische Profil kann aber keineswegs dem bestehenden Charakter der Region künstlich aufgepfropft werden, sondern muß sich aus dem gegebenen Angebot entwickeln.

Ideale Möglichkeiten dazu bieten sich im Ortsteil Lancken der Gemeinde Dranske. Dort befindet sich als ein dominanter Bestandteil eine Gutsanlage die schon beim Befahren der Verbindungsstraße von Kuhle nach Dranske durch ihren Park ins Auge fällt.

Die Entstehung des Gutshauses und des dazugehörigen Parks ist wahrscheinlich den Jahren um 1720-1730 zuzurechnen („Kunstdenkmale der Insel Rügen“ von Ohle und Bayer, Seemann Verlag Leipzig 1963).

Das bedeutet, dass der Bau im norddeutschen Raum der Spätrenaissance bzw. dem Barock zuzuordnen ist.

Der heutige Zustand der gesamten Anlage ist als fortgeschrittener Verfall zu bezeichnen, nur der Hauptbau und von diesem nur die tragenden Außenwände sind im Wesentlichen erhalten.

Da das Gutshaus in die Liste der zu schützenden Bauten aufgenommen wurde, bis jetzt aber kaum Erhaltungsaktivitäten zu verzeichnen waren, bestand dringend Handlungsbedarf, um den endgültigen Verfall zu verhindern.

Durch intensive Bemühungen der Gemeinde Dranske ist es gelungen, einen geeigneten Investor für die Wiedererrichtung des Gutshauses unter der Prämisse der kulturellen und wirtschaftlichen Nutzung zu finden.

Der Ortsteil Lancken befindet sich in einem Zustand, der Aktivitäten zur Erneuerung des Dorfes dringend notwendig macht.

Nordwestlich des Ortsteiles Lancken befindet sich eine Liegenschaft der ehemaligen NVA. Das Gelände hat eine Gesamtgröße von ca. 166.000 m².

Das Objekt ist mit einer ca. 2.50 m hohen Betonmauer umgeben und durch ein Eisentor verschlossen.

Auf dem Gelände befinden sich 10 Bunker und zwei kleinere Gebäude. Die Bunker sind aus 60 cm starken Betonmauern errichtet und hatten große Stahltore. An drei Seiten sind sie mit Erdreich bedeckt. Vor den Bunkern sind Betonplatten als Freiflächen angelegt und an den seitlichen Abgrenzungen stehen Betonplatten als Stützwände.

Die oben beschriebene Situation im Ortsteil Lancken der Gemeinde Dranske mit den Besonderheiten des denkmalgeschützten Gutshauses, der dringend notwendigen Erneuerung des Dorfkernes und seine Bewahrung vor dem weiteren Verfall sowie die unmittelbar vor dem Ort gelegene Liegenschaft der ehemaligen NVA mit dem akuten Problem der Altlastensanierung bilden im Zusammenhang mit der allgemeinen Situation auf der Insel Rügen eine wohl einmalige Chance zur Realisierung eines Projektes im Hinblick auf die Schaffung rügentypischer Wohnbebauung mit Baulichkeiten für saisonverlängernde Maßnahmen. Damit wird die wirtschaftliche Wiederbelebung in Verbindung mit der Schaffung von Arbeitsplätzen und dem Stopp des Bevölkerungsrückganges bewirkt.

Dabei muß eindeutig eingeschätzt werden, dass jedes der drei Projekte für sich allein nur schwierig zu verwirklichen wäre. Erst der **Verbund der drei Aufgaben** ermöglicht eine wirtschaftliche Effizienz, erfordert jedoch gleichzeitig die sorgfältige Abstimmung der Vorhaben aufeinander.

Das denkmalgeschützte Gutshaus als Keimzelle für die Erhaltung und Wiederbelebung des Ortsteiles Lancken kann in seiner Funktion als multikulturelles Zentrum einen lebenserhaltenden Impuls für den Ortsteil allein nicht nachhaltig gewährleisten.

Dazu ist eine gewisse ergänzende Infrastruktur unumgänglich.

Durch die beschriebene Ausgangssituation im Ortsteil Lancken kann das kulturelle Zentrum in eine Vielzahl infrastruktureller Maßnahmen eingebettet werden.

Insbesondere soll durch die Einbeziehung des ehemaligen NVA-Geländes mit den Bunkeranlagen und dessen Umwidmung in ein Zentrum für Sport und Spiel eine bedeutende infrastrukturelle Verbesserung in der gesamten Region Wittow erreicht werden.

Die Bevölkerung partizipiert von der Verbesserung der Infrastruktur zuallererst.

Darüber hinaus werden Wohnflächen ausgewiesen, die den künftigen Bedürfnissen in Anzahl und Qualität entsprechen.

In dem, dem Ortskern zugewandten Wohnbaugebiet WA 4, wird auch wirtschaftlich schwächeren einheimischen und zuziehenden Bauwilligen die Errichtung von Eigenheimen ermöglicht.

Eine zusammenfassende Übersicht zu den geplanten Wohnbaukapazitäten ergibt sich aus der Anlage 5b.

Weitere besondere städtebauliche Gedanken zur Gestaltung der Wohngebiete werden im Punkt 7.1.1 „Art der baulichen Nutzung“ begründet.

4. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

4.1 Flächenaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lancken“ umfaßt eine Fläche von ca. 32 ha.

Flächen des B-Planumgriffes (Geltungsbereich):

- Rest aus NVA-Gelände (16,6665 ha)	9.8013 ha
- landwirtschaftliche Fläche --> 18/2 Umwidmung zu Bauland	2,2325 ha
- verbleibende landw. Fläche --> 18/2	6,1645 ha
- landw. Fläche westlich 18/2 --> 16/3 Rest	1,5148 ha
- Straßenkörper (gebogen an landw. Fläche)	0,3840 ha
- Ortsteil Lancken	8,4733 ha
- Gutshof mit Park	3,4210 ha

	31,9914 ha
	=====

4.2 Lage des Planungsgebietes

Begrenzt wird das Planungsgebiet im Westen, Norden, Osten und Süden von Ackerflächen und im Nordwesten durch Unland (ehem. NVA-Gebiet).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 2 „Lancken“ setzt die Planzeichnung Teil A fest.

4.3 Standort

In der nachfolgenden Aufstellung sind die einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile des B-Plangebietes Nr. 2 „Lancken“ aufgelistet:

Flur	Flurstücksnummer
1	5/1, 15/1, 16/1, 16/2, 16/3, 18/1, 18/2A, 18/2B, 18/2
3	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22/1, 22/2, 22/3, 23/1, 23/2, 23/3, 23/4, 23/5, 23/6, 23/7, 24/1, 24/2, 24/3, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 32, 33, 34/1, 34/2, 35/1, 35/2, 36/1, 36/2, 36/3, 36/4, 36/5, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 48, 67, 78, 91, 96, 100, 105, 106/1, 106/2, 109

5. Rahmenbedingungen

5.1 Vorbereitende Bauleitplanung - (Flächennutzungsplan)

Die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger im Rahmen der 2. Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes der Gemeinde Dranske erfolgte mit Beschluß-Nr. 97-20/95 am 19.12.1995 durch die Gemeindevertretung. Auf dieser Grundlage wird der 3. Entwurf des F-Planes graphisch dargestellt und erneut ausgelegt (vgl. auch Schreiben des Amtes Wittow, Gemeinde Dranske, vom 05.02.1996 an das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern, speziell Anlage A zu diesem Schreiben: „Die argumentative Begründung zur Entwicklung des Ortsteiles Lancken sowie dazu gefaßte Beschlüsse der Gemeindevertretung Dranske“).

Der verbindliche Bebauungsplan Nr. 2 „Lancken“ wird gemäß § 8. Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Erarbeitung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske aufgestellt.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes Dranske ist die Planungsfläche als „Gemischte Baufläche“, „Wohnbaufläche“ und „Sonderbauflächen“ gemäß § 1. Abs. 1 BauNVO ausgewiesen (s. Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan, Anlage 8).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lancken“ liegt innerhalb der entsprechend beplanten Fläche des Flächennutzungsplanes und entspricht den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Arten der baulichen Nutzung nach § 1, Abs. 1 BauNVO.

Damit ist das „Entwicklungsangebot“ in der zulässigen Form des „Parallelverfahrens“ gemäß § 8, Abs. 3 BauGB eingehalten.

Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lancken“ ist demzufolge gegeben.

5.2 Planunterlagen

Als Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 2 „Lancken“ dient ein Lage- und Höhenplan, welcher im Maßstab 1:500 mit Datum vom 16.05.1994 (Teil 1 und Teil 2), durch das

Vermessungsbüro
Arno Mill
Mölln-Medow 5
18528 Sehlen / Rügen

erstellt wurde.

