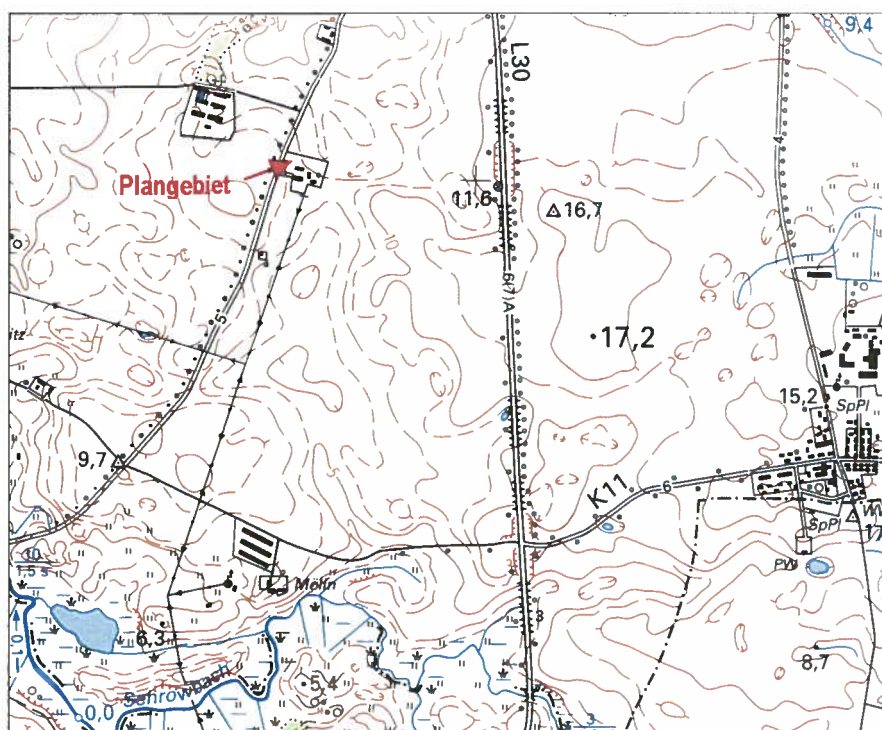


Satzung der Gemeinde Dreschwitz über den VE-Plan Nr. 3 „Ferienanlage Mölln“

- Amt West Rügen -
Dorfplatz 2
18573 Samtens



arno mill
ingenieure



DIPL.-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG
MARKT 25 18528 BERGEN AUF RÜGEN
TEL 03838 - 24137 FAX 03838 - 250558

Satzung **der** **Gemeinde Dreschwitz** **über den** **Vorhaben- und Erschließungs-** **plan Nr. 3 „Ferienanlage Mölln“**

Planvorhaben: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3
„Ferienanlage Mölln“

Vorhabenträger: Familie G. Lück
Markgräfler Straße 16
79576 Weil am Rhein

Gemeinde: Dreschwitz
Amt West Rügen
Dorfplatz 2
18573 Samtens

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



Begründung **zur Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3** **„Ferienanlage Mölln“**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grundlagen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes	3
1.1 Beschlussfassung	3
1.2 Planungserfordernis	4
1.3 Historie	4
1.4 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an andere gemeindliche Planungsvorgaben	4
1.5 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2. Beschreibung des Plangebietes	7
2.1 Planbereich/ Grundstücke/ Eigentumsverhältnisse	7
2.2 Örtliche Gegebenheiten/ Bestand	7
3. Städtebau und baulicher Entwurf	8
4. Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
4.1 Trinkwasserversorgung	8
4.2 Schmutzwasserbeseitigung	9
4.3 Niederschlagswasserbeseitigung	10
4.4 Löschwasser	11
4.5 Energieversorgung	11
4.6 Wärmetechnische Versorgung	12
4.7 Altlasten/ Abfallbeseitigung	12
4.8 Kommunikationsanlagen	13
4.9 Straßentechnische Erschließung/ Stellplätze	14
4.9.1 Straßenerschließung	14
4.9.2 Stellplätze	14
5. Schutzgebiete, -objekte und sonstige Belange	15
5.1 Naturschutz	15
5.2 Trinkwasserschutz	15
5.3 Immissionsschutz	15
5.4 Denkmalschutz	16
5.5 Baugrund/ Hydrogeologie	16
5.6 Festpunkte amtlicher geodätischer Grundlagentetze	16
5.7 Belange der Landwirtschaft	16
5.8 Belange der Forstwirtschaft	17
5.9 NATURA 2000 - Gebiete	17
5.10 Umweltverträglichkeit	17
5.11 IBA-Gebiete (Important Bird Area)	18
5.12 Grünordnungsplan, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	18
6. Zusammenfassung	20

Anlagen:

- Karte „Lage im Raum“
- Planzeichnung zur Satzung
- Grünordnungsplan

1. Grundlage der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1.1 Beschlussfassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dreschwitz hat in ihrer Sitzung vom 16. Dezember 1997 den Beschluss gefasst, den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Ferienanlage Mölln“ gemäß § 7 BauGB-Maßnahmengesetz aufzustellen. Dieser Beschluss wurde gemäß Hauptsatzung der Gemeinde ortsüblich durch Aushang am 23.12.1997 bekannt gemacht.

Neben der Bearbeitung der Entwurfsunterlagen durchlief der VEP Nr. 3 auch die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte zur Aufstellung von Bauleitplanungen nach BauGB und wurde am 13.01.2000 durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Bestandteil der gebilligten Begründung war ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

In Vorbereitung auf den Genehmigungsantrag des VE-Planes wurde der Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger der Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreises Rügen zur Prüfung vorgelegt. In der Überprüfung wurden diesem allerdings Mängel bescheinigt (Nachweis der Finanzierung) und der Gemeinde empfohlen, diese Mängel bis zum Genehmigungsantrag durch den Vorhabenträger beheben zu lassen. Zu diesem Zeitpunkt kam die städtebauliche Planung ins Stagnieren, allerdings wurde ein Teil der Vorhaben und Planungen über frühzeitige Baugenehmigungen nach § 33 BauGB realisiert.

Im Jahre 2004 kam es zu einem Wechsel des Vorhabenträgers. Der neue Vorhabenträger beabsichtigt nunmehr die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet Mölln auf der Basis des VEP Nr. 3 umzusetzen. Die teilweise vorliegenden Baugenehmigungen nach § 33 BauGB sind bereits verfallen. Zu o. g. Zweck der Realisierung der Vorhaben und Nutzungen ist der VEP Nr. 3 bis zu seiner Rechtskraft zu Ende zu führen, da ansonsten kein Baurecht vorliegt bzw. auch nicht erreicht wird. Da das gesamte Verfahren bereits einen gewissen Zeitraum zurückliegt und nie Rechtskraft erlangte sowie teilweise veränderte und neue gesetzliche Regelungen zu berücksichtigen sind, sind einzelne Verfahrensschritte zu wiederholen. Dazu wurde der Satzungsbeschluss aufgehoben und ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Dem schließen sich die Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB an, bis hin zu einem neuen aktuellen Satzungsbeschluss.

Präambel

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 des Baugesetzbuches (BauGB a. F.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), sowie des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB – MaßnahmeG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622) als Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes i. V. m. mit §§ 233 und 243 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Dreschwitz die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Ferienanlage Mölln“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V Nr. 17, S. 690) erlassen.

