

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I.1) zulässige Nutzungen und Anlagen

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

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

Zulässig sind:

- Freiluftkino, Anlagen zur Freizeitgestaltung,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohngebäude mit bis zu 4 Wohnungen, davon maximal 3 Wohnungen als Ferienwohnungen,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung zu erwartenden Bedarf.

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

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

I.2) überbaubare Grundstücksfläche

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, zugelassen. Nebengebäude über 10 qm und Freiluftkino sind nur innerhalb der angegebenen Flächen zulässig.

I.3) Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

A1 Schutz des Mäusebussard-Brutplatzes im Wald durch eine mindestens einreihige heckentartige Pflanzung am Waldrand im angegebenen Abschnitt. Die Pflanzung ist bis zum Wirksamwerden einer Barrierewirkung durch einen Wildschutzzaun oder eine geeignete Absperrung aus Vegetationselementen (Benjes-Hecke, Flechtzaun o.ä.) zu ergänzen.

A2 Verluste von Fledermaussommer- und -zwischenquartieren sind durch entsprechende bautechnische Maßnahmen (z.B. Herstellung einer Quartierspalte unter Traufverblechungen, Erhalt von Quartieren unter Gesimsverblechung durch Einbringen einer schmalen Holzlattung mit Spaltenmaß 20 bis 25 mm) oder das Anbringen von Kästen (6 Stk. Fassadenquartierskästen 1WQ (Fa. Schwegler) am Gebäude sowie 5 Stk. Modelle 2F oder 2FN (Fa. Schwegler) oder 5 Stk. FLH (Fa. Hasselfeldt) im gebäudenahen Gehölzbestand) auszugleichen.

A3 Brutplatzverluste sind auszugleichen

- für die Rauchschnalbe durch 2 Rauchschnalbenester (z.B. Fa. Schwegler Modell 10, 10b oder glw.) in überdachten hallenartigen Räumen (z.B. Carport oder Garagen).
- für den Hausrotschwanz durch 2 Brutplätze (z.B. - Fa. Schwegler Modell Halbhöhle Typ 2HW oder glw.) an geeigneten Gebäuden möglichst unterhalb der Traufe.
- für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter durch 2 Halbhöhlenkästen an Gebäuden oder Bäumen.

I.4) Immissionsschutz

Auf den benachbarten Pferdekoppeln östlich und südlich des Vorhabens dürfen die folgenden Immissionsrichtwerte tags und nachts nicht überschritten werden:

- Immissionsrichtwert ≤ 60 dB(A),
- Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen ≤ 80 dB(A)

II) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB)

II.1) Bodendenkmale gemäß DSchG M-V

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal bekannt, das nachrichtlich in der Planzeichnung vermerkt wird. Eine Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V].

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

II.2) Trinkwasserschutzzone gemäß WHG

Das Plangebiet liegt in der bestätigten TWSZ II und gemäß Neuberechnung aus dem Jahr 2002 außerhalb der neu bemessenen TWSZ II - im Randbereich der neuen TWSZ III. Einer Ausnahme genehmigung für das geplante Vorhaben wurde unter Einhaltung folgender Bedingungen in Aussicht gestellt:

- Das Schmutzwasser ist dem ZWAR zu überlassen, d. h. Anschluss an die öffentlichen Anlagen des ZWAR.
- Die dezentrale Schmutzwasserentsorgung mittels einer Grundstückskläranlage ist unzulässig!
- Die Entwässerung der Pkw- Stellflächen ist über die Flächenversickerung, vorzugsweise großflächig über die belebte Bodenzone, vorzunehmen, sofern die Bodenverhältnisse es zu lassen. Am günstigsten für die GW- Neubildung eignen sich Rasengittersteine.
- In der noch geltenden TWSZ II ist auf die Errichtung von Heizlagern zu verzichten.

Über die Ausnahme wird die Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 136 Abs.2 i. V. m. § 113a LWaG entscheiden. Für nicht baugenehmigungspflichtige Anlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn ein gesonderter Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 136 Abs. 2 LWaG bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

III.3) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflgearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

III) Hinweise

III.1) Altlasten

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

III.2) Überflutungsgefahr

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

III.3) Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen geschützter Tiere bekannt (u.a. Fledermaus, Rauchschnalbe). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung u.a. folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Umbau- und Sanierungsarbeiten sollten vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober beginnen; Abbrucharbeiten sollten vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen.

Als vorbereitende Maßnahmen sollten vor dem Umbau / der Sanierung generell alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche (Bleche, Verkleidungen, Holzverschalungen etc.) per Hand entfernt werden; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei möglichst zu vermeiden.

Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern.