5.3 Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2 „Lancken“ stützen sich auf die im § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO Mecklenburg-Vorpommern) vom 26. April 1994.

5.4 Anschlußplanungen

Der gegenständliche Bebauungsplan Nr. 2 „Lancken“ hat keinen Anschluß an andere Bebauungspläne.

5.5 Planvorgaben der Regionalplanung

5.5.1 Vorgaben des Ersten Landesraumordnungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern

Das am 16. Juli 1993 in Kraft getretene Erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LROP) hat Grundsätze zur Raumordnung und Landesplanung verabschiedet.

Für den Bebauungsplan Nr. 2 „Lancken“ sind daraus folgende Hinweise relevant:

1. „Der Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Letztere soll möglichst in Anbindung an bestehende Ortslagen erfolgen. Durch die Anbindung neuer Siedlungsflächen an bestehende Ortslagen wird eine Zersiedlung der Landschaft vermieden und eine flächenschonende Erschließung sichergestellt. Eingriffe in Natur und Landschaft können somit minimiert werden.“
(LROP, Seite 33, Punkt 4.1.2.)
2. „Bei der Neu- und Umgestaltung oder der Wiederherstellung von Siedlungen ist eine dem Ortsbild, der Landschaft und den regionalen Eigenarten angepaßte Architektur hinsichtlich der Dimension und Außengestaltung der Objekte anzustreben. Neubauobjekte sollen sich in ihre Umgebung einpassen. Bei der Wahl der Baumaterialien soll auf eine bevorzugte Verwendung landes- und ortstypischer Baustoffe hingewirkt werden.“
(LROP, Seite 34, Punkt 4.2.2.)
3. „Um die Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen weiter zu verbessern und somit einer weiteren Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken, sollen Programme der Dorferneuerung zur Verbesserung der dörflichen Struktur beitragen.“
(LROP, Seite 34, Punkt 4.2.5.)
4. „Ortstypische Begrünung soll erhalten, erweitert oder gegebenenfalls neu angelegt werden.“
(LROP, Seite 34, Punkt 4.2.6)
5. „Bedarfsorientiert sollen landesweit, den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechend, in den Siedlungen ausreichend Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Dem besonderen Bedarf der zentralen Orte soll Rechnung getragen werden.“
(LROP, Seite 35, Punkt 4.3.)
6. „Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Grundlagen des Lebens sind zu sichern. Dies gilt insbesondere für die Reinhaltung von Luft, Boden und Wasser sowie für die Erhaltung der Arten in Fauna und Flora. Naturgüter sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen. Das Gleichgewicht von Naturhaushalt und Klima soll nicht nachteilig verändert werden. Bereits eingetretene Schäden sind, soweit möglich, zu beseitigen. Das gilt auch für die Sanierung militärischer Altlasten.“
(LROP, Seite 9, Punkt 4)
7. „Abrüstung und Truppenabbau bei der Bundeswehr sowie der Abzug der Westgruppe der Streitkräfte der GUS führen zur Freisetzung militärisch genutzter Liegenschaften und Flächen in Größenordnungen von bis zu ca. 33.000 Hektar. Diese Flächen weisen vielfach starke Belastungen auf. Die Aufgabe von Militärstandorten führt insbesondere in ländlichen Räumen zu Kaufkraftabzug und

zusätzlicher Arbeitslosigkeit. Umnutzung und Sanierung der Anlagen sowie Schaffung alternativer Erwerbsmöglichkeiten sind hier wichtige Aufgaben.“
(LROP, Seite 8)

8. „Ländliche Räume sind als gleichwertiger und eigenständiger Lebensraum unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenarten zu entwickeln. Der Abwanderung in die Ordnungsräume und über die Landesgrenzen ist entgegenzuwirken. Die Bevölkerung soll auch künftig in diesen Räumen eine wirtschaftliche Existenz und Chancen der persönlichen Entfaltung finden.“
(LROP, Seite 12, Punkt 1.2.)
9. „Landschaftstypische Ortsbilder und historische Stadtviertel mit ortsbildprägenden Gebäuden, Ensembles und Quartieren sollen gesichert, erhalten, gepflegt und unter Beachtung der Belange von Denkmalschutz und -pflege möglichst wiederhergestellt werden. Kulturdenkmale sollen geschützt, erhalten und gepflegt werden. Die Umgebung schützenswerter Objekte ist in Schutzmaßnahmen mit einzubeziehen.“
(LROP, Seite 34, Punkt 4.2.)
10. „In allen Teilräumen des Landes sind bedarfsorientiert Sporteinrichtungen vorzuhalten. Das Netz der Sportanlagen soll weiter ausgebaut werden.“
(LROP, Seite 63, Punkt 7.6.)
11. „In allen Landesteilen sollen möglichst in zentralen Orten kulturelle Einrichtungen und Voraussetzungen für kulturelle Veranstaltungen, insbesondere für Theater, Konzerte, Museen und Ausstellungen, erhalten und weiter ausgebaut werden.“
(LROP, Seite 64, Punkt 7.7.)
12. „Raumbedeutsame militärische Liegenschaften, die als dauernd entbehrlich eingestuft wurden, sind unter Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege einer dem Standort angemessenen Funktion zuzuführen.“
(LROP, Seite 86, Punkt 10.2.)

5.5.2 Vorgaben des Strukturkonzeptes Rügen

Das „Strukturkonzept Rügen“, überarbeitete Fassung vom Mai 1991 (im folgenden „SKR“ genannt), enthält folgende Hinweise, die für den Bebauungsplan Nr. 2 „Lancken“ relevant sind:

1. Das Bild der Landschaft und Siedlungen ist in den vergangenen Jahrzehnten durch landschaftsuntypische Bau- und Siedlungsweisen erheblich beeinträchtigt worden. Orts- und Siedlungsbild stellen jedoch einen wesentlichen Teil der Attraktivität der Insel als Fremdenverkehrsgebiet und für die Ansiedlung an qualifiziertem Umfeld orientierter Unternehmen dar. Für die zukünftige Siedlungsentwicklung und mittelfristig auch für eine Korrektur der bestehenden Mängel sind Mindeststandards der städtebaulichen Gestaltung einzuhalten.

2. Zu fördern im Interesse der Arbeitsplatzbeschaffung und Dorfentwicklung sind Tourismus, Freizeitgestaltung und Naherholung.
(SKR, Seite 25)

Dazu gehören insbesondere:

- die Schaffung der infrastrukturellen Voraussetzungen für den Aufenthalt von Touristen und Urlaubern (regionale und örtliche Verkehrerschließung, Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung, Energieversorgung, stadtwirtschaftliche Entsorgung),
- die Anpassung des Niveaus der Beherbergungseinrichtungen an internationale Maßstäbe (Beseitigung von Provisorien, Sanierung der Campingplätze, Bau von landschaftstypischen Ferieneinrichtungen),
- eine deutliche Erweiterung des touristischen Angebotes, wie beispielsweise Urlaub auf dem Lande und Schaffung vielfältiger Betätigungsmöglichkeiten (z. B. Bau von Schwimmhallen, Solarien, Freizeitzentren, Seglerhäfen, Seebrücken, Golf- und Sportplätzen, Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes, Entwicklung der Reittouristik u. a.),
- die qualitative Aufwertung des Erholungsmilieus durch landschaftspflegerische und gestalterische Maßnahmen in allen Erholungsgebieten.

Die bauliche Entwicklung sollte sich grundsätzlich innerhalb bzw. am Rande vorhandener Ortslagen vollziehen, um einer weiteren Zersiedelung der Landschaft konsequent entgegenzuwirken.

(SKR, Seite 48)

3. Die Standortwahl großflächiger Freizeiteinrichtungen ist nach folgenden Kriterien zu prüfen. Sie entsprechen der Beurteilungsgrundlage in der Genehmigungspraxis der Landesregierung:

Grundsätzlich in Betracht kommende Gebiete:

- nicht überlastete Naherholungs-/Fremdenverkehrsgebiete,
- ehemals militärisch genutzte Flächen,
- aufgelassene Industrie- und Gewerbeflächen,
- landwirtschaftliche Flächen mit geringer Wertigkeit sowie
- ökologisch verarmte Kulturlandschaften.

(SKR, Seite 54)

4. Die Ansprüche der Landesverteidigung an den Planungsraum sind gegenwärtig nicht genau bekannt. In der Tendenz ist davon auszugehen, dass Flächen und Anlagen zukünftig aufgegeben oder zumindest reduziert werden.

Im Interesse der Entwicklung des Planungsraumes sollen die nicht mehr benötigten Flächen - insbesondere im Raum Dranske, Prora und Stubbenkammer - baldmöglichst freigegeben und in zivile Nutzung überführt werden.

