

# TEXT - TEIL B

## Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

**1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**  
 1.1.1 Das Ferienhausgebiet (SO FH) dient gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen.  
 Zulässig sind:  
 - Ferienhäuser und Ferienwohnungen  
 - eine Betriebswohnung für Aufsicht- oder Bereitschaftspersonen, die dem Sondergebiet zugeordnet sind  
 - Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes  
 - Räume für die Verwaltung und Vermietung der Ferienhäuser

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

## 1.2 Energie-, Wasser- und Entsorgung § 9 Abs. 16 BauGB

1.2.1 Bis zur Umsetzung einer zentralen Schmutzwasserbeseitigung durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAAR) sind als Interimslösung abflusslose Sammelgruben zur Entsorgung anfallenden Schmutzwassers zulässig.  
 Das anfallende Niederschlagswasser ist über auf dem Plangebiet zu errichtende Sickermulden in geeigneter Weise zu entsorgen. Die Mulden sind dauerhaft zu erhalten und sollen mit flachen Böschungen hergestellt werden sowie durch regelmäßige Mahd zu pflegen. Die Sickermulden sind entsprechend den Berechnungen und Ausführungen in der Baugrunduntersuchung des Ing.-Büros Weiße, 18528 Bergen (Rügen) vom 03.01.2023 (Projektnummer 01/088/22-E1) herzustellen.

## 1.3 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Eingriffsfolgen für die Fauna § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### 1.3.1 Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

**CEF-Maßnahme E 1**  
 Zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind an den umliegenden Gebäuden insgesamt 6 Fledermausquartiere nach den folgenden Kriterien zu installieren:

- 3 Stk. Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier - [www.nistkasten-hasselfeld.de/fledermaus-fassaden-ganzjahres-quartier](http://www.nistkasten-hasselfeld.de/fledermaus-fassaden-ganzjahres-quartier),
- 3 Stk. Fledermaus Fassaden Sommerquartier - [www.nistkasten-hasselfeld.de/fledermaus-fassaden-ganzjahres-quartier\\_1](http://www.nistkasten-hasselfeld.de/fledermaus-fassaden-ganzjahres-quartier_1),
- südliche bis südwestliche Exposition,
- Umsetzung der Maßnahme vor Beginn der Abbrucharbeiten.

### CEF-Maßnahme E 2

Zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind an den umliegenden Gehölzen insgesamt 3 Fledermauskästen nach den folgenden Kriterien anzubringen:

- 1 Stk. Fledermaushöhle mit zwei Einschlüpfen 12 mm,
- 1 Stk. Fledermaushöhle mit zwei Einschlüpfen 14 mm,
- 1 Stk. Fledermaushöhle mit zwei Einschlüpfen 18 mm,
- Anbringung in unterschiedlichen Höhen > 5 m (Schutz vor Vandalismus),
- Anbringung mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand / im Bestand),
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze),
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum),
- Umsetzung der Maßnahme vor Beginn der Fällarbeiten.

### CEF-Maßnahme E 3

Brutplätze der Rauchschwalbe sind durch Herrichtung von Räumlichkeiten mit mindestens 30 m² Raumfläche an einer Deckenhöhe von mindestens 2,00 m im Umfeld des jetzigen Brutstandortes herzurichten. Die genaue Ausführung und der Standort sind mit der UNB abzustimmen. Diese Maßnahme muss vor dem Abbruch der Gebäude bzw. bei Abbruch nach dem Ende der letzten Brutperiode vor Beginn der nächsten Brutperiode (11. April) abgeschlossen und funktionstüchtig sein.

### CEF-Maßnahme E 4

Zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Höhlenbrütern sind 3 Nistkästen nach den folgenden Kriterien zu installieren:

- Auswahl verschiedener und langlebiger Kastenmodelle (Holzbeton - z.B. der Fa. Schwegler oder Hasselfeldt),
- Anbringung in Höhen > 4 m (Schutz vor Vandalismus),
- südliche bis südwestliche Exposition,
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze),
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum),
- Installation im Umfeld des Eingriffs,
- Ausbringung der Kästen bereits vor Beginn der Fällarbeiten.

### CEF-Maßnahme E 5

Zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern ist die Installation von insgesamt 4 artgerechten Nistkästen aus Holzbeton für die Arten Hausrotschwanz bzw. Bachstelze an geeigneten Gebäuden im räumlichen Umfeld umzusetzen. Zur Gewährleistung der Funktion der Ersatzmaßnahme ist die Ausbringung der Kästen bereits vor Beginn der Abbrucharbeiten zu realisieren.

