TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen in ***Fett kursiv***, Streichungen als solche sichtbar.

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

Das **SO** Feriengebiet dient gleichwertig touristischen Nutzungen sowie dem Wohnen.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Ferienhäuser / Ferienwohnungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

SO Golf: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, hier Golfanlage mit Beherbergung

Das **SO** Golf dient der Ansiedlung eines Golfresorts mit Golfklub sowie von ergänzen-den Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche Nutzungen sowie solchen zur Freizeitgestaltung als touristischer Infrastruktur.

Im **SO** Golf sind zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienhäuser / Ferienwohnungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Nutzungen sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- sonstige Anlagen, die der Nutzung oder dem Betrieb sowie der Unterhaltung des Golfplatzes dienen,
- Stellplätze für den durch das Gebiet ***sowie den Golfplatz*** verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebswohnungen für Betriebsinhaber und andere Aufsichtspersonen, die im Plangebiet ansässigen Betrieben zugeordnet sind,
- ***sonstige Wohnungen,***
- Läden.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

a) Firsthöhe: Die festgesetzte Firsthöhe von 24m HN im Baufeld **SO** Golf (Teil A) darf durch technisch bedingten Anlagen (Masten, Schornsteinen, Aufzugsüberfahrten) ***um bis zu 2,0 m*** sowie einmalig ***im SO Golf, Fläche a*** mit einem Gebäudeteil mit einer Grundfläche von höchstens 70 qm bis zu einer Firsthöhe von 30 m HN überschritten werden.

b) Überschreitung (§ 19 (4) BauNVO)
Im SO Golf, Fläche a darf die GRZ mit nicht überdachten Stellplätzen und ihren Zufahrten über das in § 19 (4) BauNVO angegebene Maß hinaus bis zu einer GRZ von 0,7, im SO Golf, Fläche b bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

I.1.3) Bauweise
a = abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Gebäude nur bis zu einer Gebäudelänge von max. 30 m errichtet werden.

I.2) Grünordnungsmaßnahmen

I.2.1) Grünordnungsmaßnahmen als festgesetzte Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB und/oder Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB

Für alle Pflanzungen gelten folgende Mindestgrößen:

Hochstämme:

Bäume I. Ordnung: Mind.-Stammumfang 18/20Bäume II. und III.Ordnung: Mind.-Stammumfang 16/18Stammbüsche: Mindsthöhe 250-300 cmObstbäume: Mind.-Stammumfang 10/12Sträucher: 2 x v, H 60-100cm

a) In der Grünfläche Golf sind in den angegebenen Baufenstern zulässig: offene Unterstände sowie Gebäude, die dem Betrieb des Golfplatzes oder der Versorgung der Golfer dienen (Sanitärgebäude, Imbiss).

b) **(A6)** In der Grünfläche Golf sind zusätzlich zur Maßnahme **Fläche A2** 119.000qm als Naturbereiche anzulegen (Rough, Wasserflächen). Roughbereiche und Ufersäume sind in ihrer Struktur mit Wildkräuterstreifen, Hochstaudenfluren und sonstigen Saumstrukturen, Anlage von Lesesteinhaufen, Einbau von Ansitzstangen sowie die Pflanzung von standortheimischen Einzelbäumen und Sträuchern (Artenauswahl in Anlehnung an folgende Pflanzenlisten) anzureichern.

Sträucher (Auswahl): Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus monogyna/laevigata (Weißdorn), Euonymus europaea (Spindelstrauch), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Ilex aquifolium (Ilex), Rahmnus cartharticus (Kreuzdorn), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa in Arten, Sailx purpurea (Purpur-Weide), Salix repens (Kriech-Weide), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Bäume (Auswahl): Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur, (Stiel-Elche), Salix in Arten und Sorten, Sorbus aucuparia (Eberesche).

Die Liste der Bäume und Sträucher ist nicht abschließend und kann um heimische standortgerechte Arten ergänzt werden.

Die Naturbereiche sind an die Fläche A 2 (Laichgewässer) anzubinden. Eine Mahd soll nur einmal jährlich Ende Juli erfolgen.

c) **(A 4)** Auf privaten Grundstücken im **SO** Feriengebiet ist für jeweils 200qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß folgender Auswahl zu pflanzen. Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur, (Stiel-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winter-Linde). Obstbäume als regional bewährte Sorten von Apfel-, Birnen-, Kirsch- und Pflaume.

d) Für die im Plan festgesetzten Baumreihen entlang der öffentlichen und privaten Straßen **(A 5)** sind mittel- bis großkronige, hochstämmige Bäume zu pflanzen. Jeder Straßenzug ist mit einer einheitlichen Baumart gemäß folgender Auswahl zu bepflanzen: Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sobus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winter-Linde).