Der Aufstellungsbeschluss (förmliche Einleitung des Planverfahrens) erfolgte, wie bereits dargelegt, am 16.12.1997 auf der Grundlage des BauGB in der „alten“ Fassung vom 08.12.1986 i. V. m. § 7 BauGB-MaßnahmeG. Gemäß den Überleitungsvorschriften des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) erlauben diese in Kapitel 4, §§ 233 und 243 die Fortführung der Planung nach den Maßgaben des MaßnahmeG zum BauGB.

Die §§ 233 und 243 erfassen zum einen die allgemeinen Überleitungsvorschriften (§ 233) und zum anderen die „Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz“ (§ 243). „(1) § 233 ist auf Verfahren, Pläne, Satzungen und Entscheidungen, die auf der Grundlage des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch eingeleitet, in Kraft getreten oder wirksam geworden sind, entsprechend anzuwenden.“

(2) Bei Bauleitplanverfahren, die vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet worden sind, kann die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung weiter angewendet werden.“ Von den Überleitungsvorschriften des § 243 BauGB macht die Gemeinde Dreschwitz Gebrauch.

1.2 Planungserfordernis

Da die geplanten Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt weder nach den §§ 30 oder 31 BauGB noch nach den §§ 33 bis 35 BauGB realisiert werden können und dazu einen vorwiegend privatwirtschaftlichen Charakter haben, sind sie (unter Berücksichtigung der Zeitpunktes des Aufstellungsbeginns) über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 7 BauGB-Maßnahmengesetz umzusetzen.

1.3 Historie

Zu Mölln gehören neben dem eigentlichen Dorf eine Anzahl von Einzelgehöften. Diese sind auf der Insel Rügen sehr häufig anzutreffen und prägen die vorpommersche Siedlungsstruktur. Sie stellen sich zumeist als Dreiseitengehöft dar, wobei das Wohnhaus mittig steht.

Auch das vom Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 erfasste Gehöft stellt einen typischen Siedlungssplitter in Form eines Dreiseitengehöftes dar. Das nördliche Wohnhaus ist erst später hinzugekommen, steht nicht im direkten Verbund zu den anderen Gebäuden (z. B. eigene Auffahrt). Bis 1992 wurde auf dem Hof Tierhaltung betrieben. Seit dem Niedergang dieser Nutzung waren außer dem nördlichen Wohnhaus mit Nebengebäuden, die Ställe und das „alte“ Wohnhaus/Haupthaus zeitweise ungenutzt. Das Haupthaus wurde in jüngster Vergangenheit, anlehnend an das historische Aussehen, saniert. Es wird für zwei Wohnungen wieder als Wohnhaus genutzt. Die beiden Stallgebäude sind in ihrem Bestand gefährdet, denn eine Wiederaufnahme einer Nutzung konnte bisher nicht umgesetzt werden. Fallen diese Gebäude weg, ist die historische Form des Dreiseitengehöftes für diesen Standort für immer verloren; ein kultureller Verlust. Oft fehlt es gerade für die Nebengebäude an einem entsprechenden Nutzungskonzept. Dadurch entsteht die Gefahr, dass diese historischen Relikte verloren gehen. Die Sicherung und der Fortbestand sind Aufgaben, die mit tragfähigen Konzepten unbedingt umgesetzt werden müssen.

Der Investor hat das Bestreben, diesen historischen Siedlungsstandort zu erhalten. Er hat ein Konzept entwickelt, dem Standort eine angepasste Nutzung zukommen zu lassen und damit die in einem erhaltenswerten Zustand befindlichen Stallgebäude umzunutzen und die geplanten sowie bestehenden Nutzungen für die Zukunft baurechtlich zu sichern. Der Standort soll als Ferienanlage in dem sonst gering touristisch ausgebauten Teil Rügens genutzt werden.

1.4 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an andere gemeindliche Planungsvorgaben

Die Bauleitplanung ist im BauGB ein zentrales Instrument des Städtebaurechts. Dabei liegt die gesetzgeberische Konzeption zugrunde, dass die geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung überwiegend auf der Grundlage der Bauleitplanung stattfindet. Danach sind Bauleitpläne (auch VE-Pläne) von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, dürfen als Gegenstand nur das eigene Gemeindegebiet über- bzw. beplanen und sind in übergreifende

örtliche und in überörtliche Gesamt- und Fachplanungen eingebettet. Hinsichtlich der überörtlichen Planungen (Raumordnung und Regionalplanung) besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Hauptaufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke der Gemeinde, wobei Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit dem BauGB werden richtungsweisend Planungsgrundsätze benannt (§ 1 Abs. 5), deren Gewichtung untereinander innerhalb der Abwägung erfolgt. Das BauGB beinhaltet hinsichtlich des Verfahrens eine Abstimmungspflicht zu den Planungsinhalten und Maßnahmen mit privaten Personen (§ 3 BauGB Beteiligung der Bürger) sowie mit den öffentlichen Planungsträgern (§ 4 BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Zu den eingehenden Anregungen der öffentlichen und privaten Belange sind diese gerecht gegen- und untereinander abzuwägen (§ 1 Abs. 6), wobei dieses Gebot ein zentrales in der rechtsstaatlichen Planung ist. Nach Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben zum Aufstellungsverfahren ist der Bebauungsplan, als verbindlicher Bauleitplan als Satzung zu beschließen. Gegen ihn besteht effektiver Rechtsschutz.

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

Entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 7 Abs. 2 des BauGB-Maßnahmengesetzes haben sich Vorhaben- und Erschließungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wobei § 8 Abs. 2 – 4 BauGB entsprechend anzuwenden ist.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dreschwitz ist rechtswirksam und weist für den Planungsstandort ein Sondergebiet nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit dem Zusatz „Ferienwohnen“ aus. Durch Umnutzen soll ein Erhalten der zwei Stallgebäude zu 9 Ferienwohnungen erreicht werden (Hinweis - Erläuterungsbericht).

Mit der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt. Dieser VE-Plan bedarf nach den Regelungen des BauGB keiner Genehmigung durch eine Behörde.

1.5 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Ziel der Planung ist es, mit der Entwicklung des Plangebietes einen Beitrag zur touristischen Entwicklung der Gemeinde Dreschwitz zu leisten, welcher aufgrund der touristischen und erholungswirksamen Möglichkeiten der Gemeinde und der einzigartig reizvollen Lage in Natur und Landschaft, dazu beiträgt, die Gemeinde als einen Anziehungspunkt eher ruheorientierter touristischer Erholung und Freizeitgestaltung zu festigen und auszubauen. Das Vorhaben „Ferienanlage Mölln“ will dazu seinen Beitrag leisten und mit hochwertigen, qualitativ wertvollen Angeboten eine sichere Größe darstellen.

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Ferienanlage Mölln“ soll die Möglichkeit geschaffen werden, die beiden vorhandenen Stallgebäude zu Ferienwohnungen mit touristischen Nebeneinrichtungen umzunutzen und umzubauen. Dabei bleiben die Gebäude in ihrem baulichen Maß weitestgehend erhalten. Ein geringfügiges Maß an möglichen Erweiterungen und Änderungen ist über Baugrenzen berücksichtigt worden. Die vorhandenen bestehenden Nutzungen, hier die beiden vorhandenen Wohnnutzungen einschließlich ihrer baulichen Anlagen und Nebengebäude sind ebenfalls planungsrechtlich gesichert worden.