(SKR, Seite 93)

5. Bei einem Eingriff in die Werte von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich. Für die Beurteilung der Art und des Umfangs der erforderlichen Maßnahmen sind für den Planungsraum verbindliche Maßgaben zu entwickeln.

Mit Erlaß der Landesgesetzgebung gelten die entsprechenden Bestimmungen des mecklenburgisch-vorpommerschen Naturschutzgesetzes.

(SKR, Seite 102)

6. Neubauten im Zusammenhang bebauter Ortsteile und Neubaugebiete sind hinsichtlich ihrer Erschließungs- und Grundstücksstruktur, ihrer Volumina und Höhenentwicklung an die vorhandenen Siedlungsbestände (insbesondere deren historischer Grundstruktur) anzupassen.

(SKR, Seite 102)

5.6 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation „Lancken“ im Bereich des Bebauungsplanes ist aus der Fotodokumentation ersichtlich (Anlage 6).

Die augenblicklichen Gegebenheiten (siehe Anlage 6, Blätter 2, 3, 4) sind städtebaulich unbefriedigend für einen Ort, dem im Entwurf des Flächennutzungsplanes eine übergreifende städtebauliche Bedeutung zukommt. In der Integration der Umnutzung, bzw. Beseitigung vorhandener Altanlagen, dem Wiederaufbau historischer Bausubstanz und einer ergänzenden sensiblen ortstypischen Wohnbebauung mit strukturbestimmenden saisonverlängernden Sport- und Freizeitmaßnahmen, liegt in Übereinstimmung mit dem Strukturkonzept Rügen (vgl. SKR Seite 48 und 54) die Zielsetzung für die städtebauliche Entwicklung.

Die geplante Bebauung wird die vorhandene Situation städtebaulich vorteilhaft verändern.

5.7 Gesamteinschätzung der Rahmenbedingen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lancken/Rügen“

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lancken“ wurde von der Gemeindevertretung rechtmäßig beschlossen.
2. Der B-Plan wird zulässigerweise im Parallelverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes Dranske erarbeitet (§ 8, Abs. 3 BauGB).

3. Die Aufstellung erfolgt unter Einhaltung der Bestimmungen des BauGB, der BauNVO, der PlanV 90 und der LBauO M-V.
4. Vorgaben der Regionalplanung „Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern“, Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Greifswald, „Strukturkonzept Rügen“ und Stellungnahmen des Landratsamtes (Umweltamt) wurden eingearbeitet.
5. Bewerbungen zur Inanspruchnahme des ausgewiesenen Baulandes und zur Realisierung der Bauvorhaben, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, liegen vor.
6. Die generelle Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde mit einem Schreiben vom 07.09.1993 vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock bestätigt (Anlage 13).
7. Die durch die spätere Bebauung zu erwartenden unvermeidlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft werden durch planerische Maßnahmen minimiert. Umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen werden im [Teil B - Text (Satzung) Abschnitt C Festsetzung zur Grünordnung], des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lancken“ getroffen.

6. Rechtswirkung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Lancken“ enthält im wesentlichen Festsetzungen über:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung einschließlich Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Geschossigkeit und der Bauweise
 2. Verkehrsflächen
 3. Bepflanzungsmaßnahmen
- und
4. Ausgleichsmaßnahmen für erforderliche, unvermeidliche Eingriffe in Natur und Landschaft [siehe Teil B - Text (Satzung) Abschnitt C Festsetzung zur Grünordnung].

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 2 „Lancken“ wird in seinem Geltungsbereich die städtebauliche Entwicklung geordnet und rechtsverbindlich festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Lancken“ bildet die rechtliche Grundlage für die Maßnahmen, die zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlich sind.

7.1 Baugebiete

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 2 „Lancken“ werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung, Bauflächen für Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, Allgemeine Wohngebiete (WA), und Flächen gemäß § 11 BauNVO, Sonstige Sondergebiete, ausgewiesen.

Die Allgemeinen Wohngebiete wurden entsprechend ihrer beabsichtigten Nutzung in Teilgebiete aufgeschlüsselt und mit den Bezeichnungen „WA 1“ - „WA 6“ im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Für die Gestaltung der Wohngebiete „WA 1 - WA 6“ wurden u. a. folgende städtebauliche Gedanken zu Grund gelegt:

Der historisch gewachsene Dorfkern, mit Ausnahme des Gutshauses, besteht aus kleinen Einfamilienhäusern (Gesindehäuser). Dieser Charakter muß im Ortskern des Bebauungsgebietes erhalten bleiben. Aus diesem Grunde werden u. a. in den einzelnen Teilgebieten durch Festsetzungen in der Planzeichnung Teil A Beschränkungen der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

In den Wohngebieten „WA 3“ und „WA 4“ wird mit der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung die historisch gestaltete Bebauung des Ortskernes fortgesetzt.

Im Wohngebiet „WA 4“ wird zusätzlich durch die Parzellierung in kleinere Grundstückseinheiten der Einfamilienhausbau für die einheimische Bevölkerung ermöglicht.

Die Fortsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden hat weiterhin die Zielstellung, die vorgesehene städteplanerische Gestaltung durchzusetzen.

Dabei wird von einer Staffelung der Wohngebäude vom Ortsrand zur Mitte der Bebauung ausgegangen.

Am Ortsrand erfolgt eine lockere Randbebauung zu den landwirtschaftlichen Flächen mit Wohngebäuden mit max. 2 Wohnungen pro Gebäude (WA 2 „Süd“ und „Nord“) in Fortsetzung zum Wohngebiet „WA 3“ als Anpassung an die vorhandene Bebauung.

Das den westlichen Ortsrand bestimmende Wohngebiet „WA 2“ ist durch die großen Parzellen und die geringe Bebaubarkeit der einzelnen Parzellen sowie die übrigen Festlegungen (z. B. Rohrdeckung) einer gehobenen Wohnhausbebauung vorbehalten und bringt zum Ortsrand die gewünschte Auflockerung der Baumasse.

Das Wohngebiet „WA 5“ ist für die Deckung des Miet- und Eigentumswohnungsbedarfes vorgesehen und ist in seiner Anordnung zum Südrand des SO 2 Gebietes, ohne Störung des ursprünglichen Ortsbildes eingeordnet. Durch die Begrenzung auf max. 5 Wohneinheiten ist die Größe der Wohneinheiten und der Verdichtungsfaktor gegenüber dem Gesamtortsbild verträglich gestaltet.

Das Baufeld „WA 2 - rund“ wurde im Planzeichen mit max. 6 Wohnungen angegeben.

Der städtebauliche Grundgedanke hierfür ist einmal die zentrale Lage dieses Baufeldes im gesamten B-Plangebiet als Dominante sowie die unmittelbare Angrenzung an das Wohngebiet „WA 5“ mit maximal 5 Wohnungen pro Baufeld.

Es wird festgesetzt, welche Flächen für öffentliche bzw. private Verkehrs- und Bepflanzungsmaßnahmen freizuhalten und welche Flächen mit Geh- und Fahrrechten gemäß § 9 BauGB zu belasten sind.

Leitungsrechte außerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Straßenkörper wurden nicht dargestellt. Die in den Gebieten WA 1 bis WA 6 unzulässigen Nutzungen sind im Teil B: Satzung (A. Planungsrechtliche Festsetzungen) unter A.1.1 festgeschrieben.

7.1.2 Städtebaulicher Ansatz

Der historische Ortskern um das denkmalgeschützte alte, aus dem 18. Jahrhundert stammende, Gutshaus mit den dazugehörigen Nebengebäuden, ist in der damaligen DDR in den vergangenen 30 Jahren durch Verfall und teilweise Um- und Anbauten entstellt und in Mitleidenschaft gezogen worden.

Durch ortsuntypische Bedachungen und Bauformen wurde das Gutshausensemble und der Ortskern insbesondere auch durch Neubauten von Ställen der ehemaligen LPG - Betriebe verunstaltet.

Hierdurch wurden Blickachsen und räumliche Zusammenhänge verstellt und gestört. Diese negativen Auswirkungen sollen durch den Rückbau von nicht ins Ortsgebiet passenden Gebäuden und Anbauten, Garagen und Schuppen, behoben werden.

Der ursprüngliche Ensemblebereich des Gutshauses, welcher durch den Abriß verschiedener Gebäude gestört wurde, soll entsprechend der historischen Situation wiederhergestellt werden.

Dazu erfolgt die Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielsetzung für die Gestaltung des Gutshauses und des Parkes auf der Grundlage des § 7 Abs. 2 DSchG M-V.

Das Gutshaus mit Parkanlage stellt gem. § 2 DSchG M-V ein Denkmal dar. Dieses Denkmal besitzt entsprechenden Umgebungsschutz gemäß § 1 Abs. 3 DSchG, der sich in der städtebaulichen Bedeutung und den historischen Wirtschaftsbedingungen widerspiegelt. Dazu zählen Freiräume, Blickachsen und das Gesamterscheinungsbild eines Bereiches.

