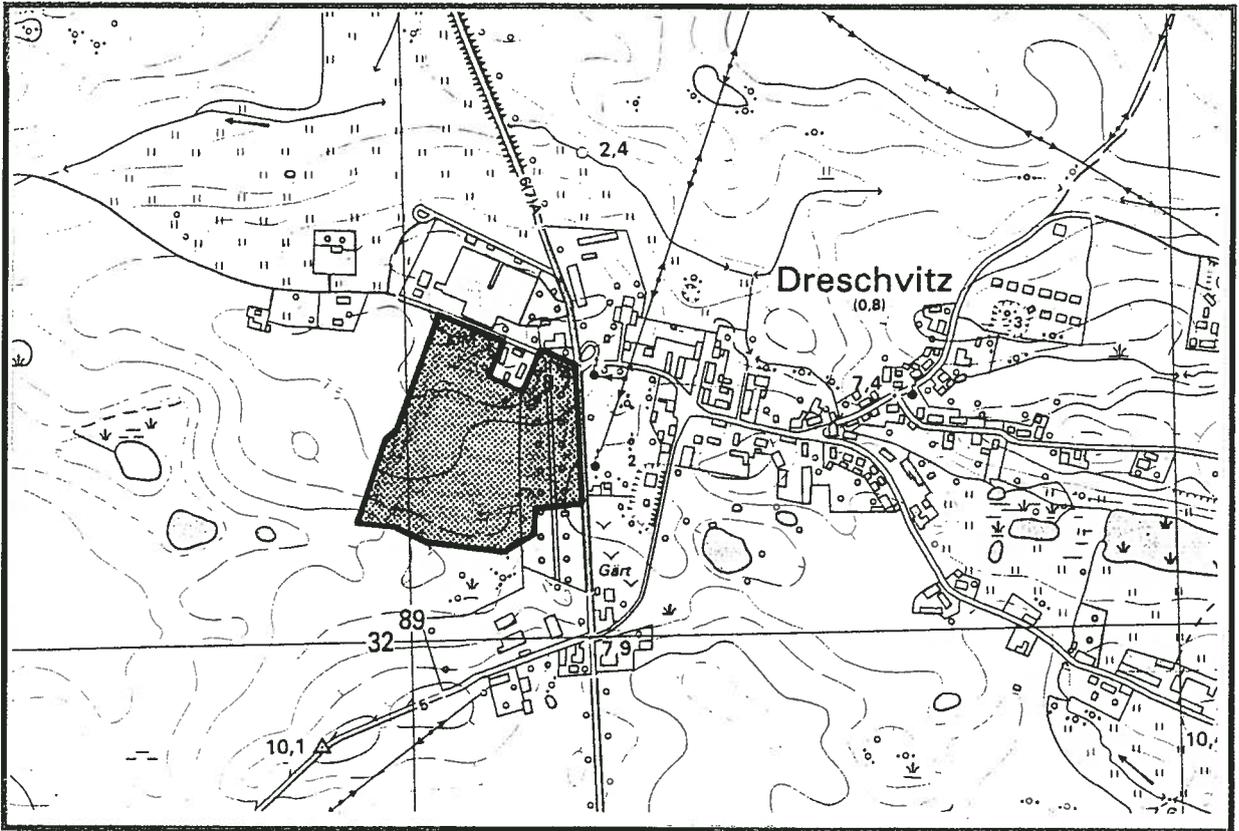


Gemeinde Dreschwitz

Bebauungsplan Nr. 2
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
„Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden“

Begründung



Übersicht M 1 : 10.000

Kartengrundlage: topographische
Karte, Vervielfältigungserlaubnis
erteilt durch das Landesvermes-
sungsamt Schwerin



Thalen Consult GmbH
Ingenieure · Architekten · Stadtplaner
Krischanweg 7/8, 18069 Rostock
Tel. 0381/80911-38, Fax 8096106

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. M. Gerold
Dipl.-Ing. D. Steyer



W. Schröb
Bürgermeister

Genehmigung

~~16.07.1998~~

16.09.1998

Inhalt

	Seite
1 ALLGEMEINES.....	3
1.1 Planungserfordernis, allgemeine Ziele und Zwecke.....	3
1.2 Rechtsgrundlagen.....	6
1.3 Geltungsbereich.....	6
1.4 Übergeordnete Planung.....	8
1.5 Kommunale und angrenzende Planung.....	9
2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	10
3 BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	11
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Nebenanlagen, Garagen.....	15
3.4 Erschließung.....	16
3.5 Immissionsschutz.....	18
3.6 Grünordnung.....	19
3.7 Spielplatz.....	20
4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG.....	21
5 FLÄCHENBILANZ.....	23
6 VER- UND ENTSORGUNG.....	24
6.1 Wasser- und Abwasser.....	24