Die festgesetzte Anzahl von Bäumen ist dabei bindend. Die Standorte können um bis zu 5 m in der Achse der Baumreihe verschoben werden, sofern die Grundstücksnutzung dies erfordert.

e) Auf mit **Fläche A1** gekennzeichneten privaten Grünflächen ist die Errichtung von Terrassen und gedeckten Freisitzen bis zu einer Fläche von 30 qm zulässig.

I.2.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB

a) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

I.2.3) Grünordnungsmaßnahmen als Bodenschutz gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB

a) Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dach-, Wege- und Platzflächen kann, soweit es die Untergrund- und Höhenverhältnisse erlauben, auf dem Grundstück versickert werden.

b) Fußwege sind als Pflaster-, Platten-, Schotter oder wassergebundene Wegedecke auszuführen. Unzulässig sind Asphalt und Verbundstein. Sämtliche Stellplätze, Stellplatz- und Feuerwehrzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Drainpflaster, Rasengittersteine, o.ä.) auszubauen.

I.2.4) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

a) Die in den Bereichen **Fläche A1** vorhandenen Bunkeranlagen sind als Fledermaus- bzw. Nistquartiere (Rauchschwalbe) zu entwickeln und dauerhaft als solche zu erhalten. Die Bunker sind hierzu mit entsprechenden Einflugöffnungen zu versehen und gegen unbefugtes Betreten zu sichern.

b) Die Flächen mit der Bezeichnung **Fläche A2** sind als Wanderkorridore für Amphibien und Reptilien (CEF-Maßnahme) von der derzeitigen Ackernutzung in extensiv genutztes Grünland mit anteilig Wasserflächen (mindestens 8.750 qm) umzuwandeln. Dafür gelten folgende Auflagen:
- Verbessern der Lebensbedingungen für Amphibien und die Zauneidechse durch weitere Gestaltungsmaßnahmen (Anlegen von Laichgewässern für Amphibien, Lesesteinhaufen für die Zauneidechse).
- Abgrenzung vorhandener und neu angelegter Kleingewässer (potenzielle Amphibienlebensräume) durch nutzungsfreie Pufferzonen und deren Ausstattung mit Hochstaudenfluren einheimischer, standorttypischer Artenzusammensetzung
- Querende Wege als aufgeständerte Brücken sind zulässig, sofern die Durchgängigkeit der Wanderkorridore nicht unterbrochen wird.

c) Im Bereich der **Fläche A3** ist ein Mosaik aus extensiv gepflegter Wiesenfläche, Heckenstrukturen und Waldinseln im Sinne einer naturnahen Parkanlage anzulegen dauerhaft zu pflegen. Die Mindestlänge der Heckenstrukturen beträgt 200m, die Breite 7m. Die Gehölzartenauswahl ist der Pflanzenliste gem. Maßnahme A3 zu entnehmen. Die Wiesenflächen sind maximal 2x pro Jahr zu mähen. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist Bestandteil der Maßnahme.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1. Allgemeine Gestaltungsfestsetzungen

II.1.1 Dachgestaltung

Für **SO** Feriengebiet: Für Dächer von Hauptanlagen zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 25°-50° als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach, als Materialien sind zulässig: Biberschwanz, Ziegelpfanne, Betonpfannen sowie Rohrdeckung. Solaranlagen als Dacheindeckung sind zulässig. Unzulässig sind blaue und grüne Farben. Der First dieser Dächer ist über der Längsseite des jeweiligen Baukörpers auszubilden.

Für **SO** Feriengebiet (Teil B): Für Dächer von Hauptanlagen zulässig sind Dächer mit einer Dachneigungen von 45°-55° als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach, als Materialien sind ausschließlich zulässig: Rohrdeckung (kein Kunstrohr). Der First dieser Dächer ist über der Längsseite des jeweiligen Baukörpers auszubilden.

Für SO Golf: Für Dächer von Hauptanlagen mit einem Vollgeschoss zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 45°-50°, für Dächer von Hauptanlagen mit zwei Vollgeschossen zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 25°-50°. Alle Dächer sind jeweils als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach auszubilden als Materialien sind zulässig: Biberschwanz, Ziegelpfanne, Betonpfannen jeweils in den Farben rot, braun und grau/anthrazit sowie Rohrdeckung. Solaranlagen als Dacheindeckung sind zulässig. Der First dieser Dächer ist über der Längsseite des jeweiligen Baukörpers auszubilden.