Aus diesem Grund werden für die Fassadengestaltung und Dacheindeckung auf den Flurstücken 4, 6 und 7 ein dem Gutshaus angepaßter Biberschwanzziegel sowie ein gemeinsam mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bemusterter Vormauerziegel festgesetzt.

Diese Vorsatzschale aus rotem Vormauerziegel ist des Weiteren für die Baulichkeiten auf dem Flurstück 3 festgeschrieben.

Die ortstypischen Teiche und Begrünungen werden renaturiert.

Auf die Wahl der Baumaterialien und Bauformen und der gebäudlichen Maßstäblichkeit, dem räumlichen Zusammenwirken zwischen Freiräumen, Bepflanzung und Gebäuden, wurde durch das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltungsvorschriften städtebaulich richtunggebend Einfluß genommen.

Der lebenserhaltende Impuls kann nicht allein durch die vorgesehene Nutzung des wiederhergestellten Gutshauses als ein multikulturelles Zentrum gewährleistet werden.

Durch die spezifische Situation im Bereich des Ortsteiles Lancken und seiner Umgebung ergibt sich die einmalige Chance das kulturelle Zentrum in eine Vielzahl infrastruktureller Maßnahmen einzubetten.

Dies ist insbesondere durch die Einbeziehung eines Teiles des ehemaligen NVA-Geländes mit den Bunkeranlagen und dessen Umgestaltung in ein Zentrum für Sport und Spiel möglich.

Das Sonstige Sondergebiet "SO 2" für Sport, Spiel und Erholung auf dem Gebiet des ehemaligen NVA-Geländes, hat durch die dort befindlichen, teilweise nicht rückbaubaren Bunker, einer besonderen Aufgabenstellung gerecht zu werden.

Da einige der Bunker nicht abbaubar sind, werden diese sinnvoll in die Nutzung und die Landschaftsgestaltung eingefügt.

Dies ist vor allem auch aus städtebaulichen Gründen notwendig, da sonst der Ortsteil Lancken dauerhaft und nachhaltig in seinem Ortsbild geschädigt würde.

Zur rechtseindeutigen Zweckbestimmung für das Sonstige Sondergebiet "SO 2" wurde der Charakter des Sondergebietes gemäß § 11 der Bau NVO bezügl. Art und Nutzung festgelegt und in der vorliegenden Fassung des B-Planes aktualisiert und konkretisiert.

Im "Teil A" Planteil (Satzung) wurden die entsprechenden Angaben mit Plankennzeichen und im Planteil „Teil B“ Textteil (Satzung) mit textlichen Festsetzungen ergänzend bestimmt.

Die gestalterischen „und funktionellen“ Grundgedanken zum Sonstigen Sondergebiet "SO 2" im B-Planbereich Lancken/Rügen (architektonische und planerische Erläuterungen zu den Sportgebäuden und -einrichtungen des Sonstigen Sondergebietes "SO 2") lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Grundgedanke einer Nutzung des als Sonstiges Sondergebiet "SO 2" ausgewiesenen Geländes für Anlagen des Sports und der Erholung war die sinnvolle Verwendung des ehemaligen NVA-Geländes unter Einbeziehung der nicht rückbaubaren Bunkeranlagen zur Deckung eines Teiles des Bedarfs an Freizeiteinrichtungen für Sport, Spiel und Freizeit.

Mit einer derartigen Nutzung lassen sich zum einen die Bunker funktionell nutzen und zum anderen die Bunkerhügel landschaftsverträglicher gestalten.

Die Sportgebäude wie Mehrzweck-, Fitneß- oder Squashhallen haben sich der Höhe der Bunkerhügelsilhouetten mit größtenteils flachgeneigten Dächern und festgelegter Traufhöhe anzugleichen. Darüber hinaus gehende notwendige Gebäudeinnenhöhen werden hierdurch gezwungenermaßen nur dann erreicht, wenn die Bodenebene unter Geländeniveau abgesenkt wird.

Durch diese Maßnahmen wird insbesondere der Mehrzweckhalle 1 sichtbares Bauvolumen genommen. Bewußt wurde diese auch zwischen die beiden großen nicht rückbaubaren Bunkerhügel B 4 und B 6 geschoben, um die komplexe Größe optisch zu reduzieren.

Mit Drehung der Längsachse in ca. Nord-Süd-Richtung dient sie auch als Windschutz für die Freiflächentennisplätze.

Die einzelnen Hallen- und Gebäudebereiche sind durch einen erdgeschossigen Zentralbau mit einer im Zentrum liegenden von oben belichteten Eingangshalle, um welche sich Umkleide- und Nebenräume gruppieren, getrennt.

Der Leisurbereich wird in drei Gebäude gegliedert, um die Silhouette von der Seeseite her aufzulösen. Sie sollten eine örtlich angepaßte Dachneigung von ca. 45 - 49 Grad und Rohrdeckung erhalten. Verbindungsgänge sind mit Flachdächern zu erstellen.

Die Sportstätten und Gebäude sind zu den angrenzenden Fluren gemäß Festsetzung zur Grünordnung abzapflanzen (siehe Teil B Text (Satzung) Abschnitt C).

Entsprechend des Gutachtens vom TÜV Nord Umweltschutz GmbH Rostock "Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Dranske" (siehe Anlage 14) werden in Richtung der Wohngebiete WA 5 und WA 6 zur Reduzierung des Lärmimmissionspegels Aufhügelungen [im Planteil A mit (B), (C), (D) und (E) bezeichnet] errichtet und landschaftlich verträglich zwischen den verbleibenden Bunkern eingefügt.

Zentralgebäude:

Der Flachbau verbindet die Mehrzweckhalle 1 mit dem Fitneß- und Leisurbau und ermöglicht aus allen Richtungen - Parkplätze, Freiflächenspielflächen, das Betreten der Anlagen. Um die zentrale Eingangshalle gruppieren sich, den einzelnen Bereichen zugeordnet, Umkleide-, Technik-, Nebenräume und die Zugänge zu den Mehrzweckhallen sowie den Fitneß-, Leisur- und Saunabereichen. Die Mehrzweckhalle 2 ist über Verbindungsgänge entlang dem westlichen Leisurbereich angebunden.

Mehrzweckhalle 1:

Die Mehrzweckhalle ist mit 50 m x 96 m bei der Nutzung als Tennishalle von der Maßanforderung so konzipiert, dass sie den Bedingungen internationaler Spiel-

reglements entspricht. Hierzu gehört auch die Auslegung der Halle mit Zuschauertribünen. Bei Turnieren oder Schaukämpfen kann statt auf 4 auch um 90 Grad gedreht, auf 2 oder 1 Feld gespielt werden.

Die Mehrzweckhalle 1 ist auch für weitere Nutzungen geeignet und kann für andere Sportarten oder Veranstaltungen umgebaut werden.

So sind weitere folgende alternative Sportarten und Nutzungen möglich:

1. 1 Hallenfußballfeld
2. 1 - 2 Hallenhandballfelder
3. 8 -12 Badmintonfelder
4. 15 -20 Tischtennisfelder
5. 1 - 2 Volleyballfelder
6. 1 - 2 Basketballfelder

Alle Sportarten sind bei Qualifikationskämpfen im Mehrfeldbetrieb oder (bei besonderen Spielen) im Einzelfeldbetrieb jeweils mit Zuschauern möglich.

Bei herausragenden Sportveranstaltungen mit Einzelfeldbetrieb kann die Zuschaueranzahl mit Klapptribünen auf ca. 700 vergrößert werden.

7. Bei Veranstaltungen (Versammlungen, Vorträgen, Bällen, Musikveranstaltungen) kann bis max. 800 Personen (ohne festeingebaute Tribüne und bei Aufstellung einer Bühne) bestuhlt werden.

Die Mehrzweckhalle 1 wird mit der Bodenebene ca. 2 m unter Geländeneiveau gelegt. Sie erhält ein flachgeneigtes Dach mit Abwalmung. Als Materialien sind überirdisch nur Holz, Mauerwerk und Glas, für das Dach mattes, grünes Blech mit Belichtungsfeldern vorgesehen.

Mehrzweckhalle 2:

Die gleichen Bauprinzipien wie für die Mehrzweckhalle 1 gelten auch für die kleinere Mehrzweckhalle 2 mit einer Größe von 35 m x 20 m. Sie ist nicht für Zuschauerbetrieb bei Sportveranstaltungen konzipiert. Im Normalbetrieb ist sie mit 4 Squashboxen bestückt, welche weggeschoben werden können. Die Halle ist dann für Basketball oder Volleyball umbaubar.

Veranstaltungen mit Bestuhlung für Besucher können ebenfalls vorgenommen werden. Eine max. Besucherzahl von 250 Personen ist möglich.