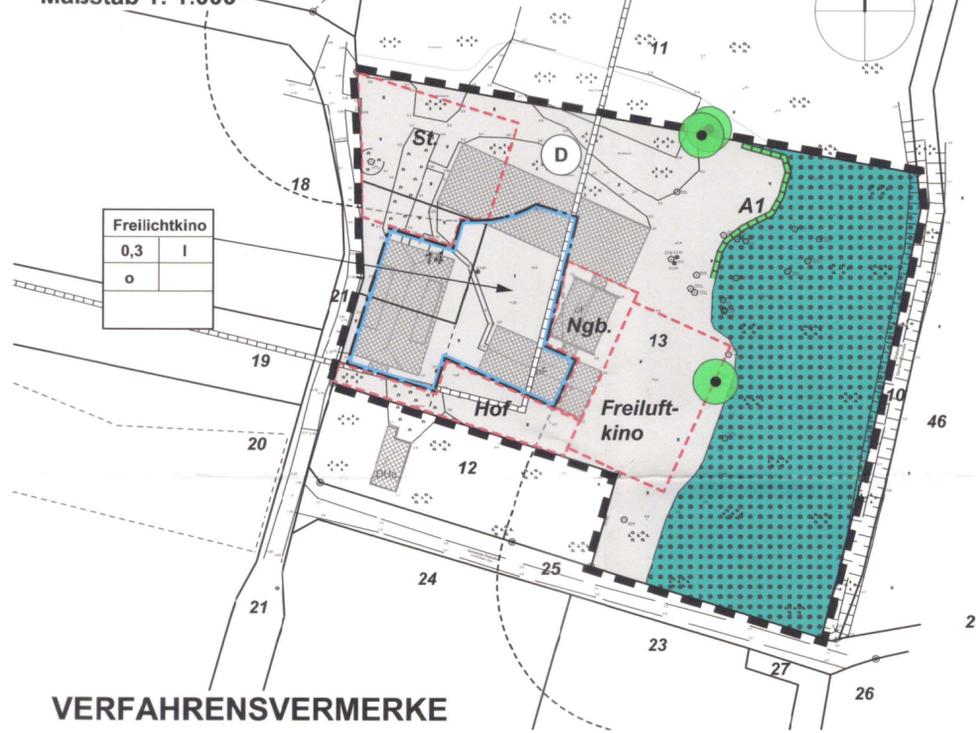
III.4) Monitoring

Für die durchgeführten Maßnahmen ist eine Erfolgskontrolle über mindestens drei Jahre nach Fertigstellung, mit dem Ziel der Prüfung der Annahme der Ersatzquartiere zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten, abzusichern.

Hinsichtlich des Mäusebussards ist über den Zeitraum von drei Jahren zu überprüfen und zu dokumentieren, ob dieser weiterhin im Plangebiet nistet bzw. wo er ein Ersatzquartier im Umfeld gefunden hat.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.5.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 4.6.2015 bis 24.6.2015 erfolgt.

Dranske, den 24.1.2017

U. Ahlers
Bürgermeister

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

Dranske, den 24.1.2017

U. Ahlers
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 22.6.2015 bis 10.07.2015 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 4.6.2015 bis 24.6.2015 erfolgt. Ergänzend wurden gem. § 4a Abs. 4 BauGB die Unterlagen im genannten Zeitraum unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Dranske, den 24.1.2017

U. Ahlers
Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 4.6.2015 frühzeitig nach § 4(1) BauGB beteiligt und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.

Dranske, den 24.1.2017

U. Ahlers
Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 26.11.2015 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Gleichzeitig wurden die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB vorgetragenen Hinweise und Anregungen am 26.11.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dranske, den 24.1.2017

U. Ahlers
Bürgermeister

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen haben in der Zeit vom 29.3.2016 bis 3.5.2016 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 11.3.2016 bis 30.3.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Dranske, den 24.1.2017

U. Ahlers
Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 7.3.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dranske, den 24.1.2017

U. Ahlers
Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 20.10.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dranske, den 24.1.2017

U. Ahlers
Bürgermeister

9. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 20.10.2016 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 14.12.2016 ausgefertigt.

Dranske, den 24.1.2017

U. Ahlers
Bürgermeister

10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden am 15.12.2016 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.12.2016 gebilligt.

Dranske, den 24.1.2017

U. Ahlers
Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 15.12.2016 entsprechen dem Liegenschaftskataster

Bergen, den 4.1.17

Unterschrift/Siegel
Vermesser

12. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Dranske, den 24.1.2017

U. Ahlers
Bürgermeister

13. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 3.1.2017 bis 15.1.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit Ablauf des 14.2.2017 in Kraft getreten.

Dranske, den 17.2.2017

U. Ahlers
Bürgermeister

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 "Freiluftkino Starrvitz". Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.12.2016 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 "Freiluftkino Starrvitz", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

hier: Freiluftkino, zulässige Nutzungen gemäß TF I.1.1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze
o offene Bauweise

WALD (§ 9 Abs.6 BauGB)

Wald gem. § 2 LWaldG M-V mit 30m Waldabstand

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BAUGB)

Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Bodendenkmal

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A1 Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für sonstige bauliche Anlagen, hier:
- Stellplatzanlage
- Nebengebäude
- Hof-/Wirtschaftsbereich
- Freiluftkino mit mobiler Bestuhlung, Leinwand und Projektorturm

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



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Dranske vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 "Freiluftkino Starrvitz" Satzungsfassung

Fassung vom 07.04.2015, Stand: 12.09.2016

Maßstab 1:1.000