Die entsprechenden Erschließungsanlagen sowie die notwendigen Sicherungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ebenfalls festgesetzt worden. Alle Bepflanzungen und sonstigen Begrünungen bleiben erhalten und sollen durch weitere ergänzt werden.

Derartige „ruheorientierte“ Unterkünfte sind bei immer mehr Rügen-Touristen beliebt. Eine steigende Nachfrage erfolgt nach touristisch kaum ausgebauten Gebieten bzw. nach Urlaub auf dem Lande. Die Hektik und Überlaufenheit der Ostseebäder ist nicht für jeden Urlauber das Ziel. Auch Badevergnügen gehört nicht mehr zu den einzigen Gründen, den Urlaub auf Rügen zu verbringen. Die Touristen möchten Rügen entdecken und kennen lernen, als sagenumwobenes Land mit zahlreichen historischen Sehenswürdigkeiten aber auch als grüne Insel mit seiner Vielfalt an unterschiedlichen Lebensräumen.

Trotz der vielen Siedlungssplitter ist der Naturraum in diesem Teil Rügens weitestgehend unzerschnitten. Gerade diese kleinen Standorte (statt größere, verdichtete Siedlungsstrukturen) geben den einzelnen Lebensräumen die Möglichkeit zu einer Vernetzung. Auch was die Vielfalt an Lebensräumen und damit den Reiz des Landschaftsbildes ausmacht, bietet die Gegend die verschiedensten Formen an. Von Feuchtgebieten über stehende Kleingewässer bis zu Ackerflächen mit den ökologisch wertvollen Ackerrandstreifen und auch kleineren Waldflächen ist alles an Lebensbereichen zu finden. Alleien, Baumgruppen, Feldhecken und Gräben dienen der Biotopvernetzung. Die verkehrstechnische Erschließung beschränkt sich außer der befestigten Verbindung zwischen Dreschwitz und Rothenkirchen, an der auch unser Geltungsbereich liegt, auf plattenbelegte oder unbefestigte Feldwege. Ein Radnetz in diesem Teil Rügens erhöht die touristische Attraktivität.

Außerdem befinden sich im Umkreis dieses Standortes weitere sehenswürdige historische Objekte. Als Beispiel sollen in Landow die Bauernhäuser (um 1800 und I. Hälfte des 19. Jh.) und die Kirche (14. Jh.), in Ralow das Gut mit erhaltenen Göpel (nach Zeugnis überlieferter Sagen bereits vor 1168 bewohnt) aus einer Vielzahl genannt werden. Rügen ist aufgrund seiner einzigartigen historischen Entwicklung und den gefundenen Zeugnissen aus „alter“ Zeit interessant und gerade das macht neugierig. Bestätigung findet dieses zum Beispiel durch die seit 1993 sehr gut besuchten, wiederinszenierten Störtebeker-Festspiele.

Ein weiteres Angebot an den Touristen sind die Rundflüge vom ca. 4 km entfernten Flughafen Gütin.

Durch die Integration des Standortes in den Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung, dargestellt im Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns, werden die obengemachten Aussagen bestätigt.

Mit Schreiben vom 23. September 1998 wurde auf dem Dienstweg durch die Gemeinde Dreschwitz beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern die Planungsanzeige zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Ferienanlage Mölln“ eingereicht. Es wurde angefragt, ob sich die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbaren lässt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 14. Oktober 1998 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Im Schreiben dazu heißt es:

- „Mit der Planung sollen Voraussetzungen für landschaftsbezogene Erholung abseits der stark frequentierten Küstenbereiche geschaffen werden. Es entsteht keine neue Siedlung, da nur vorhandene Baulichkeiten genutzt werden. Das Vorhaben einer kleinteiligen Ferienanlage ... befindet sich in Übereinstimmung zu den Zielen 7.1.[1] und [2] (Tourismus und Naherholung) sowie 7.2.2. [2] und [3] (Tourismusentwicklung) RROP VP.“
- „Aus den Planungsunterlagen ist ersichtlich, dass keine neuen Flächenversiegelungen erfolgen und der vorhandene Grünbestand erhalten bzw. noch ergänzt werden soll. Ich stelle Übereinstimmung zu den Zielen 4.2.[6] (Stadt- und Dorf-erneuerung) LROP MV sowie 4.3.[2] (Natur und Landschaft) RROP VP fest.“

Mit Schreiben vom 16.08.2005 wird nochmals bestätigt, dass die raumordnerische Zustimmung aufrecht erhalten wird.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Planbereich/ Grundstücke/ Eigentumsverhältnisse

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Ferienanlage Mölln“ überplant folgendes Flurstück der Gemarkung Mölln, Flur 1:

3/3 und 3/4 - ca. 19 361 m².

Die Durchführung des Vorhabens setzt die Verfügung über Grund und Boden voraus. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der im Geltungsbereich dargestellten Fläche 3/4.

2.2 Örtliche Gegebenheiten/ Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Dreschwitz (siehe Karte „Lage im Raum“) und umfasst eine Fläche in der Größe von ca. 1,9 ha. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Norden, Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und im Westen durch die Gemeindestraße und anschließende Flächen für die Landwirtschaft (ebenfalls intensiv genutzte Ackerfläche) begrenzt.

Das Gelände des Geltungsbereiches ist relativ eben und fällt nur leicht in West - Ost - Richtung ab. Das natürliche Bodenrelief soll durch die Realisierung der Maßnahmen nicht verändert werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete und -objekte sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 2 Wohnhäuser und 2 Stallgebäude sowie eine Garage und ein Nebengebäude als Schuppen zu häuslichen Lagerungszwecken. Das nördliche Wohnhaus (Baufeld 1) mit dazugehörigen Nebengebäuden (Baufelder 2 und Garage) befindet sich in Nutzung. Das zweite Wohnhaus (Baufeld 4), als Haupthaus des Dreiseitenhofes ist ebenfalls als solches mit 2 Wohnungen in Nutzung. Die beiden Stallgebäude (Baufelder 3 und 5) stehen seit längerem leer und laufen Gefahr zu verfallen.

Eine unbefestigte Auffahrt führt zum Haupthaus (Baufeld 4) an beiden Ställen vorbei. Das andere Wohnhaus (Baufeld 1) besitzt eine separate Auffahrt.

Hinter dem Haupthaus befindet sich eine parkähnliche Pflanzung. Auch nördlich des unbefestigten Auffahrtsweges stehen Gehölzflächen und Bäume. Ein Teil der umgebenen bewirtschafteten Ackerfläche ragt in den Geltungsbereich hinein. Im Nordosten ist ein Teich zu finden. Vor dem kleineren Wohnhaus wurde ein kleiner Gartenteich angelegt. Die restlichen Bereiche sind gepflegte Rasenflächen.

3. Städtebau und baulicher Entwurf

Das Plangebiet wird derzeit durch bauliche Anlagen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle gekennzeichnet. Neben den genutzten Bestandsgebäuden entsprechen die Stallgebäude den heutigen architektonischen Gesichtspunkten einer positiven städtebaulichen Ortsbildgestaltung nicht mehr. Allerdings lässt der derzeitige Gebäudezustand eine Umnutzung/ einen Umbau zu anderen Zwecken zu.