Fitnesscenter:

Das Fitnesscenter ist auf zwei Geschossen mit je 1000 qm geplant. eine erdgeschossige Halle und ein über Belichtungsgräben belichtetes Untergeschoß.

Das Erdgeschoß ist für Gerätefitnessprogramme, das Untergeschoß für Kampfsportarten vorgesehen.

Daneben liegen Sauna mit Freiluftthof, Solarien, Dampfbad und Ruheräume des Zentralgebäudes, welche auch von der Leisuresseite benutzt werden können. Das Fitnesscenter ist über einen Verbindungsgang mit der Mehrzweckhalle 1 verbunden, dort sind Technik- und Nebenräume, Geräte- und Stuhllager angeordnet.

Leisure, Beautyfarm, Revitalisierung

Der Leisurebereich und die Beautyfarm sind mit Blick auf die See ausgerichtet und eröffnen den Erholungsraum zur einmalig schönen Natur an der Kreptitzer Heide. Mit der zu der offenen Landschaft überleitenden nach außen hin abnehmenden Bepflanzung wird ein für diesen Bereich äußerst wichtiger Naturerlebnisraum geschaffen. Die Bebauung wird in Einzelgebäude mit Rohrdäch gegliedert und durch Flachbauten verbunden.

Durch diese Gestaltung soll der Rand des Sportgeländes Richtung See an die ortsübliche Bebauung angelehnt werden.

Angeboten werden hier:

1. mehrere mittelgroße Räume für Gruppengymnastik und -therapie, Kleinveranstaltungen wie Gesundheitsseminare, Vorträge, Unterhaltung z. B. Bingo, Schach u. ä.
2. Bistro und Café mit Freiterrasse am Übergang zur Mehrzweckhalle 2
3. Physiotherapie, Massagen, Bewegungstherapien und allgemeine Gesundheitsbetreuung
4. Beauty- und Körperpflegebereich

Die einzelnen Behandlungsräume zu 3 und dem Beautybereich zu 4 werden um einen intimen, üppig bepflanzten und erholungsorientiert gestalteten von oben belichteten Innenbereich gruppiert.

5. Ruhepavillion (Ruhezone)

Von hier aus besteht ebenfalls Zugang zur Sauna mit Freianlage, Dampfbad und Solarien.

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes "SO 2"-Gebietes werden folgende Bunker weiter wie folgt genutzt:

1. Bunker B 2 Infocenter
Nutzung: Umbau der Bunkerräume zu einem Infocenter mit aktuellen Informationsangeboten und historischen Darstellungen über die Region.
Kapazität: 30 Plätze
2. Bunker B 3 Bowling- und Kegelbahn
Nutzung: Umbau der Bunkerräume zu einem Bowling- und Kegelcenter mit Kleingastronomie. Vor dem Bunker wird ein Verbindungsbau errichtet, welcher als Eingangs- und Aufenthaltsbereich genutzt wird.
Kapazität: 80 Plätze

3. Bunker B 4 Veranstaltungszentrum
Nutzung: Umbau der Bunkerräume zu einem Veranstaltungszentrum mit multivalenter Nutzung und Kleingastronomie
Kapazität: 100 Plätze
4. Bunker B 5 Kulturzentrum
Nutzung: Umbau der Bunkerräume zu einem Kulturzentrum
Kapazität: 10 Plätze
5. Bunker B 6 Veranstaltungen/Gastronomie
Nutzung: Umbau der Bunkerräume zu einer Discothek mit Showraum, auf dem Bunker Errichtung eines Aussichtscafes mit Freiterrasse
Kapazität: 100 Plätze

Der Bunker B 1 wird zurückgebaut .

Freiflächenaktivitätsangebote:

Es werden jeweils 2 Freitennis- und 2 Volleyballplätze angeboten. Sie werden an der Nord- und Ostseite mit einer windschützenden Bepflanzung umgeben. An der Westseite wird durch die Mehrzweckhalle 1 und im Süden durch den Bunkerhügel ein Windschutz gebildet.

Die Bunkerhügel selbst dienen als natürliche Tribüne für Zuschauer.

Nördlich des Bunkers B 6 soll in einem kleinen Amphitheater, in den auslaufenden Bunkerhügel mit Steinterrasse gelegt, die Möglichkeit zu Kommunikation im Freien geschaffen werden, hier können Tanzveranstaltungen, Lesungen, kleine Aufführungen und Laiengruppenspiel inszeniert werden.

In Ergänzung mit den umfangreichen festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen erfolgt eine optische und akustische Abschirmung gegenüber der Wohnbebauung.

Grundlage hierfür sind die Ergebnisse eines Gutachtens

„Schallschutztechnische Beurteilung des B-Planes Nr. 2 Lancken der Gemeinde Dranske vom 13.12.2000“

über zu erwartende Immissionbeeinträchtigungen, erstellt durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH Rostock (Anlage 14).

Im folgenden Punkt 7.2 „Belange des Immissionsschutzes“ werden dazu weitere Aussagen getroffen.

7.2 Belange des Immissionsschutzes

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinflüsse.

Die Wahrung der Belange des Immissionsschutzes auf der Grundlage des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind sicherzustellen.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine Immissionsprobleme durch benachbarte Gewerbebetriebe oder übermäßigen Verkehrslärm zu erwarten.

Die im Sonstigen Sondergebiet "SO 2" geplanten Sport- und Freizeiteinrichtungen sind territorial eindeutig von der Wohnnutzung abgegrenzt. Das entspricht § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach Baugebiete unterschiedlicher Nutzung einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Um nachweislich den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu entsprechen, wurde ein Gutachten über zu erwartende Immissionsbeeinträchtigungen durch Lärm von der

TÜV Nord Umweltschutz GmbH Rostock
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Bearbeiter: Dipl. Ing. D. Meister

erstellt (Anlage 14).

Untersucht werden darin Lärmimmissionspegel im Bereich der Parkplätze sowie Freizeiteinrichtungen.

1. Zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen A bis E Lärmschutzwälle mit nachfolgenden Parametern zu errichten:

- A. Höhe: 2,0 m ab Geländeoberkante, Länge: 70 m
- B. Höhe: 1,5 m ab Geländeoberkante, Länge: 40 m
- C. Höhe: 2,5 m ab Geländeoberkante, Länge: 200 m
- D. Höhe: 2,0 m ab Geländeoberkante, Länge: 60 m
- E. Höhe: 4,0 m ab Geländeoberkante, Länge: 50 m

2. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes 2, Teilflächen 1 - 5, sind nach § 11 Baunutzungsverordnung nur Betriebe und Anlagen zulässig, welche die in der Tabelle aufgeführten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

Dazu gehören:

- Mehrzweckgebäude zur Nutzung für Sport und Kulturveranstaltungen, als Bowling und Kegelbahnen sowie als Gaststätte, Kino, Fitnesscenter und Beautyfarm
- Tennis- und Volleyballplätze im Freien
- Freilichtbühne (Amphitheater)

Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

Teilfläche	Größe in m ²	Immissionswirksamer Flächenschalleistungspegel in dB(A)/m ²	
		Tag	Nacht
F1	15.320	60	50
F2	2.380	70	50
F3	10.980	60	45
F4	680	90	70
F5	760	65	65

Örtliche Immissionsbelastungen

Durch das Institut für Umweltmeß- und Informationstechnik GmbH (Deutsche Aerospace Rostock) wurde im Rahmen der „Bestandsanalyse zur Ermittlung der örtlichen Immissionsbelastung der Gemeinde Dranske im Rahmen des Anerkennungsverfahrens zum Erholungsort“ vom 24.11.1994 zur Luftqualität und zur Lärmimmission folgendes ausgeführt:

Zusammenfassende Bewertung der örtlichen Immissionsbelastung

Gemäß Zielstellung erfolgte im vorliegenden Gutachten eine analytische Betrachtung der bestehenden örtlichen Immissionsbelastung der Gemeinde Dranske. In zwei fachlich getrennten Einzelgutachten wurden Lärmimmission und Luftqualität im Untersuchungsgebiet ermittelt und bewertet. Im Ergebnis dieser Einzelbetrachtungen läßt sich die bestehende Immissionssituation im Ort wie folgt beschreiben:

Luftqualität

Die NO₂-Belastung liegt im Jahresdurchschnitt bei $4\mu\text{g}/\text{m}^3$ und entspricht somit dem Luftgütegrad 1, d. h. der gesamte Ort ist klimatherapeutisch nutzbar.

Die SO₂-Belastung liegt im Jahresdurchschnitt bei $11\mu\text{g}/\text{m}^3$ und entspricht somit dem Luftgütegrad 1, d. h. der gesamte Ort ist klimatherapeutisch nutzbar.