6.2	Strom, Gas, Telekom	25
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	25
7.1	Natur und Landschaft.....	25
7.2	Landwirtschaft und Kleingartennutzung	25
8	HINWEISE.....	26
8.1	Realisierung	26
8.2	Denkmalschutz.....	26
8.3	Altlasten	27

Anlagen

- 1 Bestandsdokumentation Stand Entwurf 09.06.97
- 2 Restriktionsanalyse und städtebauliche Entwicklung Stand Entwurf 09.06.97
- 3 angrenzender B-Plan Nr. 3 „Diabetes Dorf“ (Ausschnitt) Stand 22.04.97
- 3a Montage B-Plan Nr. 3 / Bebauungskonzept B-Plan Nr. 2 Stand Entwurf 09.06.97
- 4 Flächennutzungsplan-Ausschnitt Stand 22.04.97
- 5 **Bebauungs- und Erschließungskonzept Stand Satzung 14.10.97**
- 6 Beispiel für Ferienhäuser
- 7 Schalltechnische Untersuchung
- 8 Grünordnungsplan (2 Planzeichnungen und Erläuterungstext)
- 9 **Abwägung nach § 4 (2) BauGB**

1 Allgemeines

1.1 Planungserfordernis, allgemeine Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Dreschwitz mit derzeit 810 Einwohnern (Stand 25.05.97) möchte im Rahmen der Eigenentwicklung die dafür im Wohnungsbau vorgesehene und landesplanerisch abgestimmte Anzahl an Wohnungseinheiten entwickeln und ihr Siedlungsgefüge am westlichen Ortsrand städtebaulich stärken. Zugleich soll das Plangebiet zu 50% Ferienhäuser und einen Standort für eine sog. Landgaststätte beinhalten.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Nutzung und Vorbereitung der Erschließung des Plangebietes ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB notwendig. Der vorzeitige B-Plan gemäß § 246a (3) 4 BauGB entspricht den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes (vgl. Anlage 4).

Mit der Arrondierungsfläche westlich der L 30 (Gingst - Samtens) und südlich der Landower Straße möchte die Gemeinde die Chance für einen Qualitätssprung in ihrer weiteren kommunalen Entwicklung nutzen. Eine über den heutigen Planungsstand hinausgehende Entwicklung von Wohnbaugebieten ist in diesem Umfang nicht mehr beabsichtigt. Analog den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist aber im Gemeindegebiet die städtebauliche Entwicklung nicht abgeschlossen, neben möglichen Lücken- und Abrundungsbebauungen wird beispielsweise auch aus raumordnerischer Sicht eine angrenzende Bebauung östlich der L 30 mit ca. 14 Einzelhäusern befürwortet.

Mit den geplanten Ferienhäusern wird die touristische Infrastruktur in Dreschwitz deutlich aufgewertet und in Nachbarschaft zum Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft die natürliche Eignung für den Fremdenverkehr und die Erholung genutzt. Mit der Landgaststätte, in der auch beispielsweise einige Fremdenzimmer, ein Saalbetrieb oder ein Verkaufskiosk vorstellbar sind, wird als Angebotsplanung die diesbezügliche Versorgungsstruktur in Dreschwitz ohne in diesem Bereich bisher ausreichend vorhandene attraktive Einrichtungen auf neue Füße gestellt.

Mit dem B-Plan Nr. 2, dem ein Bebauungskonzept (vgl. Anlage 5) zugrunde liegt, welches im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Sondergebiet für Ferienhäuser jeweils 30 WE vorsieht, wird ein sich organisch abschließender Siedlungsrand geschaffen, dessen vorgesehene Ein- und Durchgrünung vorhandene Strukturen vernetzt und das Landschaftsbild weiter gliedert.

Die Eingriffsregelung gemäß § 8a des Naturschutzgesetzes wird im Rahmen eines Grünordnungsplanes abgearbeitet und in die Planung eingestellt.

Die Haupteerschließung erfolgt verkehrsberuhigt als Stichstraße von der Landower Str. aus und endet mit einer für alle Verkehrsteilnehmer ausreichend dimensionierten Wendefläche im Vorfeld von 2 Anliegerstraßen. Der B-Plan sieht aus Gründen des Naturschutzes (Erhalt vorhandener Alleebäume) und der Verkehrssicherheit (Sichtbehinderung durch Alleebäume im Bereich eines möglichen Sichtdreieckes) keine Einfahrt in die L 30 vor. Im Plangebiet selbst wird die innere Erschließung durch fuß- und radwegemäßige Ringverbindungen sowie eines untergeordneten Einhanges zur Erschließung der Ferienhäuser weiterentwickelt.