Im gesamten Plangebiet müssen Gauben zu Traufe und First einen Abstand von min. 0,8m, zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,2m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

II.1.2) Fassadengestaltung

Für **SO** Feriengebiet (Teil B): Fassaden sind auszuführen
- als Sichtmauerwerk (Ziegel, Klinker) in den Farbtönen weiß, beige, braun bis rot oder
- als abgetönte oder gestrichene Putzfassaden in den Farbtönen braun, rot, ocker oder gelb;

unzulässig sind dabei Wandfarben mit einem Hellbezugswert von über 80.Sichtfachwerk ist zulässig, sofern mindestens 50% der Wandfläche geschlossen ist und die Ausfachungen entsprechend einer in Satz 1 genannten Fassadengestaltung ausgeführt werden.

Komplementierende Elemente aus anderen Materialien wie z.B. Holz sind für abgesetzte Elemente (Dachkästen, Giebelfronten) zugelassen. Ebenso sind farblich komplementierende Elemente (z.B Sockelbereiche, Dachkästen) zugelassen.

Fenster über 1qm Öffnungsfläche sind durch Fenstersprossen zu unterteilen.

II.1.3 Einfriedungen

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind im **SO** Feriengebiet (Teil B) ausschließlich:
- Einfriedungen mit Steinwällen (Friesenwall) bis zu einer Höhe von max. 0,85m.

Im gesamten übrigen Plangebiet sind darüber hinaus auch zulässig:
- Einfriedungen aus lebenden Materialien nur als Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,0m,
- Holzlattenzäunen mit stehender Lattung mit einer Höhe von 0,8 bis 1,3m.

II.1.4) Werbeanlagen (§ 86 (1) 1 LBauO M-V

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 61 (1) Nr. 11 LBauO M-V. Ausgenommen sind hiervon Werbeanlagen, die sich auf eine im Plangebiet erbrachte Leistung erstrecken. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 2qm, nicht überschreiten.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodendenkmale

Da im Gebiet sind Bodendenkmale bekannt bzw. zu vermuten sind, ist für das Vorhaben eine Genehmigung nach § 7 (6) DSchG M-V erforderlich. Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn folgende Nebenbestimmungen gem. § 7 (5) DSchG M-V als Bedingungen berücksichtigt werden.

1) Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

2) Im Bereich von vermuteten Bodendenkmalen ist dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Gelegenheit zur fachwissenschaftlichen Untersuchung zu geben, um die genaue Ausdehnung und Qualität (§ 15 DSchG M-V) der Bodendenkmale festzustellen. Die Kosten für Bergung und Dokumentation der festgestellten Denkmale trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6(5) DSchG M-V).

3) Im übrigen Abbaufeld hat rechtzeitig vor Beginn der Abbautätigkeit der Mutterbodenabtrag zu erfolgen. Der Beginn des Mutterbodenabtrags ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Für Funde während dieser Arbeiten gilt § 11 DSchG M-V.

Werden bei Erdarbeiten außerhalb der gekennzeichneten Flächen (Planz. 14.02.01) weitere 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 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege 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 und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Bodenschutz

Für das ehemalige Gelände der NVA (**SO** Golf, **SO** Feriengebiet) gilt, falls während der Bau- und Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes - wie anormaler Geruch oder Verfärbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen - angetroffen werden, ist das zuständige Umweltamt zu informieren.

Artenschutz

Im Bereich des Bebauungsplans sind Vorkommen geschützter Arten bekannt. Es gelten die Bestimmungen des § 44 BNatSchG, aus den sich folgende Gebote für Nutzung und Betrieb ergeben. Für die Bauzeit ist eine ökologische Baubegleitung durch einen Fachgutachter sicherzustellen.

Vermeidungsmaßnahmen Fledermausschutz (Zwergfledermaus):
VM 1: Erhalt der von der Zwergfledermaus aktuell genutzten Bunkeranlagen (vgl. TF I.2.4 (a)),
VM 2: artgerechte Gestaltung der Einflugöffnungen; Sicherung gegenüber unbefugtem Betreten (vgl. TF I.2.4 (a)),