Aus diesem Grund sollen mittels planungsrechtlicher Festsetzungen die Wohngebäude und ihre Nebenanlagen einschließlich ihrer Nutzungen gesichert und die beiden Stallgebäude eine Umnutzung/ ein Umbau zu touristischen Zwecken als 9 Ferienwohnungen mit touristischer Infrastruktur in Form von Sauna, Wellness, sportliche Anlagen usw. geplant werden. Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung sind durch zeichnerische wie textliche Festsetzungen gesichert. Die baulichen Anlagen orientieren sich in Maß nach dem Bestand, historischen Vorgaben und in der Planung auch nach der Einfügung in das vorhandene Landschaftsbild sowie dem anstehenden Bedarf. Die Gebäude sollen den heutigen neuen Anforderungen sowie dem Zeitgeist Rechnung tragen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen den örtlich vorzufindenden Rahmen für Wohngebäude. Die Möglichkeiten von gestalterischen Elementen über Dach- und Gebäudeeinschnitte, einer individuellen Farb- und Materialgestaltung auch von komplementären Elementen sind ebenfalls gegeben und sollen an diesem solitären Einzelstandort auch nicht durch entsprechende örtliche Bauvorschriften eingeschränkt oder vorgegeben werden. Durch die Kombination der Höhen-, Geschoss- und Dachneigungsfestsetzungen werden Gebäude entstehen, die landschaftstypisch sind. Dieser Rahmen soll als Vorgabe ausreichen. Farbliche Gestaltungen sollen nicht eingeschränkt werden. Weiche Bedachungen sind an dem Standort aus historischen gestalterischen Gründen heraus ausgeschlossen worden.

Durch die Baufensterfestsetzung können die Gebäude nur in offener Bauweise errichtet werden.

Mit den erteilten Festsetzungen wird eine dem Standort angepasste Bebauung ermöglicht. Die gewachsenen Strukturen werden aufgegriffen und finden sich in den zukünftigen Vorhaben wieder. Die Gemeinde hat sich zur Wahrung dieser städtebaulichen als auch gestalterischen Strukturen entschlossen und diese mit dem Plan ausreichend gesichert.

Mit Eintritt der Rechtswirksamkeit der Satzung werden die Vorhaben im Plangebiet nach § 30 BauGB bewertet.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 Trinkwasserversorgung

Sämtliche Einzelgehöfte in diesem Gebiet Rügens werden mittels eigener Brunnenanlage mit Trinkwasser versorgt.

Die alte Brunnenanlage ist auf dem Hof noch vorhanden, aber entsprach nicht mehr den hygienischen und technischen Ansprüchen. Deshalb wurde im Dezember 1998 in ca. 50 m Entfernung in südöstlicher Richtung zum alten Brunnen ein neuer Brunnen mit einer Tiefe von 30,5 m abgeteuft und für die Trinkwasserversorgung des Plangebietes in Nutzung genommen.

Neben einer qualitativen Untersuchung des entnommenen Grundwassers wurde ebenso eine quantitative Messung durchgeführt. Während des Pumpversuchs über 24 Stunden (vom 14. Dezember bis zum 15. Dezember) bestätigte sich der beim Entsandungspumpen vermutete mobile Wasserleiter. Bei diesem Pumpversuch konnte dem Brunnen 5,0 m³ pro Stunde ohne Leistungsabfall entnommen werden. Nach dem Pumpversuch stieg der Wasserspiegel wieder bis auf

ca. 1,0 m unter Gelände an. Deshalb ist zu vermuten, dass sich in dem Brunnen eine artesische Entwicklung ergibt. Dieser artesischen Entwicklung wurde bei der Erstellung des Brunnenabschlusswerkes (Brunnenschacht, Brunnenkopf und Leitungseinbindung) bereits Rechnung getragen.

Während des Pumpversuches wurde eine Probe zur Analyse des Grundwasser zu seiner Eignung als Trinkwasser entnommen. Die Analyse erfolgte nach der Trinkwasserverordnung vom 5. Dezember 1990. Die mikrobiologische Untersuchung ergab keine Überschreitung der Grenzwerte, das Wasser ist somit mikrobiologisch einwandfrei.

Bei der chemischen Analyse liegen ebenfalls die gemessenen Werte unter dem Grenzwert, lediglich bei Eisen und Mangan sowie Ammonium werden die Grenzwerte nicht eingehalten. Die Überschreitung der Werte für die Trübung und die Färbung ist bedingt durch die erhöhten Werte für Eisen- und Manganverbindungen. Erhöhte Werte von Eisen- und Manganverbindungen treten im Grundwasser aufgrund der Lösung von Mineralien aus den Gesteinen häufig auf. Dafür gibt es spezielle Enteisungsanlagen, die neben der Minderung des Eisengehaltes auch den Manganwert senken und somit gleichzeitig die Trübungs- und die Färbungswerte. In unserem Fall ist die Enteisungsanlage HFR 2/FC51 bereits in den Brunnen eingebaut und bereitet das Wasser auf. Der erhöhte Ammoniumwert ist für sulfatfreies Wasser, wie in diesem Fall (Sulfat = 0 mg/l), geogen bedingt und bleibt dann bis zu einem Wert von 30 mg/l außer Betracht (Ammonium = 0,92 mg/l). Somit ist das Grundwasser nach Aufbereitung von sehr guter Trinkwasserqualität. Das Trinkwasser ist jährlich auf die Trinkwasserqualität hin zu untersuchen (Trinkwasser VO).

Das Entnehmen, Zutagefördern und Ableiten von Grundwasser stellt gemäß § 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar und bedarf gemäß § 2 und § 7 WHG einer behördlichen Erlaubnis. Die wasserbehördliche Erlaubnis wurde bei der Unteren Wasserbehörde beantragt. Mit Schreiben des Umweltamtes, Untere Wasserbehörde vom 31. August 1999 (AZ: 7056/1.3/09/12/99) wurde dem Vorhabenträger sowie seinen Rechtsnachfolgern gemäß der §§ 2, 3, 4 und 7 der Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Neufassung vom 12. November 1996 (BGBl. S. 1695) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.08.1998 (BGBl. I, S. 2455) sowie der §§ 4, 6 und 8 des Landeswassergesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669) die wasserrechtliche Erlaubnis WE Bru 09/12/99 erteilt. Diese Wasserrechtliche Erlaubnis berechtigt zur Entnahme von Grundwasser aus einem Bohrbrunnen in Höhe von $Q_{365} = 5 \text{ m}^3/\text{d}$ für die Trinkwasserversorgung der Ferienanlage Mölln. Sie ist bis zum 31.12.2009 befristet.

4.2 Schmutzwasserbeseitigung

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Kleinkläranlage, die den technischen sowie umweltrelevanten Gesichtspunkten nicht mehr gerecht wird.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt deshalb zukünftig über eine neu zu errichtende den technischen Vorschriften und Regelwerken entsprechende Kläranlage. Die Anschlussgröße macht den Bau einer Tropfkörperkläranlage nach DIN 4261 Teil 2 erforderlich. Diese wird in Kompaktbauweise errichtet.