Mit der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung soll im Plangebiet ein Quartiersbezug mit Initialwirkung für die weitere Bebauung im Gemeindegebiet hergestellt werden, wozu ein Rahmen für die Gestaltung von Dächern, Fassaden und Einfriedungen und insbesondere der Ferienhausbereich als grüne weiche Landschaftsübergangszone entwickelt wird.

Der Aufstellungsbeschuß für diesen B-Plan ist durch die Gemeindevertretung am 15.08.96 gefaßt worden. In der Gemeindevertreterversammlung am 29.01.97 wurde ein im informellen Vorfeld mit wesentlichen TöB wie AfRL abgestimmtes Bebauungskonzept vorgestellt und gebilligt. Spätere Änderungen waren redaktioneller Art (Erhalt angrenzender Kleingärten südöstlich des Geltungsbereiches / westlich der L 30 gleichbedeutend Rücknahme von zwei Wohnbaugrundstücken aus dem Geltungsbereich sowie Verschiebung der westlichen Geltungsbereichsgrenze zum angrenzenden B-Plan Nr. 3 „Diabetes-Dorf“ (vgl. Anlage 3).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 26.03.97 statt.

Aufgrund eines weitgehend abgestimmten Planinhaltes und einer sorgfältigen Vorbereitung faßt die Gemeindevertretung am 02.07.97 den Beschluß über die öffentli-

che Auslegung des Entwurfes, bei der die TöB gemäß § 4 (2) BauGB parallel beteiligt werden. Die Abwägung (24 Seiten in schriftlicher Ausarbeitung) über das Ergebnis der Verfahrensbeteiligung wird am 08.10.97 im Bauausschuß der Gemeinde Dreschwitz gebilligt und mit Ergänzungen (26 Seiten, vgl. Anlage 9) der Gemeindevertretung als Vorlage für den Satzungsbeschuß am 14.10.97 empfohlen. Die Gemeindevertretung folgt dieser Empfehlung (vgl. Anlage 9), zumal sich der Planinhalt mit 2 nennenswerten Änderungen (sog. Briefmarkenlösung zur Reduzierung der Möglichkeit einer nicht gewollten Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung im Ferienhausbereich durch Zweit- und Dritterwerber von Grundstücken sowie eine veränderte Verkehrserschließung ohne Notwendigkeit einer Ausfahrt in die L 30) als nunmehr konfliktfrei und genehmigungsfähig darstellt. Da die beiden o.g. Änderungen nicht die Grundzüge der allgemeinen Planung berühren, wird den von der positiv veränderten Erschließung betroffenen TöB i.S. des § 3 (3) BauGB parallel zur Benachrichtigung über das Ergebnis der Abwägung erneut die Möglichkeit einer Stellungnahme gegeben. Nach Ablauf einer dafür gesetzten Frist von 4 Wochen wird dem Landkreis Rügen als Genehmigungsbehörde das Ergebnis der erneuten eingeschränkten Beteiligung mitgeteilt. Diese für alle Beteiligten vereinfachende Verfahrenszusammenführung läßt sich dadurch begründen, daß die veränderte Erschließung lediglich den vorgetragenden Bedenken folgt und nicht als neue Planung mit der Pflicht einer erneuter allgemeiner Beteiligung gesehen werden kann.

Dieser Auffassung konnte sich der Landkreis Rügen als Genehmigungsbehörde nicht anschließen, die Benachrichtigung über das Abwägungsergebnis vor dem Hintergrund des Landkreises als Bündelungsbehörde im Sinne des § 3 (3) BauGB wurde als erneute TöB-Beteiligung gewertet. Demnach wurde am 21.01.98 der bisherige Satzungsbeschuß aufgehoben, die erneute Abwägung entsprechend der Anlage zur Beschußvorlage gebilligt und ein erneuter Satzungsbeschuß gefaßt. Materiell hat sich die Planung nicht mehr verändert.

Der B-Plan wurde vom Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V mit Bescheid vom 19.06.98 mit einer Maßgabe und Auflagen und Hinweisen teilgenehmigt. Durch Nachreichung einer schalltechnischen Untersuchung (untersucht wurden mögliche Immissionskonflikte durch die im B-Plan Nr. 3 benachbarten Stellplätze bezogen auf den nordwestlichen Plangebietsrand) wird die Versagung hinfällig, ein parallel zur erneuten Beantragung auf Genehmigung notwendiger Beitritts-

beschluß wurde in der Gemeinde für den 16.07.98 vorbereitet, fand aber dann unerwartet keine Mehrheit. Letztendlich am 16.09.98 wurde dann der Beitrittsbeschluß gefaßt mit einer Überarbeitung, die im Ergebnis links neben der Planzeichnung als Übersicht aufgeführt worden ist. Als Höhepunkt der redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen wurde die Pflanzenliste in den Teil B der Planzeichnung aufgenommen. Inhaltlicher Art ist eine grünordnerische Ersatzmaßnahme statt nördlich an das Plangebiet angrenzend nun südöstlich angrenzend aufgenommen worden.