Vermeidungsmaßnahmen Amphibien / Reptilien:
VM 3: Beschränkung der baulichen Aktivitäten auf die Zeit zwischen der Wanderperiode und der Winterruhe von Amphibien (von etwa 15.10. bis 15.02. und von etwa 01.06. bis 31.08., genaue Termine in Abhängigkeit des Verlaufs der witterungsabhängigen Aktivitätszyklen),
VM 4: Erarbeiten eines umsetzungsorientierten Notfallprogramms zur signifikanten Reduzierung des Beeinträchtigungspotenzials von Schadstoffeinträgen in offene Fließgewässer,
VM 5: Beschränkung baulicher Aktivitäten auf die Tagesstunden, um die Überlagerung der Bauzeiten mit den Hauptaktivitätsphasen (insbesondere Wanderungen) der Amphibien zu reduzieren, sowie um Störungen des Reproduktionsgeschehens zu reduzieren,
VM 6: Anbindung der Laichgewässer an Hardrough-Bereiche, Pflanzung einzelner Gebüschkomplexe und Hochstaudenstrukturen zwischen den Spielbahnen, zur Schaffung beschatteter Tagesruheplätze für Amphibien,
VM 7: Verzicht auf Düngung der Roughs und Semiroughs sowie Hardroughs gemäß Vorhabenbeschreibung,
VM 8: Grundsätzlicher Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Bekämpfung von Pflegeproblemen auf mechanische Weise oder durch biologische Maßnahmen als Selbstverpflichtung des Betreibers,
VM 9: nur ausnahmsweiser Einsatz von Fungiziden im Bereich der Grüns gemäß Vorhabenbeschreibung,
VM 10: Anbindung der Laichgewässer an Hardrough-Bereiche, zum Ablenken der Tiere von den behandelten Rasenflächen,
VM 11: Mahd der Spielbahnen und Rauhebereiche (Semiroughs/ Roughs) außerhalb der Dämmerungs- und Nachtstunden zur Vermeidung von Direktverlusten und Störungen während der Hauptaktivitätsphasen der Amphibien (insbesondere in den Wanderphasen der Amphibien),
VM 12: Mahd der Rauebereiche (Roughs) nur einmal jährlich Ende Juli (Zeitraum mit relativ geringer Amphibienaktivität),
VM 13: Einsatz von Doppelmesser-Balkenmähern auf den Rauebereichen (Semiroughs/ Roughs), keinesfalls Verwendung von Kreiselmähern, Schnitthöhe auf den Roughs über 15 cm,
VM 14: Schutzmaßnahme während der Bauzeit: Ab Beginn der Amphibienwanderungen zu den Laichgewässern auf der ehemaligen Militäranlage (ab Februar) bis zur Beendigung der Abwanderungsperiode von Jung- und Alttieren zu den Sommer- und Winterlebensräumen (September) sind Amphibienleiteinrichtungen im Umfeld der Kleingewässer derart anzubringen, dass wandernde Individuen von den Baustellen ferngehalten werden, der Zugang zu den Laichgewässern jedoch aufrecht erhalten bleibt.
VM 15: Die Pflege der Grünanlagen in der Ferienhaus- und Hotelanlage ist bei Anzeichen amphibischer Wanderaktivitäten auszusetzen,
VM 16: weitgehende Ausrichtung der Spielbahnen in Richtung der Laichgewässer, um eine Barrierewirkung der gemähten Spielbahnen zu den vom Gewässer strahlenförmig ausgehenden Wanderrouten zu vermeiden,
VM 17: Vernetzung der Amphibienlebensräume im Vorhabenbereich mit den Sommer- und Winterlebensräumen im FFH-Gebiet durch Hardroughs, Schaffung von unbehandelten Verbindungskorridoren (vgl. TF I.2.4 (b)),
VM 18: Beschränkung der sportlichen Nutzung der Flächen auf die Tagesstunden mit einem Verzicht auf künstliche Beleuchtung,
VM 19: Vernetzung der Amphibienlebensräume im Vorhabenbereich der Golfanlage Lancken/ Wittow mit denen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 17, Schaffung von nutzungsfreien, strukturreichen Verbindungskorridoren (vgl. TF I.2.4 (b)).

Vermeidungsmaßnahmen Avifauna:
VM 20: In der Zeit vom 15.03. bis 30.09. werden keine Hecken, Sträucher und sonstige Gehölze entfernt. Die Gehölzrodungen sind nur für das Winterhalbjahr und somit außerhalb der Brutsaison der relevanten Vogelarten durchzuführen.
VM 21: Zur Vermeidung der Beschädigung bzw. des Verlustes von Nestern, Eiern und Jungtieren bodenbrütender Vogelarten ist nach Beendigung (August/ September) bzw. vor Beginn der nächsten Brutsaison (März) die Baufeldbefreiung durchzuführen. Es sind alle relevanten Vegetations- und Reliefstrukturen von den zukünftig bebauten Flächen zu entfernen, so dass eine Brutansiedlung bodenbrütender Arten im Trassenbereich verhindert wird und somit keine Möglichkeit des Verlusts und der Zerstörung von Nestern und Eiern nach Beginn der Bauarbeiten mehr besteht.
VM 22: Erhalt der Bunkeranlagen mit nachgewiesenen Brutvorkommen der Rauchschwalbe sowie artgerechte Gestaltung der Einflugöffnungen (vgl. TF I.2.4 (a)).