### Vermeidungsmaßnahme V1 - Zielart: Fledermäuse

Alle Abbruch- und Baumfällarbeiten sind unter Einsatz und Betreuung einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen. Diese soll insbesondere alle potenziell möglichen Quartierbereiche im Vorfeld auf Besatz kontrollieren. Bei den Abbrucharbeiten müssen die potenziell möglichen Quartierbereiche im Beside der ÖBB per Hand demontiert werden, um eventuell vorhandene Tiere ausfindig zu machen und gefahrlos bergen zu können. Bei Funden von Fledermäusen werden die Arbeiten zunächst eingestellt und die ÖBB stimmt sich mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) über das weitere Vorgehen ab.

Die Beleuchtungsstärke der Außenbeleuchtung im Plangebiet darf nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen. Zur Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume ist eine gerichtete Beleuchtung von oben nach unten zu installieren. Zum Einsatz kommen sollen vollabgeschirmte LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen von >540 nm.

### Vermeidungsmaßnahme V 2 - Zielart: Brutvögel

Die Baufeldfreimachung inklusive Baumfällung, Gebäudeabbruch sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen wurden.

Die Fenster- und Türverglasung ist nach dem aktuellen Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (SCHMIDT et al. 2012) herzustellen.

### Vermeidungsmaßnahme V 3 - Zielart: Amphibien

Im Rahmen einer ökologische Baubegleitung (ÖBB) ist das Baufeld direkt vor Beginn der Baufeldberäumung gründlich auf Amphibien abzusuchen. Dabei sind vor allem liegende Gehölze, totes Pflanzmaterial, Steine und Ablagerungen zu untersuchen und umzudrehen. Bei Funden von Amphibien

- sind diese einzusammeln und in ungefährdete Bereiche umzusiedeln und
- ist der Baustellenbereich an der Nord-, West- und Südseite durch einen Amphibienschutzzaun abzusperren (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag S. 28 Abbildung 7)

# SATZUNG DER GEMEINDE DRANSKE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "NONNEVITZ II"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 "Nonnevitz II" der Gemeinde Dranske, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:



## Hinweis

### Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Grundsätzlich muss die Baufeldfreimachung durch eine ökologische Baubetreuung begleitet werden. Das dazu geeignete fachkundige Personal ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen vorab anzuzeigen. Für Gebäudebrüter ist unmittelbar vor den Abbrucharbeiten zu prüfen, ob sich am Gebäude Brutaktivitäten eingestellt haben. In diesem Falle sind die Abbrucharbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitate in Form von Nistkästen herzustellen.

Darüber hinaus sind die Abbruchgebäude aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartiereigenschaften für Fledermäuse unmittelbar vor den Abbrucharbeiten durch einen anerkannten Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren, wenn Gebäudeabbrüche zwischen März und Oktober erfolgen sollen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen unmittelbar mitzuteilen. Sofern Besiedlungen der Gebäude als Schlafplatz festgestellt werden, sind vor den Abbrucharbeiten Fledermauskästen bzw. -bretter als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen an geeigneten Bäumen oder Gebäuden innerhalb des Plangebietes zu installieren. Auf diese Weise werden entsprechende Ersatzhabitate für Fledermäuse in einem räumlichen Zusammenhang geschaffen. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich keine negativen Auswirkungen auf die lokale Population ableiten.

### Bodendenkmal

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

## Planzeichenerklärung

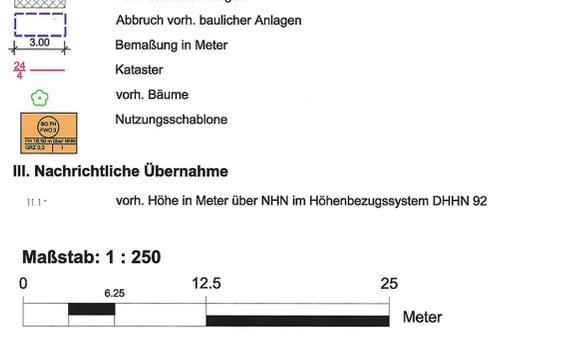
**I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))**