Inhalt und Verfahren des Beitrittsbeschlusses wurden in einem konstruktivem Arbeitsgespräch am 13.07.98 mit dem BLUM abgestimmt. Nach Bekanntmachung der Bestätigung bzw. der Genehmigung der restlichen Fläche durch das BLUM wird der B-Plan rechtskräftig.

1.2 Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geänd. durch Art. 1 BauGBÄndG v. 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- d) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geänd. durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- e) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V S. 518/GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3)
- f) Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GVOBl. M-V S. 249)

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt auf einer Fläche von 5,4455 ha Teile der bisherigen Flurstücke 339/3 und 339/4 der Flur 1, Gemarkung Dreschwitz.

Das Plangebiet liegt westlich der L 30 am Ende der bandartigen Siedlungsstruktur von Dreschwitz. Im Norden grenzt außerhalb des Geltungsbereiches eine Industriebrache (ehemals KIM, ugs. „BROIKA“) mit baulichem Leerstand an. Die Gemeinde verfolgt einen Abriß der Gebäude mit anschließender Rekultivierung der

Fläche, befindet sich aber nicht im Besitz des Grundstückes und verfügt ohne entsprechende Förderung aber auch nicht über den entsprechenden Sanierungshaushalt. Solange das Ortsbild durch diese Brache belastet wird, werden als über das notwendige Kompensationsmaß hinausgehende Ersatzmaßnahme anzupflanzende Straßenbäume entlang der Landower Straße eine optische Verbesserung (Grünbremse) der Situation schaffen. Da das Plangebiet mit seiner Nutzung, Dichte, Gestaltung und Anbindung nur im Bereich L 30 / Landower Straße möglich ist, wird nach sorgfältiger Abwägung sonstiger kommunaler Entwicklungsmöglichkeiten an Zweck und Inhalt des vorliegenden B-Planes festgehalten.

Im Norden ebenfalls vom Geltungsbereich ausgenommen liegt das Grundstück 339/1, besetzt durch eine Gehöftansiedlung mit Hühnerhaltung. Die angrenzende neue Wohnbebauung außerhalb der Windrichtung hält mit ihren überbaubaren Flächen weitestgehend Abstand von dieser ortstypischen Immissionsquelle, allerdings beinhaltet das Wohnen auf dem Lande auch die Akzeptanz gegenüber Hahn (landwirtschaftlicher Nebenerwerb) und Frosch (Feuchtbiotop). Weitergehende Immissionsprobleme sind mit dem o.g. Flurstück ohne Großviehbesatz auszuschließen. Nördlich der Landower Straße existiert bereits eine Gaststätte, die aber auch von ihrer Außenwirkung her nicht als abschließend ausreichendes Angebot für die Mehrzahl der Einwohner wie Besucher und Gäste in Dreschwitz gesehen werden kann.

Das Plangebiet selbst umfaßt mit einem leichten Südgefälle überwiegend Ackerbrache und parallel zur L 30 abgängige Kleingartenflächen (vgl. Anlage 1 und Bestandserfassung im Grünordnungsplan, Anlage 8) sowie ein privat gebauter Graben (vgl. Pkt. 6.1 der Begründung).

Die bisherige als trennende Zäsur wirkende L 30 wird durch das westlich angrenzende Plangebiet in das Siedlungsgefüge von Dreschwitz integriert. Innerhalb der Ortsdurchfahrt ist nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger eine Erschließung der neuen offenen Straßenrandbebauung von der L 30 aus möglich. Die Satzung zum B-Plan sieht aber nur noch 2 Grundstückszufahrten von der L 30 vor (vgl. Anlage 5), die Einfahrten sind explizit festgesetzt worden und tangieren keine vorhandenen Alleebäume. Die Ausfahrten werden durch neue Gehwege längs zur Fahrbahn darüber hinaus gesichert. Mit dem neuen Plangebiet wird eine bebaute

innere Ortsdurchfahrt geschaffen, die zugleich neben der festgesetzten Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h innerorts als Tempobremse wirkt.