IV) HINWEISE

Artenschutz

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wie z.B. die Maßnahmen Flächen A2, A3 sind vorgezogen umzusetzen, ansonsten können weitere Ausgleichsmaßnahmen von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG erforderlich werden.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB)

01.01.03	SO Golf	SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO) hier: Golfanlage mit Beherbergung
01.05.00	2 Wo	BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.00	0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.00	I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß
02.08.00	FH 24,0 m HN	FIRSTHÖHE als Höchstmaß in Metrern HN

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00	o	OFFENE BAUWEISE
03.01.01	E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
03.03.00	a	ABWEICHENDE BAUWEISE
03.05.00		BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

06.03.00		VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier:
06.03.01	V privat	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (privat)

9. GRÜNFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

09.01.00	Golf	GRÜNFLÄCHEN, hier: - Golfplatz (privat)

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR. 20, 25 BAUGB)

ANPFLANZEN BÄUME

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.01	GFLR	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 Nr. 21 BAUGB), hier: ***GFLR 1***: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
15.13.02		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHS DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.14.00		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG,
15.13.01		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.7.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von 14.7.2017 bis 3.8.2017 erfolgt.

Dranske, den 11.10.2018 U. Ahlers, Bürgermeister

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

Dranske, den 11.10.2018 U. Ahlers, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Offenlage vom 9.4.2018 bis zum 27.4.2018 durchgeführt worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet auf der homepage und unter www.b-planpool.de vom 21.3.2018 bis 12.4.2018 erfolgt.

Dranske, den 11.10.2018 U. Ahlers, Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 14.3.2018 den Entwurf der 5. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Dranske, den 11.10.2018 U. Ahlers, Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 09.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dranske, den 11.10.2018 U. Ahlers, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.04.2018 bis 05.06.2018 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 11.04.2018 bis 03.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB wurde die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ebenfalls auf der homepage des Amtes Nord-Rügen im Internet vom 11.04.2018 bis 03.05.2018 veröffentlicht. Die ausgelegenen Planunterlagen wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Dranske, den 11.10.2018 U. Ahlers, Bürgermeister

7.Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 05.07.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dranske, den 11.10.2018 U. Ahlers, Bürgermeister

8. Die 5. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Feststetzungen wurde am 05.07.2018 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.07.2018 gebilligt.

Dranske, den 11.10.2018 U. Ahlers, Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 06.08.2018 entsprechen dem Liegenschaftskataster

Rambin, den 06.08.2018 Unterschrift/Siegel Vermesser

10. Die 5. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Dranske, den 11.10.2018 U. Ahlers, Bürgermeister

11. Die 5. vereinfachte Änderung und Ergänzung des 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 20.2.2017 bis 9.3.2018 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).
Die 5. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 3.9.2018 in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung wird im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht

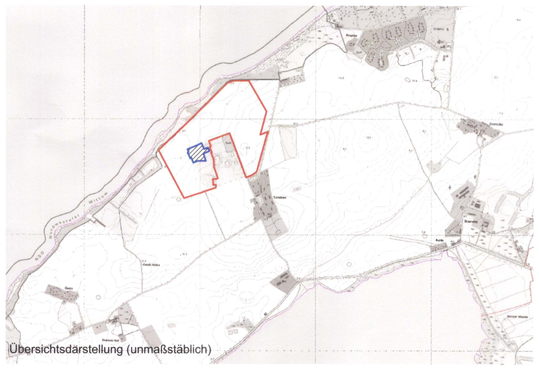
Dranske, den U. Ahlers, Bürgermeister

12. Die 5. vereinfachte Änderung und Ergänzung des 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 aufgrund eines Fehlers in der Bekanntmachung vom 20.8.2018 in der Zeit vom 29.10.2018 bis 30.11.2018 erneut 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).
Die 5. vereinfachte Änderung und Ergänzung ist rückwirkend zum 04.09.2018 in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung wird im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Dranske, den 2.11.2018 U. Ahlers, Bürgermeister

SATZUNG

über die 5. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18a "Golfanlage Lancken - Teil 1" ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.07.2018 folgende Satzung über die 5. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 18a "Golfanlage Lancken - Teil1", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.



Übersichtsdarstellung (unmaßstäblich)

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Dranske / Rügen
5. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans
Nr. 18a "Golfanlage Lancken - Teil 1"
ohne Umweltbericht

Satzungsfassung

Fassung vom 30.01.2018, Stand 06.06.2018 Maßstab 1:1.000