7.3 Verkehr

7.3.1 Verkehrsanbindung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 2 „Lancken“ liegt nördlich der Landstraße L II O 77 Kuhle- Dranske.

Der Ortsteil Lancken (B-Plangebiet Nr. 2 „Lancken“) ist erreichbar über die Landstraße L II O 77, Abzweig am Bundeswehrstandort zur Ortslage sowie über die Anbindungen des ländlichen Wegebbaus:

Dranske / Hof - Lancken

Gramtitz - Lancken.

Im Verkehrskonzept Wittow, Nord Rügen, werden die bestehenden Landwirtschaftswege zwischen Dranske / Hof und Lancken - Bakenberg als Teil des Rad- und Wanderwegenetzes ausgewiesen (Anlage 7).

Auf der Grundlage des baufachlichen Prüfbescheides für die Straßenbaumaßnahme Kuhle - Bakenberg durch das Straßenbauamt Stralsund vom 27.09.1994 und dem Zuwendungsbescheid des Wirtschaftsministers des Bundeslandes Mecklenburg - Vorpommern vom 30.12.1994 (Aktennummer: LFI 556330002) erfolgte der Ausbau der Straße Kuhle - Bakenberg im Jahre 1996.

Dadurch wird die Verkehrsanbindung des B-Plangebietes über Gramtitz verbessert.

Mit gleicher Maßnahme wird über die ehemalige LPG-Plattenstraße von Kuhle zum Hünengrab die Verbindung des zentralen Radwanderwegesystems von Wittow zum neu zu schaffenden Radwanderwegenetz im Bereich des Feriengebietes Bakenberg und über den ländlichen Wegebau über Lancken bis nach Dranske geschaffen (Anlage 7).

7.3.2 Innere Verkehrserschließung

Unmittelbar nach der Einfahrt ins Plangebiet von der L II O 77 kommend, erfolgt eine Trennung des Zielverkehrs zum SO2-Gebiet vom Anlieger- und Besucherverkehr der Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4.

Um so sparsam wie möglich mit öffentlicher Verkehrsfläche auszukommen, wurde das innere Netz von Anliegerwegen, Anliegerstraßen und Sammelstraßen differenziert gestaltet. Der am südlichen Ortseingang vorhandene ländliche Weg wird auf einer Länge von 300 m auf eine Breite von 4,75m ausgebaut.

Durch entsprechende Verkehrsleiteinrichtungen wird der Anlieger- und Besucherverkehr zielgerichtet gelenkt und somit eine gleichmäßige Verkehrsbelastung der Straße erreicht.

Durch die Anbindung der Straße HS 1 mit einer Breite von 5,50m (Gewährleistung des Begegnungsverkehrs) am westlichen Rand des Plangebietes wird erreicht, dass diesem Bereich zugeordneter Zielverkehr nicht unnötig durch die Wohngebiete WA 1 bis WA 4 geführt wird.

Mit den weiteren Maßnahmen, insbesondere bei der Straßenentwurfsplanung, werden die baulichen und örtlichen Voraussetzungen, die für die Einrichtung eines „Verkehrsberuhigten Bereiches“ nach § 42, Abs. 4 a der StVO erforderlich sind, erarbeitet. Zur Durchsetzung der Verkehrsberuhigung werden u.a. folgende straßenbauliche Voraussetzungen geschaffen:

- Niveaugleichheit zwischen Geh- und Fahrbahn, optische Abgrenzung durch die Verwendung unterschiedlicher Farbsteine
- Kennzeichnung von Parkflächen, ggf. fahrbahnversetzt
- Verzicht auf innere Verkehrsbeschilderung

- Kennzeichnung mit Verkehrszeichen Vz 325/326 (Beginn / Ende eines verkehrsberuhigten Bereiches) im Zufahrtsbereich
- Aufpflasterungen in den Fahrbahnen

7.3.2.1 Straßenraumgestaltung

Die festgesetzten Verkehrsflächen der Planstraßen sind als verkehrsberuhigte Wohnbereichsstraßen auszubauen.

Sämtliche Straßen mit Ausnahme HS 1 und SS 2 sowie Parkplatzzufahrten (Ausnahme: Stellplatzzufahrten zu den westlichen Parkplätzen im Gebiet SO2) innerhalb des Geltungsbereiches sind mit Pflasterdecke auszuführen.

Unzulässig sind Asphalt und Verbundstein.

Die Fußwege sind als Pflaster-, Platten-, Schotter- oder wassergebundene Wegedecke auszuführen.

Unzulässig sind Asphalt und Verbundstein.

Um eine maximale Bepflanzung zu erreichen, wird je Grundstück nur eine Zufahrt zugelassen, die gleichzeitig zur Ein- und Ausfahrt bestimmt ist.

Für die im Plan festgesetzten Baumreihen entlang der öffentlichen und privaten Straßen sind die Festsetzungen zum B-Plan [siehe Teil B - Text (Satzung) Abschnitt C. Festsetzung zur Grünordnung, Pkt. 5.1] verbindlich.

Die Planung der Straßen sowie der Ver- und Entsorgungstrassen ist Gegenstand einer gesonderten Erschließungsprojektierung.

7.3.2.2 Ruhender Verkehr

- Im Wohngebiet:

Die privaten Stellplätze der Bewohner werden auf den jeweiligen Grundstücken eingeordnet.

- Im Bereich des Gutshauses:

Westlich des Gutshauses wurde außerhalb des SO1-Gebietes ein Parkplatz (P1) mit 100 Pkw-Stellplätzen ausgewiesen.

Die Anlage dieses Parkplatzes entspricht dem Investitionskonzept für die Nutzung des Gutshauses als geistig-kulturelles Veranstaltungszentrum.

Im Sonstigen Sondergebiet "SO2" erfolgt die Ausweisung folgender Parkflächen:

- 1 Parkfläche mit 90 Pkw-Stellplätzen (P4)
- 1 Parkfläche mit 75 Pkw-Stellplätzen (P3)
- 1 Parkfläche mit 26 Pkw-Stellplätzen (P2)
- 1 Parkfläche mit 8 Bus-Stellplätzen und 18 PKW-Stellplätzen

Die öffentlichen Parkflächen sind im Sinne des § 2 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) einzustufen und demzufolge dem öffentlichen Verkehr zu widmen.

Danach ist auf der Grundlage des § 21 StrWG M-V der Gebrauch Jedermann im Rahmen der Widmung und der Straßenverkehrsordnung (StVO) gestattet.

Der Platzbedarf für Busse, Kräder und Behinderte richtet sich nach den Festlegungen der Richtlinie für Anlagen des ruhenden Verkehrs (RAR).

Hierbei werden mindestens 3 % der Gesamtanzahl der Stellflächen für Behinderte bereitgestellt und entsprechend gekennzeichnet.

Eine Beleuchtung der zentralen Pkw-Stellflächen fördert bei Dunkelheit und Nebel Sicherheit und Ordnung des Verkehrs auf den Parkflächen einschließlich der Zu- und Abfahrten.

Verkehrslenkende und -leitende Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Markierungen, werden mit dem Landkreis Rügen, SG Straßenverkehrsangelegenheiten abgestimmt.

Ein abschließender Beschilderungs- und Markierungsplan ist mit der Straßenverkehrsbehörde, gemäß § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 3 StrWG M-V abzustimmen und gesondert zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Die Ausweisung dieser Parkflächen entspricht dem Investitionskonzept für die Nutzung des Sonstigen Sondergebietes "SO2".

Für die Garagen sind die Textfestsetzungen gemäß Pkt. 3.0 Teil B - Satzung zum B-Plan - verbindlich:

„Unzulässig sind: freistehende Garagen“

mit dieser besonderen städtebaulichen Festlegung soll sichergestellt werden, dass die Baumasse auf die ausgewiesenen Bauräume beschränkt bleibt und eine einheitliche Dachlandschaft gemäß den Festlegungen des B-Planes erzielt wird.

Sämtliche Stellplätze und Feuerwehrezufahrten sowie die Stellplatzzufahrten der Parkplätze im Gebiet SO2 sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine) auszubauen.

Die Ausbauplanung der Stellflächen ist Gegenstand einer gesonderten Projektierung.

7.4 Ver- und Entsorgung

7.4.1 Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, sowie Löschwasserversorgung

Im Rahmen des Erschließungskonzeptes für die Wasserversorgung und Abwasserab-
leitung der Gemeindeteile östlich von Dranske wurden durch die Ortslage Lancken die
Trassen für die Versorgungsleitung Trinkwasser und die Entsorgung der Schmutz-
wässer/ Abwasserdruckleitung geführt (Anlage 10 und 11).