Im Süden des Geltungsbereichs grenzt ein Röhrichtbiotop an, worauf sich das geplante Regenrückhaltebecken im Sinne einer guten ökologischen Nachbarschaft bezieht. Im Osten direkt angrenzend läuft seit längerer Zeit die Planung eines sog. Diabetikerdorfes, wo sich z.Z. ebenfalls ein B-Plan (vgl. Anlage 3) in Aufstellung befindet. Ohne das städtebauliche Bindeglied des B-Planes Nr. 2 ist der B-Plan Nr. 3 aus dieser Sicht isoliert und würde sich die Nutzung als Fremdkörper in der Landschaft abzeichnen. So besteht umso mehr die Notwendigkeit, die beiden Planungen in einem städtebaulichen Kontext zu sehen (vgl. hierzu Pkt. 1.5 der Begründung).

1.4 Übergeordnete Planung

Unter Zugrundelegung des Ersten Landesraumordnungsprogramms M-V sowie des Entwurfes zum Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern sind folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

Die Gemeinde Dreschwitz, im ländlichen Raum zwischen den ländlichen Zentralorten Gingst und Samtens gelegen, nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr. Die Gemeinde soll im Rahmen der Eigenentwicklung entsprechend ihrer Größe, Struktur und Ausstattung Siedlungsflächen ausweisen. Dabei wird die Eigenentwicklung am Bedarf der vorhandenen Bevölkerung und nicht an den Wanderungsgewinnen orientiert.

Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur ist zu erhalten und entsprechend den Bevölkerungsbedürfnissen im Interesse des Gemeinwohles zu entwickeln. Durch den Wohnungsbau sollen die allgemeinen Ansprüche der Bevölkerung auf eine qualitative Wohnraumversorgung (Fläche und Ausstattung) abgesichert werden. Das bedeutet, daß u.a. die Wohnraumentwicklung Orientierungswerten von 35 m² Wohnfläche je Einwohner bzw. 80-90 m² Wohnfläche je Wohnung angeglichen werden soll.

Das Kartenwerk zum RROP Vorpommern weist die Gemeinde Dreschwitz als Tourismusentwicklungsraum aus, gelegen zwischen Vorrang-/Vorsorgegebiet Naturschutz und Landschaftspflege im Westen (Kubitzer Bodden) und landwirtschaftlich gut geeigneten Nutzflächen im Osten. Planungen sind so zu realisieren, daß diese Belange möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit von je rd. 30 WE im dauerhaften Wohnungsbau wie im ferienmäßigen Wohnungsbau ist eine Anpassung der Planungsabsicht der Gemeinde an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in der mit diesem B-Plan vorgelegten Form gegeben.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dreschwitz befindet sich in Aufstellung, nachdem dem ersten Entwurf mit Schreiben vom 26.01.93 des Innenministeriums des Landes M-V die Genehmigung versagt worden ist. Der jetzige Entwurf befindet sich in Überarbeitung und ist mit eingeschränkter paralleler TöB-Beteiligung erneut öffentlich auszulegen. Am 26.03.97 wurde über die verbindliche Berücksichtigung der beiden B-Pläne Nr. 2 und 3 in den FNP positiv beraten, das Ergebnis ist der Anlage 4 zu entnehmen. Der vorzeitige B-Plan Nr. 2 entwickelt sich aus den zukünftigen Darstellungen des F-Planes, weil die im B-Plan verbindlich festgesetzte bauliche Nutzung (Baugebiete) den dargestellten Bauflächen entspricht und weiter nach Inhalt des § 9 BauGB gegliedert wird.

1.5 Kommunale und angrenzende Planung

Im westlichen Anschluß an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 ist die Errichtung eines sog. Diabetikerdorfes von einem privaten Vorhaben- und Investitionsträger geplant, wo den erkrankten Personen durch einen ambulantähnlichen Aufenthalt der Umgang und die Gewöhnung mit der Krankheit vermittelt werden soll.

Diese Planung blieb in ihrer städtebaulichen Ausformung längere Zeit auf eine sehr grobe Skizze beschränkt und wurde am 26.03.97 durch eine überarbeitete Skizze präsentiert, wo zugleich die gemeinsame Geltungsbereichsgrenze beider B-Pläne angepaßt werden konnte. Aufgrund auch zu erwartender unterschiedlicher Umsetzungsabläufe werden die beiden Planungen getrennt in das Verfahren gegeben.

Aus Sicht des an dieser Stelle zu begründenden Planinhaltes des B-Planes Nr. 2 „Wohn- und Ferienparkes Kubitzer Bodden“ wird die angrenzende Planung von 50 Stellplätzen durch verbindliche zeichnerische und textliche Festsetzung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Planes Nr. 3 zu konkretisieren sein. Unter Berücksichtigung des § 1 (5) BauGB ist die Errichtung und der Betrieb eines sog. Diabetikerdorfes für die Gemeinde Dreschwitz zu begrüßen.