Das so gereinigte Abwasser soll über eine vorhandene, genügend dimensionierte Rohrleitung dem verrohrten Graben 11/29 zugeführt werden, der in ca. 180m Entfernung liegt. Dieser Graben hat über den Graben 11/25 Vorflut in die Landdower Wedde. Die Kläranlage liegt in ca. 60 m Entfernung zu der vorhandenen Rohrleitung.

Der Graben 11/29 steht in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Rügen (WBV). Der WBV hat seine Zustimmung zur Nutzung des Grabens mit seiner Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit folgenden Auflagen erteilt:

- Für die Einleitung von geklärtem Ab- und Niederschlagswasser, über eine vorhandene ausreichend dimensionierte Leitung, in die Rohrleitung des Grabens 11/29, ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Rügen die wasserrechtliche Einleitgenehmigung zu beantragen.

- Eine qualitative Belastung durch Schadstoffe für den Vorfluter sowie Sandeintrag sind auszuschließen.
- Die durch eventuell spätere bauliche Veränderungen bzw. am Vorfluter erforderlich werdende Änderungen der Einleitstelle und damit verbundene Kosten gehen zu Lasten des Gewässerbenutzers.

Das Einleiten des behandelten Abwasser in den Graben stellt gemäß § 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar und bedarf somit der Genehmigung gemäß § 2 und § 7 WHG. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde im Juli 1999 bei der Unteren Wasserbehörde im Umweltamt des Landkreises Rügen beantragt. Damit wurde gleichzeitig der ersten Auflage des WBV entsprochen. Dem Vorhabenträger sowie seinen Rechtsnachfolgern wurde mit Schreiben des Umweltamtes, Untere Wasserbehörde, vom 20. August 1999 (AZ: 7053.03.01/108-99) die wasserrechtliche Erlaubnis WE 09/KK/108/99 gemäß §§ 2, 3, 4, 7 und 7a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I, S. 1695), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.08.1998 (BGBl. I, S. 2455) sowie den §§ 6 und 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVBl. M-V N. 28 S. 669) erteilt. Diese Wasserrechtliche Erlaubnis berechtigt zur Einleitung von Abwasser nach Vorbehandlung in einer Mehrkammerabsetzgrube (MKASG) entsprechend DIN 4261, Teil 1 mit anschließender vollbiologischer Behandlung in einer Tropfkörperanlage nach DIN 4261, Teil 2 (Typ TKA 36 der Herstellerfirma AWT Langhagen GmbH) für 35 Einwohnergleichwerte (EGW) über eine vorhandene Ablaufleitung in den verrohrten Graben 11/29. Sie ist bis zum 31.12.2014 befristet. Die Auslastung der Kleinkläranlage darf 35 Einwohnerwerte nicht übersteigen. Anderenfalls ist eine Erweiterung der Kleinkläranlage bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu beantragen.

4.3 Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

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

Aufgrund der im Plangebiet anstehenden Böden ist nur für die Verkehrsflächen und Stellplätze eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über geeignete Systeme zu fangen, zu sammeln und der gereinigten vorhandenen alten Kläranlage zur Brauchwasser-/ Löschwasserbereitstellung zuzuführen. Die „alte“ Kläranlage besitzt bereits einen Überlauf an den vorhandenen Teich, der im Bedarfsfall weiter zur Anwendung kommen soll. Da es sich um unbelastetes Niederschlagswasser handelt ergeben sich keine zusätzlichen Forderungen zur Vorbehandlung.

Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen, Stellplätzen und ihren Zufahrten usw. ist so zu führen, dass es teilweise durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau dieser versickert und teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser über die angrenzenden großflächigen Versickerungsflächen des Grundstückes mit belebter und bewachsener Bodenzone (z. B. angrenzende Grundstücksgrünflächen - Rasen oder Verkehrsgrün) versickert. Aus den Festsetzungen ist ersichtlich, dass beidseitig der betroffenen Flächen, dem Vorhabenträger gehörende, großzügig begrünte Fläche vorhanden sind, die der Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers zur Verfügung stehen.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzzonen zur Trinkwassergewinnung.

4.4 Löschwasser

Gemäß Kommunalverfassung und DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde.

Für den Planbereich ist grundsätzlich ein Grundsatz (Abs. 4, DVGW Arbeitsblatt W 405) abzusichern, der gemäß Punkt 4.2 „... bei kleinen ländlichen Orten von 2 bis 10 Anwesen ...“ ungeachtet der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung mit 48 m³/h angesetzt wird. Dieser Richtwert stellt den Gesamtbedarf dar, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können.

Es ist zu berücksichtigen, dass von der Löschwasserentnahmestelle bis hin zum entferntesten Gebäude die Entfernung nicht größer als 300 m sein sollte.

Bei der Ermittlung der Löschwasserentnahmemöglichkeiten ist zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen Wasserläufen, Teichen, Brunnen, Behältern oder dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz entnommen werden kann. Zu ermitteln ist die insgesamt günstigste Lösung, wobei den unerschöpflichen Entnahmemöglichkeiten außerhalb des Trinkwasserrohrnetzes besondere Bedeutung zukommt.

Entnahmemöglichkeiten aus einem Trinkwasserrohrnetz sind für das Plangebiet, auch aufgrund seiner Eigenversorgung über den Hausbrunnen, nicht gegeben. Da die vorhandene Kläranlage für die Abwasserentsorgung entbehrlich geworden ist, wird sie zur Bereitstellung von Brauchwasser/ Löschwasser umgenutzt. Nach Reinigung der Kläranlage wird das Niederschlagswasser der Dachflächen in ihr gesammelt. Bei einem Durchmesser von 4 m und einer Tiefe von 3 m hat sie ein Fassungsvermögen von ca. 37,6 m³. Das so gesammelte Niederschlagswasser steht somit für eine Erstbrandbekämpfung zur Verfügung. Der vorhandene Überlauf bleibt bestehen. Die restlichen 10,4 m³ sind bei einem Brand aus dem stehenden Kleingewässer zu entnehmen (das stehende Kleingewässer hat eine Fläche von 545,0 m² und eine Wassertiefe von i. M. 1,20 m).

4.5 Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis, Energie Nord AG. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Trafostation.

allgemeine Aussagen

Sollte eine Umverlegung der Leitungen erforderlich sein, ist bei der E.ON edis rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Notwendige geeignete Flächen

hinsichtlich der Verteilung sind bei Notwendigkeit unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Verfügung zu stellen (beachte DIN 1998, die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m).

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

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

Nach Antragstellung wird durch die E.ON edis ein Kostenangebot für den Anschluss an das Versorgungsnetz unterbreitet. In diesem sind ggf. auch anteilige Kosten für Baufreimachungsmaßnahmen enthalten.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die E.ON edis darauf, ihre Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Aus diesem Grund sind im Vorfeld, auch im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen, entsprechende Abstimmungen mit der E.ON edis durchzuführen. Dazu wird ein Lageplan benötigt, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die entsprechenden Baumstandorte eingetragen sind. Im Bereich der Freileitungen ist zu beachten, dass keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit gewährleistet sein muss. Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Maste sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

Kabel

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

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

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

4.6 Wärmetechnische Versorgung

Das Plangebiet wird derzeit nicht durch öffentliche Anlagen und Leitungen versorgt.