Da die Gemeinde Dranske Mitglied des Zweckverbandes Wasserversorgung und
Abwasserbehandlung Rügen (ZV) ist, hat dieser die Ver- und Entsorgungspflicht auch
für den Gemeindeteil Lancken. Zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung werden
zwischen den Erschließungsträgern und dem Zweckverband Erschließungs-
vereinbarungen abgeschlossen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die Entwürfe des
B-Planes dem ZV Rügen zugestellt.

In der globalen Zustimmung vom 06.07.1994 wird bestätigt, dass die komplette
Wasserversorgung einschließlich des Mehrbedarfes nach Fertigstellung der bereits
begonnenen stufenweisen Erweiterung des Wasserwerkes Banz über die
Haupttrinkwasserleitung DN 250 GGG verläuft, welche parallel mit der Abwasser-
druckrohrleitung PE-HD 125 x 7,1 mm, PN 6, vom Abwasserpumpwerk Feriendorf
Bakenberg kommend, neben dem Graben bis zum Abzweig nach Kreptitz verläuft.

Am Hochpunkt erfolgt die Be- und Entlüftung über eine automatische Armatur im
Unterflureinbau.

Dort wird die in Richtung Kreptitz vorhandene Trinkwasserleitung St, DN 50; in die
geplante Haupttrinkwasserleitung DN 250 GGG eingebunden.
An diesem Kreuzungspunkt wird ein Spülhydrant vorgesehen.

Nach Durchquerung der Straße in einem gemeinsamen Stahlschutzrohr, DN 800, 813,0
x 8,0 mm, verlaufen die Haupttrinkwasserleitung DN 250 GGG und die Ab-
wasserdruckrohrleitung PE-HD 125 x 7,1 mm, PN 6 parallel in Richtung Lancken auf
der östlichen Seite des Weges.

In Lancken liegen diese beiden Leitungen parallel im Straßenkörper bis zum
Druckunterbrechungsschacht.

Von dort fließt das Abwasser im freien Gefälle dem Pumpwerk Lancken zu.

Vor dem Druckunterbrechungsschacht wurden ein Absperrschieber und ein
Spülhydrant installiert.

Von dort liegt die Abwasserdruckrohrleitung PE-HD 160 x 14,6 mm parallel mit der
Haupttrinkwasserleitung DN 250 GGG im Straßenkörper des öffentlichen Raumes bis
zum Ortsausgang Lancken.

Hier wurde ein Abzweig für die spätere Verlegung einer Haupttrinkwasserleitung in
Richtung Dranske/Hof - Dranske, in DN 250 vorgesehen sowie ein Spülhydrant in den
Kreuzungspunkt eingebaut.

Von diesem Kreuzungspunkt zweigt die Trinkwasserleitung DN 100 GGG in Richtung Anbindepunkt DN 250 St ab.

Diese Trasse verläuft auf der westlichen Seite der Fahrbahn hinter den Bäumen.

Am Anbindepunkt der Trinkwasserleitung DN 100 GGG an die vorhandene Haupttrinkwasserleitung DN 250 St ist ein Spülhydrant vorhanden.

In Lancken selbst wurden die vorhandenen Versorgungsleitungen DN 50 St bzw. DN 80 GG an die Haupttrinkwasserleitung angebunden.

Entsprechend der Forderung des Amtes Wittow wird ein Unterflurhydrant zu Feuerlöschzwecken im Ort auf die Haupttrinkwasserleitung DN 250 GGG aufgesetzt.

Die Bemessung des Löschwasserfalles erfolgt für $Q_{h,max}$ ($Q_{d,max}$), also nicht für den Stundenspitzenbedarf am Tag des maximalen Wasserbedarfes, sondern für den Stundenspitzenbedarf am Tag mit mittleren Wasserbedarf.

Nach Aussage des ZV ist durch den Ausbau des Wasserwerkes Banz die Löschwasserversorgung über Hydranten mit einer Grundleistung von 48 m³/h gewährleistet.

Über die Abwasserdruckrohrleitung PE-HD 160 x 14,6 mm, welche vom Abzweig am Ortsausgang Lancken weiter in Richtung Kläranlage Dranske auf der südlichen Seite der Fahrbahn neben dem Straßengraben verläuft, werden sämtliche Abwässer aus Lancken, einschließlich der Erweiterung der Bebauung, zur zentralen Kläranlage Dranske - Hof abgeleitet.

Die Regelüberdeckung der Trinkwasserleitungen beträgt 1,25 m, die der Abwasserdruckrohrleitung 1,50 m.

Die Tiefe des Pumpwerkes in Lancken beträgt 4,00 m. Um den Anschluß der Ortsentwässerung zu gewährleisten, wurde ein gesondertes Ortsentwässerungsprojekt erstellt.

Die Pumpwerke selbst wurden in Fertigteilbauweise gebaut.

Zur besseren Bedienbarkeit wurden Absperrschieber außerhalb der Pumpwerke eingebaut.

In Abstimmung mit dem Zweckverband Rügen wurde die Variante der Überleitung der gesamten anfallenden Abwasser aus Gramtitz, Kuhle, Starrvitz, dem Feriendorf Bakenberg, Pensionen und der Ortslage Lancken nach Dranske-Hof gewählt.

Diese Variante schließt die Kapazitätserweiterung der Kläranlage Dranske-Hof von derzeit 4.500 EW auf 7.000 EW ein.

Für die beschriebene technische Lösung der Wasserversorgung und Abwasserableitung, einschließlich Modernisierung der Kläranlage Dranske-Hof liegt ein Prüfvermerk nach Nr. 6 Z-Bau des STAUN Stralsund vom 09.06.1995 vor.

Dieser ist Grundlage für die Fördermittelbereitstellung beim Wirtschaftsminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LFJ Nr. 556330004).

Die Leitungsführung der Haupterschließungstrassen des Ortsnetzes für Wasser und Abwasser wurden gemäß dem Trinkwasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungskonzeptes des Zweckverbandes im Plan Teil A mit den Symbolen der PlanzVo für unterirdische Leitungen und Pumpstationen eingetragen und bezeichnet.

7.4.2 Elt-Versorgung

Das Plangebiet liegt im Vertrags- und Versorgungsbereich der Hanseatischen Energieversorgung AG Rostock (HEVAG), Betriebsverwaltung Stralsund, Bereich Strom.

Mit Schreiben vom 19.07.1994 erteilt die HEVAG zu den geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich des 1. Entwurfes des B-Planes die Zustimmung, diese wurde nochmals in der Stellungnahme vom 04.11.1996 bestätigt.

Danach befinden sich im geplanten Baubereich Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen des Energieversorgungsunternehmens HEVAG.

Die Anlagen dürfen nicht unter-/überbaut werden und sind bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu verlegen und der HEVAG zu übergeben.

Die Trassen sind grundsätzlich von Bepflanzungen / Anschüttungen freizuhalten. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG ist durch Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen vorgesehen.

Dafür werden geeignete Flächen zur Verfügung gestellt (Flächenbedarf für die Trafostation im öffentlichen Raum 6m x 4m).

Nach Feststellung der Kapazität der im Sonstigen Sondergebiet "SO 2" vorhandenen Trafostation wird durch die HEVAG über deren weitere Verwendung entschieden.

Mit der Neustrukturierung der Energieversorgungsunternehmen wurden im Jahre 1999 diese Aufgaben an die e.dis ENERGIE NORD übertragen.

7.4.3 Straßenbeleuchtung

Es ist ein mindestens 0,70 m breiter Seitenstreifen zur Aufnahme der Straßenbeleuchtung (Fundamente) und den dazugehörigen Leitungen vorzusehen.

Die Straßenbeleuchtung soll wechselseitig gegenüber den Straßenbäumen installiert werden.

Gestalterische Einzelheiten sind im B-Plan, Teil B, Planzeichenerklärung "Straßenprofile und -klassifizierung" enthalten.

Der jeweilige genaue Standort wird Gegenstand des gesonderten Erschließungsprojektes für den Geltungsbereich des B-Planes.

7.4.4 Abfallwirtschaft / Altlasten

7.4.4.1 Abfallwirtschaft

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt gegenwärtig durch die „Nehlsen Entsorgungs GmbH“.

Flächen bzw. Standorte für die Aufstellung von Recyclingbehältern werden im Rahmen des zu erarbeitenden Erschließungsprojektes angeordnet.

7.4.4.2 Altlasten

Entsprechend BauGB §§ 5 (3) und 9 (5) sollen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Für den Planungsbereich liegen derzeit keine entsprechenden Angaben beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Stralsund vor.

Gleichfalls sind im Altlastenverdachtsflächenkataster des Landkreises Rügen keine Hinweise auf Böden, welche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, enthalten.

Anlässlich von Ortsbegehungen zur Wertermittlung am 27.03.1993 und 18.08.1993 wurden auch durch den Sachverständigen keinerlei kontaminierte Böden festgestellt.