Eine ursprüngliche vorgesehene Planung (VEP „Rösler“) mit 18 WE soll entsprechend dem Willen der Gemeinde Dreschwitz nicht weiter verfolgt werden.

2 Städtebauliches Konzept

Geplant ist entsprechend einer Restriktionsanalyse (vgl. Anlage 2) ein zweistufiges Baugebiet mit einem überdurchschnittlichem gestalterischen und ökologischen Anspruch.

Während sich die Bebauung der dauerhaften Wohnnutzung an den vorhandenen Siedlungskörper anschmiegt und die äußeren Erschließungsseiten gleichzeitig räumlich faßt, kann die geplante Ferienhaussiedlung als 2. Reihe angehängt werden und fällt außerhalb der Saison in einem vielleicht teilweise unbewohnten Zustand nicht störend auf.

Der sich auf die Wohnnutzung beziehende Kinderspielplatz ist aufgrund seiner zentralen Lage im Baugebiet auch als grüne Kontakt- und Aufenthaltsfläche zu sehen. Entsprechend der Topographie und als ökologisches Ausstattungsmerkmal bildet die Grünfläche mit dem Regenrückhaltebecken einen weichen Übergang zur offenen Landschaft mit zugleich wertvollem naturräumlichen Inventar.

Die geplante Landgaststätte orientiert sich ortswärts Richtung Osten und besetzt damit den für sie günstigsten Standort im Plangebiet. Gleichzeitig kann diese Nutzung gut „von außen“ (und den Nutzern des sog. Diabetikerdorfes) angefahren werden, ohne das Wohngebiet mit Verkehr zu belasten.

Störende und fremde Nutzungen werden voneinander abgegrünt, die verbindliche Anpflanzung am westlichen Geltungsbereichsrand schafft einen knickähnlichen Sicht- und Windschutz, der als lineare Grünstruktur den gesamten westlichen Orts-

rand merklich gliedert bzw. einen gefaßten Übergang zur angrenzenden weiten Landschaft bringt.

Die Erschließung erfolgt unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung minimiert und verkehrsberuhigt (Gestaltung, Breite), wobei keine Ausfahrt in die L 30 vorgesehen ist. Im gesamten Plangebiet ist eine fußläufige Mobilität möglich, die auch das westliche Plangebiet anbindet.

3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Gebiet werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SO_F) sowie Sondergebiet „Landgasthof / Landgaststätte“ festgesetzt und sind für unterschiedliche Nutzungsansprüche in 7 WA- bzw. 4 + 1 SO-Gebiete gegliedert.

Damit im WA ein einheitlicher Rahmen auch hinsichtlich für Umbau, Erweiterung und Nachnutzung gegeben ist, gilt der Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO. Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO werden in den Baugebieten WA₁ - WA₇ nicht Bestandteil der Satzung (vgl. TF I.1), weil der Flächenbedarf und das Störpotential dieser Nutzungen nicht mit dem Planungsziel und dessen Schutzwürdigkeit in Einklang zu bringen sind.

Im Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung „Landgasthof/Landgaststätte“ richtet sich der Zulässigkeitskatalog als Angebotsplanung konkret auf das Ziel der Errichtung einer regional wirksamen Landgaststätte mit artverwandten und begleitenden Nutzungen, so daß die TF I.2 einen ausführlichen Zulässigkeitskatalog nennt.

Festsetzung TF I.2	Begründung
In dem nach § 11 (1) BauNVO festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landgasthof / Landgaststätte“ (SO _L) sind zulässig:	Im Entwurf wurde auf rd. 10% der WA-Baugebieten (ehemals WA ₈) die Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen, die nicht dem Planungsziel am konkreten Standort entsprechen. Unabhängig der gewährten allgemeinen Zweckbestimmung im gesamten WA-Baugebiet ist aber die beabsichtigte Nutzung als Angebotsplanung

(1) Schank- und Speisewirtschaften, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen,

(2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sofern sie sich der unter (1) genannten Nutzung unterordnen und innerhalb von Gebäuden angeordnet sind,

(3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen und den unter (1) genannten Nutzungen zugeordnet sind,

(4) Läden und das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe - mit Ausnahme von möglichen Vergnügungsstätten jeder Art -, die den unter (1) und (3) genannten Nutzungen zugeordnet sind,

(5) Versammlungsstätten,

(6) Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Büro- und Verwaltungsräume der unter (1) und (3) genannten Nutzungen und

gebietsübergreifend weil regionalwirksam, so daß die festgesetzte Zulässigkeit nach § 4 (2) 2 BauNVO hierfür nicht ausreichend ist. Dementsprechend ist für rd. 5 % der Fläche im Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (1) BauNVO zu definieren, welches (vgl. linke Spalte) 7 Nummern beinhaltet, die die kommunalen Planungswünsche möglichst vollständig, konkret und abschließend nennen.