Für die Zukunft besteht noch keine konkrete Planung hinsichtlich einer zentralen Erschließung, so dass von einer eigenverantwortlichen Versorgung ausgegangen werden muss. Die wärmetechnische Versorgung soll über eine Heizungsanlage mit Flüssiggas erfolgen, wobei die Möglichkeiten der Versorgung über Elektroenergie auch in Betracht gezogen werden. Eine entsprechende Fläche für „Gas“ wurde im Plangebiet ausgewiesen.

4.7 Altlasten/ Abfallbeseitigung

Im Altlastverdachtsflächenkataster des Landkreises Rügen sind auf den betreffenden Grundstücken keine derartigen Flächen die gemäß §§ 5 (3) und 9 (5) BauGB zu kennzeichnen wären, registriert.

Die gültige Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung, z.Z. vom 05.12.2002) im Landkreis Rügen, mit den entsprechenden Änderungssatzungen ist einzuhalten. Die Satzung ist über den Landkreis Rügen, Umweltamt zu beziehen.

Bei der Planung und dem Bau von Erschließungsstraßen und den Ausbau von Straßen, auf denen Müllfahrzeuge zum Einsatz kommen sollen, sind die Vorgaben der Unfallverhütungsvorschriften (UVV Müllbeseitigung) BGV C 27 und (UVV Fahrzeuge hier 3-achsige Müllfahrzeuge, 10 m Länge, LKW 22,0 t) BGV D 29 sowie die Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 hier 3-achsige Müllfahrzeuge, 10,0 m Länge, LKW 22,0 t zu berücksichtigen. Für den Einzelfall sind Nachfragen an die Abfallwirtschaft für Rügen (AfR) Eigenbetrieb des Landkreises Rügen, Industriestr. 1 in 18573 Samtens, Tel. 038306 2213 zu richten.

Mit dem VE-Plan ist ein Wendehammer für Lastkraftwagen bis 10 m Länge (3achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22,0 t - äußerer Wenderadius 6 m zuzüglich einer Freihaltezone von 1,0 m) nach EAE 85/95 festgesetzt worden, die ein Befahren für Personenkraftwagen und Müllfahrzeuge zulässt. Mit dieser Wendeanlage wird dem aus der Nutzung und seiner Kapazität entstehenden geringen Anforderungen ausreichend entsprochen (befahrbarer Anliegerweg, schwach belastete Anliegerstraße, ausschließliche Nutzung Wohnen).

Die Abfallentsorgung ist durch die Nehlsen Entsorgungs GmbH gesichert.

4.8 Kommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der deutschen Telekom AG. Die Versorgung des Plangebietes kann über angrenzend vorhandene Anlagen gewährleistet werden. Die Leitungsführungen sind vornehmlich als Erdkabel auszuführen. Bei nicht ganzjährig genutzten Ferienwohnungen besteht für die Deutsche Telekom AG keine gesetzliche Anschlusspflicht. Wird dennoch die telekommunikationstechnische Erschließung des Ferienhausgebietes gewünscht, muss sich der Investor ca. 6 Monate vor Erschließungsbeginn über die Modalitäten unter folgender Anschrift mit uns in Verbindung setzen: Deutsche Telekom AG, T-Com, TI NL NO, PTI 23 Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um u.a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zu TK-Linien zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterialien wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden. Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten. Die Einweisung erfolgt derzeit durch das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow, Telefon (0331) 123-79437 Fax (0331) 123-79439.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für die Planung der Erschließung des Neubaugebietes ist derzeit das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow, Telefon (03 31) 1 23-79437 Fax (03 31) 1 23-79439 zuständig. Die Deutsche Telekom AG macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt folgendes sicherzustellen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unendgeldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom Jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhandigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Des Weiteren ist es erforderlich, dass der Erschließungsträger mit der Deutschen Telekom AG eine Erschließungsvereinbarung unterzeichnet. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

4.9 Straßentechnische Erschließung und Stellplätze

4.9.1 Straßenerschließung

Die Straßenerschließung ist für das Vorhaben gesichert.

Die vorhandenen Bebauungen bzw. Vorhaben liegen direkt an der befestigten Gemeindestraße Dreschwitz-Rothkirchen. In der Planzeichnung wurde an der Wegeanbindung Gemeindestraße-Anliegerstraße das Sichtdreieck für die Anfahrt dargestellt. Die Entwurfsgeschwindigkeit wurde dabei mit V 80 km/h angenommen. Aus Richtung Dreschwitz kommend werden die bei der Entwurfsgeschwindigkeit geforderten 135m Sichtweite nicht eingehalten. Das Verkehrsamt des Landkreises Rügen sieht aber nach einer Beratung die 85 m Sichtweite aus dieser Richtung für ausreichend an und stimmt der Wegeanbindung zu.

Die innere straßentechnische Erschließung erfolgt durch einen Abzweig Richtung Haupthaus (Baufeld 4). Dieser ist als Schotterdecke ausgeführt. Da die Erschließungsstraße in erster Linie durch die Besucher der Ferienwohnungen sowie durch den Betreiber genutzt wird, ist sie auch unter dem Gesichtspunkt der Versiegelung so gering wie nötig zu halten/ auszubauen und aus diesem Grund mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt worden. Die Begegnung Pkw/Rad, Fußgänger ist damit problemlos gelöst. Für den Begegnungsfall Pkw/Pkw ist eine Ausweichmöglichkeit gegenüber der Fläche für die Versorgungsanlagen bzw. dem Wendehammer festgesetzt. An diese Anliegerstraße wurde der Wendehammer für die Versorgungsfahrzeuge angebunden und darüber die Stellplätze für die Ferienwohnungen.

Das separate Wohngebäude ist ebenfalls über einen vorhandenen unbefestigten Weg (private Grundstückszufahrt) verkehrstechnisch an die Gemeindestraße angeschlossen. Die vorhandene Situation wurde aufgegriffen und mit dem VEP festgesetzt.

Die Straßendeckung sowie die Befestigung der Hof- und Stellplatzflächen besteht aus luft- und wasserdurchlässigem Material, was auch für die Zukunft beizubehalten ist.

4.9.2 Stellplätze

Innerhalb des Plangebietes sind die Nachweise des Stellplatzbedarfes gemäß § 48 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i. V. m. den Richtzahlen aus der Verwaltungsvorschrift zur LBauO M-V (VVLBauO M-V), Nr. 48.11 bis 48.15 herzustellen bzw. mit dem Bauantragsverfahren nachzuweisen. Sie dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.

Gemäß Punkt 48.11 sind tabellarisch Vorgaben zu den einzelnen Gebietstypen bzw. Nutzungsarten vorgegeben.

1. Wohngebäude

aus Punkt 1.1	Einfamilienhäuser	1 – 2 Stellplätze je Wohnung
aus Punkt 1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung

Bei Annahme der Werte von max. 3 Wohnungen und 9 Ferienwohnungen kann mit der zeichnerischen Absicherung von 12 Pkw- Stellplätzen und 1 Garage davon ausgegangen werden, dass sie dem Bedarf gerecht werden und ausreichend geplant sind.

5. Schutzgebiete, -objekte und sonstige Belange

5.1 Naturschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und beinhaltet keine Schutzobjekte nach den §§ 20, 22 – 28 Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG M-V).