7.4.5 Oberflächenentwässerung

Im Wesentlichen kann das Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickern und bleibt dem Grundwasserhaushalt erhalten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dach-, Wege- und Platzflächen ist, soweit es die Untergrund- bzw. Höhenverhältnisse erlauben, auf dem Grundstück zu versickern oder in die vorhandenen bzw. geplanten Teiche abzuführen.

Die Art der Regenwasserrückhaltung und -versickerung (Sickerschächte, Sickergräben, u.a.) ist im Zuge eines gesondert zu erarbeitenden Erschließungsprojektes zu erarbeiten.

Da das geplante Muldensystem zur Oberflächenwasserableitung und Verdunstung zeichnerisch im B-Plan nicht dargestellt werden kann, wurde dies im Teil B, Text (Satzung) unter F "Straßenprofile", aufgenommen. Parallel zu den Strassen-, Geh- und Radwegen sowie im Bereich der Pflanzflächen wurden Oberflächenwasserablauf- und Verdunstungsmulden angeordnet. Randsteine innerhalb des Strassen- und Wegekörpers sind nur noch niveaugleich vorgesehen.

Die Entwässerungsmulden führen zu den Teichen. Erst wenn diese das Oberflächenwasser nicht mehr aufnehmen können, wird der Überschuß in die Vorflut geleitet. Die vorhandene Vorflutleitung wurden in den B-Plan Teil A eingetragen.

Das Oberflächenentwässerungssystem für den Geltungsbereich des B-Planes wurde gemeinsam mit dem Ing. Büro Thalen Consult Rostock sowie dem Abwasserzweckverband entwickelt. Das Büro Thalen Consult erstellte die hydraulische Berechnung (s. Oberflächenentwässerungskonzept - Anlage 19).

7.4.6 Heizmedium

7.4.6.1 Erdgasversorgung

Im Jahre 1997 wurde durch die EWE AG entschieden, dass der nördliche Teil der Halbinsel Wittow an die Erdgasversorgung angeschlossen wird.

Mit dem Ausbau der Erdgasversorgungstrasse in diesem Bereich erfolgte 1999 für die Ortslage Lancken (Planbereich; B-Plan Nr. 2 "Lancken") der Anschluß an das Erdgasversorgungsnetz der EWE AG.

Diese Versorgungsleitungen wurden als Niederdrucksystem im öffentlichen Bereich der Planstraße verlegt.

7.4.6.2 Nachtspeicherheizung

Die HEVAG gab dazu folgende Empfehlung:

Neben der Deckung des Allgemeinbedarfes (Beleuchtung, diverse Haushaltsgeräte) empfehlen wir Ihnen das Versorgungsmedium „Elektroenergie“ zum kostengünstigen Einsatz für eine Nahrungsmittelzubereitung (E-Herd), Beheizung (Elektrospeicherheizung) und Warmwasseraufbereitung (Durchlauferhitzer, Heißwasserspeicher).

7.4.6.3 Flüssiggasheizung

In Vorbereitung der jetzigen Erdgasversorgung wurde das B-Plan-Gebiet hauptsächlich mit Flüssiggasanlagen betrieben.

Die erforderlichen individuellen Flüssiggasbehälter wurden, um den optischen Gesamteindruck des Dorfcharakters zu erhalten, unterirdisch installiert.

7.4.7 Fernmeldetechnische Versorgung

Die Deutsche Bundespost - TELEKOM wurde als Träger öffentlicher Belange am Bauleitverfahren beteiligt.

Der Vorgang ist erstmalig unter dem Zeichen 255-4/Nr. B 38 / 94 R registriert.

In der Stellungnahme der TELEKOM vom 25.07.1994 heißt es:

„Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Rostock, 18437 Stralsund, Barther Straße 64b, Dienststelle P1L, Telefon (03831) - 240-323, so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden“.

Diese Aussagen wurden in den Stellungnahmen der Telekom zu dem 2. und 3. Entwurf des B-Planes vom 21.11.95 und 15.10.96 bestätigt.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Anbindepunkt:

Hauptverteiler am westlichen Ortseingang Lancken aus Richtung Dranske Hof (siehe Planteil A).

7.5 Gesamteinschätzung der Standortbedingungen und der Ver- und Entsorgung

Die Standortbedingungen der Ver- und Entsorgung für den Geltungsbereich des B-Planes sind gut.

Nachfolgende Details sind zu beachten:

Vorhandenen Leitungen und Anlagen der im öffentlichen Interesse liegenden Ver- und Entsorgung sind die Rechte der Dienstbarkeit zu gewähren. Die Möglichkeit, im Zuge einer weiteren Ver- und Entsorgungsplanung innerhalb des Planungsgebietes notwendige Leitungsrechte und die Ausweisung von Flächen für Anlagen zu begründen, wird ausdrücklich vorbehalten (insbesondere auch § 14 Abs. 2 BauNVO).

Neu zu verlegende Trassen für Leitungen der Ver- und Entsorgung sind im wesentlichen in den öffentlichen Straßenräumen unter den Gehwegen anzuordnen.

Nach den §§ 127 bis 131 BauGB erhebt die Gemeinde zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag.

Art und Umfang der Erschließungsanlagen, Ermittlung und Verteilung des Aufwandes, Höhe des Einheitssatzes, Kostenspaltung und die Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage werden nach § 132 BauGB durch noch zu erstellende, nachfolgend aufgeführte Erschließungssatzungen geregelt:

- Verkehrserschließung über die L II 077
- Anbindung an das Radwanderwegesystem über den ländlichen Wegebau
- Nutzung ehemaliger militärischer Flächen für den ruhenden Verkehr

- Trassierung einer Haupttrinkwasserleitung im B-Plan-Gebiet
- Verlegung einer Abwasserfreispiegelleitung im B-Plan-Gebiet
- Anschluß an das Versorgungsnetz durch die Nutzung vorhandener Mittel- und Niederspannungsleitungen der HEVAG
- Verlegung neuer fernmeldetechnischer Versorgungsleitungen der TELEKOM im Planbereich.

7.6 Landschaftspflegerische Belange

Grundsätzlich stellt die Bebauung einer freien Fläche mit Straßen und Gebäuden einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Dieser Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist so gering wie möglich gehalten und unvermeidliche Beeinträchtigungen werden durch gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen ausgeglichen (§ 8 Abs. (2) Satz 1 BNatSchG).

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind im B-Plan eingetragen. Die einzelnen Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen und landschaftspflegerische Belange sind dem Teil B: Text (Satzung), Pkt. C. Festsetzung zur Grünordnung zu entnehmen.

Im Teil A: Planteil (Satzung) wurden die im Plangebiet liegenden Teiche nebst Ufervegetation, die kartierten Feldgehölze sowie Alleen und Baumreihen registriert. Aufgrund der Anregungen wurden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (siehe Anlage 20) nur noch die Grünflächen unmittelbar nördlich und südlich des Zentralgebäudes im sonstigen Sondergebiet „SO2“ mit dem Wertfaktor für „Extensivgrünflächen“ berechnet und entsprechend in der Grünbilanz berücksichtigt. Den Hinweisen entsprechend werden Abpflanzungen zur offenen Landschaft in den nördlichen und östlichen Randzonen des sonstigen Sondergebietes „SO2“ und der gesamten Ortslage vorgenommen.

Teiche im Dorfkern und Parkanlage sind mit der Signatur „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes“ gekennzeichnet. Baugrenzen wurden reduziert sowie Veränderungen von Baulinien zum Schutz von Bäumen wurden vorgenommen.

8. Folgemaßnahmen

Im Zuge der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes sind seitens der Gemeinde Dranske folgende Maßnahmen zu realisieren:

- Sicherung der geplanten öffentlichen Grün-, Verkehrs- und Versorgungsflächen im Ortsbereich Lancken durch Kauf oder Pacht;

- Sicherung der Flächen für die Führung der Erschließungsleitungen und deren Zuwegung bei Reparaturbedarf;
- Finanzierung des gesetzlich vorgeschriebenen Anteils der Gemeinde Dranske am Ausbau der Wohnstraßen und sonstiger Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

9. Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lancken“ nicht notwendig.

10. Hinweise auf Bodenfunde

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern informierte darüber, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Bereich des B-Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt sind, jedoch jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden können.

Daher sind folgende Auflagen zu übernehmen:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11, Abs. 3).

Die Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege erfolgt auf Grundlage der §§ 1 Abs. 3 und 4 Abs. 2 Nr. 8 DSchG M-V.

11. Verfahrensvermerke

Der Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Lancken/Rügen“ wurde im Auftrag der Gemeinde Dranske gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet von der

PMK Ingenieurgesellschaft mbH
Friedrich-Engels-Straße 48
08058 Zwickau

Anerkannt:

03.05.2001


Bürgermeister
13.8.2001