zu (1): wie einleitend genannt das vordergründige Planungsziel der Gemeinde, welches städtebaulich den Standort begründet (privilegierte Lage, Immissionsbelastung, Platzbildung etc.) und als Vorhaben eine notwendige Ergänzung des bisherigen -wenn auch in angrenzender Nähe- vorhandenen Angebotes bieten soll. Um das Vorhaben auch in der umgangssprachlichen Bestimmung zu fassen, werden Landgasthof wie Landgaststätte gemeinsam als Zweckbestimmung wiedergegeben.

zu (2): wesentlich ist das Unterordnen oder sich Einfügen der genannten Anlagen, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen sollen, so daß die Hauptzweckbestimmung nicht unterlaufen werden kann. „Innerhalb von Gebäuden...“ soll z.B. einen Tennisplatz oder anderweitige großflächige Sportanlage unter freiem Himmel ausschließen, sehr wohl aber Freizeit- und Sporträume wie auch eine Kegelbahn ermöglichen.

zu (3): Fremdenzimmer gehören zur infrastrukturellen Grundausstattung eines Landgasthofes, wesentlich aber auch hier ist der Ausschluß eines eigenständigen Hotelbetriebes. Planungsziel der Gemeinde sind Fremdenzimmer „unterm Dach“, als Größenordnung werden 40 - 50 Betten genannt. Angesichts den Aussagen des RROP (1,5 Betten pro Einwohner) entspricht dieses Ziel den Möglichkeiten der fremdenverkehrlichen Entwicklung für die Gemeinde Dreschwitz.

zu (4): z.B. Frisör, Verkaufskiosk, Fahrradwerkstatt. Wichtig ist der Ausschluß von Spielhallen und weiteren Vergnügungsstätten.

zu (5): multifunktionaler Veranstaltungsraum als Gemeinde- und Beratungssaal, Tanzsaal etc.

zu (6): betriebsbedingtes Wohnen

(7) auch außerhalb der überbaubaren Flächen Stellplätze, Nebenanlagen, Spielplätze, die im Zusammenhang der unter (1) - (6) zulässigen Nutzungen errichtet werden.

zu (7): Terasse mit Bewirtungsmöglichkeit, Spielplatz für Gäste etc.

Die Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ entsprechen der Zweckbestimmung des § 10 (4) BauNVO „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ und sind in ihrem Zulässigkeitskatalog (vgl. TF I.3) explizit auf das nicht dauerhafte Wohnen festgesetzt. Aufgrund städtebaulich gewünschter unterschiedlicher Kubaturen der Ferienhausbebauung (SO_{F1} - SO_{F3} am Siedlungsrand mit Holzhäuser mit Gründach für ein ausschließliches ferienmäßiges Wohnen und SO_{F4} als Straßenrandbebauung Wohnhäuser mit Putz-/Ziegelfassade und Steildach für Betriebs- und Ferienwohnungen sowie entsprechende infrastrukturelle Einrichtungen) werden 2 verschiedene Zulässigkeitskataloge festgesetzt.

Zielgruppe der Ferienhausnutzer (vgl. Anlage 6) sind mit dem Ziel Rügen Familien und Paare als Selbstversorger, die in ruhiger und grüner Umgebung wohnen möchten und mit ihrem Interesse an Naturbeobachtung, Wandern und Fahrradfahren von Dreschwitz aus Tagesausflüge unternehmen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der §§ 16 (2) und 18 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Ferner wird der Begriff „Einzelhaus“ (vgl. hierzu auch Fickert / Fieseler, BauNVO-Kommentar 8. Auflage, S. 1036 ff.) durch zulässige Gebäudebreiten (abweichende Bauweise) und der Anzahl der WE näher bestimmt.

Entsprechend der beabsichtigten Parzellierung (vgl. Anlage 5 Bebauungskonzept) und der gewünschten Dichte ist die GRZ mit 0,2 bis 0,3 kleinteilig und unterhalb der möglichen Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt. Die GRZ darf aber durch Nebenanlagen bis 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO überschritten werden, um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Da im Bereich der Ferienhäuser (SO_{F1} - SO_{F3}) Gemeinschaftsgrundstücke vorstellbar sind und eine

GRZ in ihrer Wirkung so evtl. unbestimmt bleibt, wird hier eine max. Grundfläche pro Gebäude von 80 m² festgesetzt.