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume sind derzeit durch die Baumschutzverordnung des Landkreises Rügen vom 6. Februar 2003 für den Außenbereich unter Schutz gestellt. Danach sind grundsätzlich alle Bäume zu schützen die über einen Stammumfang von mind. 50 cm in 1,0 m Höhe über dem Erdboden gemessen, verfügen. Mit der Planzeichnung sind diese Bäume über ein Einzelbaumaufmaß erfasst und als „zu erhalten“ festgesetzt worden. Im Weiteren sind Bäume und Baumgruppen, die derzeit noch nicht unter den Schutz der Baumschutzverordnung des Landkreises Rügen fallen, ebenfalls erfasst worden, hier als „Fläche zum Erhalt ...“.

5.2 Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb der Grenzen einer Trinkwasserschutzzone. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die geplanten Maßnahmen nicht zu befürchten.

5.3 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus der Lage des Plangebietes zum Ort und seinen Nutzungen ergeben, sind nicht zu erwarten. Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus dem Plangebiet selbst ergeben, sind ebenfalls nicht gegeben und nicht zulässig. Die geplanten Nutzungen fügen sich in das vorhandene Nutzungsbild der angrenzenden Grundstücke harmonisch ein und führen nicht zu Konflikten.

5.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine unter Denkmalschutz stehenden Bereiche oder Objekte bekannt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff zuletzt geändert am 22.11.2001) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hier 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.

5.5 Baugrund und Hydrogeologie

Baugrund:

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Hydrogeologie:

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiter beträgt nach der Hydrogeologischen Karte M I : 50 000 (HK 50) > 10 m.

Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Westen.

5.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze

In dem Geltungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

5.7 Belange der Landwirtschaft

Aus agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Sicht werden durch den zuständigen Träger öffentlicher Belange, das Amt für Landwirtschaft Franzburg keine Einwände gegen diesen VE-Plan geäußert, es wird aber darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zeitweilig Lärm- und Geruchsimmissionen auf das Plangebiet einwirken können, insbesondere beim Ausbringen von Wirtschaftsdüngern wie Gülle, Jauche und Dung. Diese Einwirkungen sind im ländlichen Raum bei Unerheblichkeit hinzunehmen.

Konflikte mit diesem VE-Plan sind daraus nicht abzuleiten, da in den „ländlichen“ Räumen mit der landwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Freiflächen zu rechnen ist bzw. bereits bekannt und örtlich ersichtlich ist, dass diese nachbarliche Nutzung vorliegt.

5.8 Belange der Forstwirtschaft

Forstbehördliche Belange sind nicht betroffen. Waldflächen werden durch die Planung nicht berührt.

5.9 NATURA 2000 - Gebiete

Der Planbereich ist weder durch einen Flora – Fauna – Habitat – Gebietsvorschlag gekennzeichnet, noch befindet es sich in zu bewertender Nähe eines solchen. Im Jahre 1992 wurde die Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-RL) verabschiedet. Diese FFH-RL hat den Aufbau eines europäischen, kohärenten Schutzgebietssystems NATURA 2000 zum Ziel. Nach §§ 34 und 35 BNatSchG sind Projekte und Pläne vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung, eines FFH – Schutzgebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen, wenn diese aufgrund ihrer Art und Größe erwarten lassen können, ein NATURA 2000- Gebiet in seinem Schutzzweck und / oder seinen Erhaltungszielen erheblich zu beeinträchtigen. Der Erlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 11.07.2002 „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ dient der zweckmäßigen, einheitlichen und gleichmäßigen Anwendung der Vorschriften zur Umsetzung der gebietsbezogenen Anforderungen der FFH-RL und der EU-Vogelschutzrichtlinie (V-RL) in Mecklenburg-Vorpommern.

Die FFH – Verträglichkeitsprüfung ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen, Bebauungsplänen, einschließlich vorhabenbezogener Bebauungsplan und Ergänzungssatzungen durchzuführen. Demnach sind in der Abwägung nach § 1 a BauGB auch zu berücksichtigen: „... die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG; soweit diese erheblich beeinträchtigt werden können, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit oder Durchführung von derartigen Eingriffen sowie die Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden (Prüfung FFH-RL)“.

Das Plangebiet Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Ferienanlage Mölln“ der Gemeinde Dreschwitz liegt nicht in einem FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebiet. Das nächstliegende FFH - Gebiet DE-Nr. 1544-302 „Westrügenschke Boddenlandschaft mit Hiddensee“ befindet sich in ca. 1,2 – 1,3 km Entfernung, für das relevante Europäische Vogelschutzgebiet DE-Nr. 1543-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft“ ist die maßgeblich Entfernung bei ca. 1,3 – 1,4 km. Durch die Planung werden keine Vorhaben erlaubt, die erhebliche Beeinträchtigungen von FFH- Gebieten sowie des EU-Vogelschutzgebietes vorbereiten bzw. auch keine Aktivitäten vorgesehen, die bestehende Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen lassen. Bei Bebauungsplänen (hier VEP), soweit die gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzende Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den NATURA 2000 – Gebieten liegen, wird in der Regel nicht davon ausgegangen, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung zu führen (Regelvermutung Anlage 5, C., I. Nr. 2 des FFH- Erlasses M-V). Wie bereits oben beschrieben, befindet sich das Plangebiet in einem größeren Abstand als 300 m zu einem FFH- und EU-Vogelschutzgebiet und fällt somit unter die Regelvermutung.

5.10 Umweltverträglichkeit

Die Rechtsgrundlage zur Beurteilung der Frage, welche Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind, findet sich im Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG). Dieses Gesetz erhielt durch den Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung des UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950 ff.) mit Wirkung vom 03. August 2001 eine Änderung.

Nach diesem Gesetz ist die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ein unselbständiger Teil verwaltungsbehördlicher Verfahren, die der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben dienen. Zu den Entscheidungen zählen danach u. a. auch Beschlüsse nach § 10 BauGB über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von B-Plänen. Um dem gerecht zu werden, ist in der Anlage 1 unter Nr. 18 der Begriff „Bauplanungsrechtliche Vorhaben“ eingeführt worden, welcher Vorhaben zusammenfasst, für die eine UVP- oder Vorprüfungspflicht nur unter der Voraussetzung besteht, dass hier ein B-Plan aufgestellt wird. Im Weiteren wird durch § 17 UVPG geregelt, dass die UVP einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nur im bauplanungsrechtlichen Aufstellungsverfahren durchgeführt wird.

Der Anwendungsbereich des UVPG, d. h. die Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer Vorprüfung im Einzelfall, gilt nur dann, wenn die Vorhaben in der Anlage 1 enthalten sind und die dort aufgeführten Größen- und Leistungswerte erreichen bzw. überschreiten.

Mit Überprüfung der Anlage 1 ergibt sich für die mit dem VEP Nr. 3 festgesetzten Vorhaben keine Vorprüfungs- oder Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht.

5.11 IBA-Gebiete (Important Bird Area)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des Important Bird Area – Gebietes (IBA-Gebiet, Code MV 022) „Vorpommersche Küsten- und Boddenlandschaft“.

Als Important Bird Area werden Vogellebensräume bezeichnet, die bedeutende Brut- und Rastplätze sind. Grundlage ist eine vom Rat der Europäischen Gemeinschaft beschlossene Regelung über die Erhaltung wildlebender Vogelarten.