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 SO FH Sondergebiete, die der Erholung dienen § 10 Abs. 4 BauNVO  
 Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet  
 Beschränkung der Zahl der Ferienwohnungen je Ferienhaus
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 GRZ 0,3 Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse  
 FH 18,50 m maximale Firsthöhe in Meter über NHN im Höhen Bezugssystem DHHN 92 als Höchstmaß
- 3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
 Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
 öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Ein- und Ausfahrt
- 5. Sonstige Planzeichen**  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Flurstücke 24/1, 24/4, 24/5 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- vorh. bauliche Anlagen
  - Abbruch vorh. baulicher Anlagen
  - Bemaßung in Meter
  - Kataster
  - vorh. Bäume
  - Nutzungsschablone

### III. Nachrichtliche Übernahme

- vorh. Höhe in Meter über NHN im Höhen Bezugssystem DHHN 92



## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.09.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 29.09.2020 bis 16.10.2020 erfolgt.
  - Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Vorentwurf der Begründung wurden am 24.09.2020 gebilligt.
  - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes MV (LPlG) beteiligt worden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes vom 09.08.2022 bis zum 24.06.2022 im Amt Nord-Rügen und im Internet unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) und im Bau- und Planungsportal des Landes MV durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 24.05.2022 bis 10.06.2022 erfolgt. Zusätzlich wurde die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) sowie im Bau- und Planungsportal des Landes MV veröffentlicht.
  - Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.05.2022 frühzeitig nach § 4 (1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.
  - Die Gemeindevertretung hat am 01.12.2022 die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) und der Behörden nach § 4 (1) BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB vorgetragene Hinweise und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Die Gemeindevertretung hat am 22.06.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt und ebenfalls zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht und umweltrelevante Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 28.08.2023 bis 29.09.2023 gemäß § 3 Abs. 2 im Internet unter [www.b-plan-services.de/b-server/karte](http://www.b-plan-services.de/b-server/karte) (Gemeinde Dranske/Beteiligungsverfahren) und unter <https://bplan.geodaten-mv.de> (Bau- und Planungsportal MV) veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Nord-Rügen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung im Amt und im Internet ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist auf elektronischem Weg abzugeben sind oder von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sind in der Zeit vom 10.08.2023 bis 29.08.2023 ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter [www.b-plan-services.de/b-server/karte](http://www.b-plan-services.de/b-server/karte) und unter <https://bplan.geodaten-mv.de> (Bau- und Planungsportal MV) bekannt gemacht worden.
  - Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 08.08.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 25.04.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 25.04.2023 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.04.2024 gebilligt.
- Dranske, den 10.10.2024
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Dranske, den 22.07.24
- Dranske, den 10.10.2024
- Dranske, den 30.10.2024

## Plangrundlage

Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure KRAWUTSCHKE \* MEIGNER \* SCHÖNEMANN in 18528 Bergen, vom August 2021.

(Lagebezug: ETRS89 - UTM 33; Höhenbezug DHHN 92)

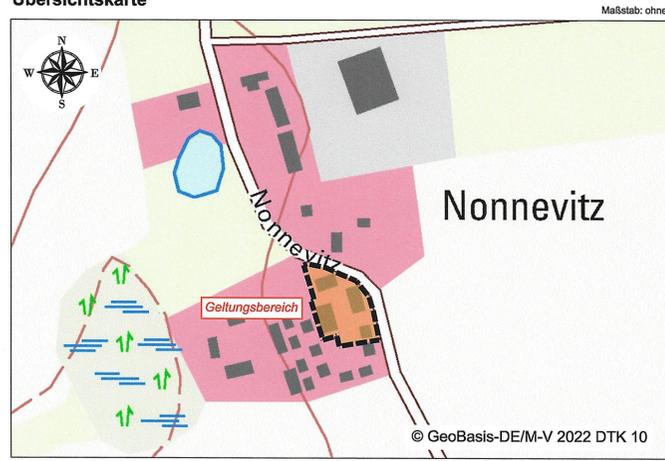
## Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:250 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 0,3 ha. Er umfasst die Flurstücke 24/2, 24/3, 24/4, 24/7 und 33 (teilw.) der Flur 2 innerhalb der Gemarkung Nonnevitz.

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S.934, 939)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Dranske** in der aktuellen Fassung

## Übersichtskarte



**Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Dranske "Nonnevitz II"**

Vorhabennummer: 30801

**BAUKONZEPT** NEUBRANDENBURG GmbH  
 Gerstenstraße 9  
 17034 Neubrandenburg

**BAUKONZEPT** NEUBRANDENBURG GmbH  
 Gerstenstraße 9  
 17034 Neubrandenburg

**Satzung**  
 Februar 2024

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de