Im Zusammenhang mit dem Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass es zu relevanten negativen Auswirkungen aus den Nutzungen auf das IBA-Gebiet kommen wird. Die baulichen Anlagen sind ebenso wie die Wohnnutzung bereits vorhanden. Die Hoflage ist durch den vorhandenen Baum- und Strauchbestand im Zusammenhang mit der geplanten Randbepflanzung ausreichend zu den umliegenden freien Flächen abgeschirmt. Die für das o. g. IBA-Gebiet ermittelte Gefährdung bezieht sich vornehmlich auf die Auswirkungen der Land- und Forstwirtschaft. Diese werden durch diese Planung nicht berührt, so dass ein möglicherweise bestehendes Potential hier nicht weiter forciert wird.

5.12 Grünordnungsplan, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 möchte die Gemeinde Dreschwitz die historische Hofstelle bei Mölln als prägendes Landschaftsbild in dieser Region sichern.

Dabei sind vermeidbare Eingriffe im Plangebiet zu unterlassen. Über die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung – Grünordnungsplan erfolgte eine Bewertung des Bestandes im Vergleich zu den geplanten Maßnahmen. Durch gezielte vermeidende und mindernde Maßnahmen (ausschließliche Nutzung vorhandener baulicher Anlagen für eine Bestandssicherung bzw. Folgenutzung mit angepasster Grundflächenzahl, Teilversiegelung der Verkehrsflächen und Stellplätze) konnte ein größerer Wertverlust ausgeschlossen werden.

Ein „älterer“ Grünordnungsplan wurde als Bestand gesichert und auf seinen Festsetzungen aufgebaut. Über den „Ursprungsplan“ hinausgehende Nutzungen werden durch eine erweiterte Ortsrandbegrünung kompensiert.

Zur Verwirklichung der mit dem GOP ermittelten Vermeidungs-/ Minderungs- und Ersatzmaßnahmen ist folgende textliche Festsetzung in die Satzung aufgenommen worden:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen, Stellplätze und ihrer Zufahrten ist so zu führen, dass es teilweise durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau versickert (d. h. die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen) und teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser in die angrenzenden Grünflächen des Grundstückes eingeleitet wird.

Anpflanzen von Bäumen und Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Auf den mit dem Planzeichen 13.2 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) zum Anpflanzen festgesetzten Standorten sind einheimische standortgerechte Bäume > 150/175 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Arten siehe Pflanzliste).

Auf den mit dem Planzeichen 13.2.1 (Teil A) festgesetzten Flächen sind einheimische standortgerechte Bäume > 150/175 und einheimische standortgerechte Sträucher > 80/100 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Arten siehe Pflanzliste). Je laufende 20 m ist ein Baum und je angefangene 4 m² ist ein Strauch zu pflanzen.

Erhaltung von Bäumen und Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Die mit dem Planzeichen 13.2 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einheimischen standortgerechten Bäume > 150/175 (Arten siehe Pflanzliste) zu ersetzen.

Die mit dem Planzeichen 13.2.2. (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Gehölze und sonstigen Bepflanzungen in Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einheimischen standortgerechten Arten, Bäume > 150/175, Sträucher > 80/100 (Arten siehe Pflanzliste) zu ersetzen.

Die an der nord- und östlichen Geltungsbereichsgrenze befindliche Pflanzfläche ist mit 3 m Breite und ca. 185 m Länge festgesetzt (siehe dazu Planzeichnung). Für alle Pflanzungen ist eine 3jährige Entwicklungspflege incl. bedarfsweiser Bewässerung abzusichern. Dieser letztgenannte Punkt kann nicht mit dem VE-Plan festgesetzt werden, da er sich auf der Vollzugsebene befindet und nicht dem abschließenden Regelungsinhalt des § 9 BauGB entspricht. Aus diesem Grund ist durch die Gemeinde ein anderer zweckdienlicher und geeigneter Weg (z. B. Durchführungsvertrag) zu finden, um die Umsetzung der Entwicklungspflege abzusichern.

Durch die Maßnahmen wird das natürliche Landschaftsbild vervollständigt und u. a. auch der Ortsrand des Standortes im Sinne einer Gestaltung nach ökologischen Maßstäben behandelt.

6. Zusammenfassung

Mit dem Konzept wird der Erhalt dieses für Vorpommern typischen Siedlungssplitters in seiner historisch gewachsenen Form durch den Vorhabenträger angestrebt.

Ein Erhalt ist jedoch nur mit der Umnutzung der beiden Stallgebäude zu Ferienwohnungen möglich, da die historische Nutzung -landwirtschaftlicher Betrieb- aufgrund der angespannten Lage im Wirtschaftsfaktor Landwirtschaft als Erwerbsgrundlage nicht aufgreifbar ist.

Durch die geplanten Maßnahmen und Pflanzungen erfolgt eine ökologische Aufwertung des Plangebietes. Die Erschließung des Gebietes ist vorhanden bzw. kann über den Vorhabenträger sichergestellt werden. Das Vorhaben wird laut Landesplanerischer Stellungnahme raumordnerisch positiv beurteilt.

Zusammenfassend kann zu dem Vorhaben gesagt werden, dass die geplanten Maßnahmen dem Gebiet zuträglich sind.

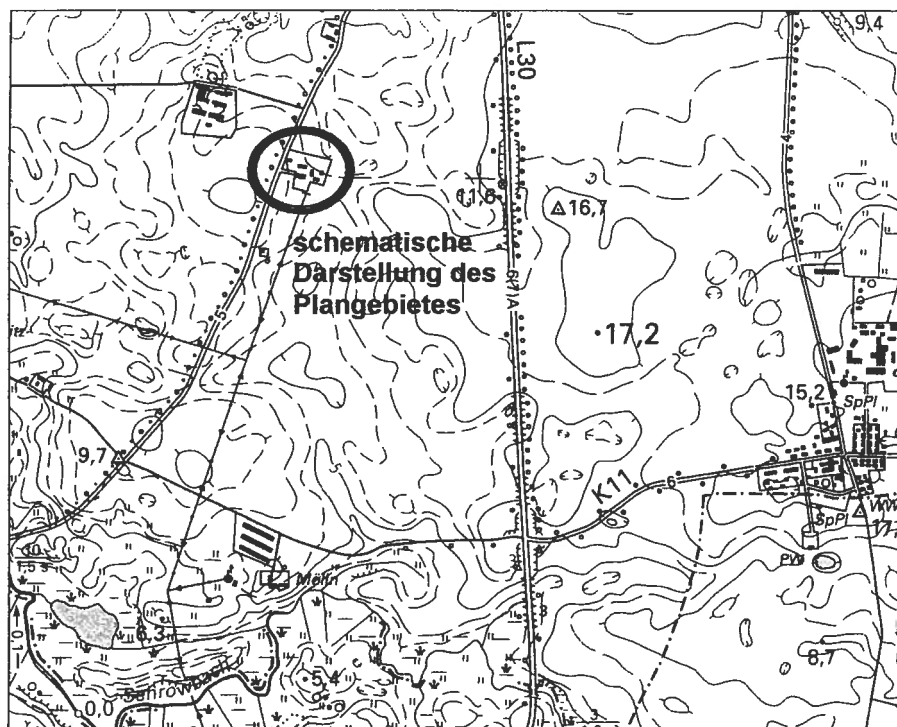
Dreschwitz, Dezember 2005

Anlagen

Satzung der Gemeinde Dreschwitz

über den

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Ferienanlage Mölln“



**Karte „Lage im Raum“
M 1:10.000**