Durch die festgesetzte Eingeschossigkeit wird die Lage des Plangebietes am Ortsrand berücksichtigt. Die maximalen Obergrenzen des gewünschten Dachausbaues sind bauordnungsrechtlich im § 2 (6) LBauO M-V festgesetzt. Um der geplanten Landgaststätte in einem stärkeren Umfang z.B. Fremdenzimmer im Dachgeschoß zu ermöglichen, kann im SO_L - Baugebiet das Dachgeschoß als 2. Vollgeschoß (vgl. TF II.3) ausgebaut werden.

Aufgrund der Topographie und der Wahrung eines ortstypischen Erscheinungsbildes wird die Sockelhöhe und die Firsthöhe (vgl. TF II.1 und 2) festgesetzt. So werden Gebäude ausgeschlossen, die mit Kellergeschossen und übermäßigem Dachgeschoß wie mindestens zweigeschossig wirken und nicht dem beabsichtigten kleinteiligen und kleinmaßstäblichen Wohngebiet entsprechen.

Im SO_L - Baugebiet berücksichtigt die um 1 m höhere zulässige Firsthöhe die Möglichkeit eines 2. Vollgeschosses im Dach und entspricht zudem exakt der benachbarten Firsthöhe von ebenfalls 9,5 m.

Die festgesetzte straßenseitige Frontbreite (vgl. TF II.4) unterstützt den beabsichtigten Einfamilienhausbau und verhindert ungewollte Kubaturen, die unter der Definition Einzelhaus auch zulässig sind. Als weitere Restriktion zugunsten einer größtmöglichen Planungssicherheit wird die max. Anzahl an Wohnungseinheiten pro Gebäude bzw. -teil (vgl. TF II.5) festgesetzt. Die max. zulässigen 2 WE beinhaltet zugleich die manchmal unbestimmt definierte bzw. nachträglich eingebaute Einliegerwohnung. Aufgrund der geringen und restriktiven baulichen Dichte (GRZ, Gebäudebreite und -stellung, überbaubare Flächen) ist pro Einzelhaus lediglich eine abgeschlossene Wohnung zu erwarten. Um aber die Option auf zwei kleinere Wohnungen (z.B. für Senioren oder kinderlose Familien) pro Gebäude zu wahren, ist die max. Anzahl auf 2 WE festgesetzt. Damit kann auch ein Baugebiet genutzt werden, ohne i.S. des § 1 (5) BauGB „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ zugleich die Nachfrage nach Wohnraum auf neue unversiegelte Flächen zuzulassen.

3.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Nebenanlagen, Garagen

Entsprechend dem städtebaulichem Konzept und der Steuerung der Anzahl der WE wird die offene (abweichend eingeschränkte) Bauweise mit weitestgehend Einzelhäusern und nur im Bereich der angrenzenden äußeren Erschließung als Bindung / Option auf Doppelhäuser festgesetzt.

Die Hauptgebäude bzw. -firstrichtung wird dort festgesetzt, wo die Gebäude von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind bzw. den äußeren Straßenraum (insb. die L 30 als Ortsdurchfahrt) räumlich fassen sollen. Die offene Straßenrandbebauung parallel zur L 30 wirkt als traufständige Raumkante, die festgesetzten Baulinien sichern eine einheitliche Fassadenflucht und darüber hinaus eine optimale Freiflächennutzung im Südwesten der Grundstücke.

Mindestgrenzabstände der offenen Bauweise mit den unter TF II.4 abweichenden Einschränkungen korrespondieren mit 5-8 m tiefen, nicht überbaubaren Vorgartenflächen, um die Verkehrsflächen der Wohnstraßen visuell aufzuweiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die Umsetzung des Bebauungskonzeptes und sind statt großflächig im Entwurf bereits eher als sog. Bauteppiche differenziert festgesetzt, um (neben der erneuten Einschränkung der offenen Definition „Einzelhaus“) die inneren Grundstückstiefen frei von baulichen Anlagen (vgl. auch TF III.1) für eine gärtnerische Nutzung gemäß § 8 LBauO M-V zu halten.

Nach der Verfahrensbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB sind die überbaubaren Flächen insb. im Bereich der Ferienhäuser als sog. Briefmarkenlösung weiter deutlich reduziert worden, vgl. hierzu Anlage 9 Abwägung Seite 7 und 8.

Eine weitere Reglementierung betrifft Lagerbehälter (vgl. TF III.4) als eine Art von baulichen Nebenanlagen, die aus gestalterischen Gründen nicht oberirdisch angelegt werden sollen.

Damit Wohnhäuser nicht wie untergraben wirken und die festgesetzte Sockelhöhe für ein positives Ortsbild nicht in ihrer Umsetzung aufgeweicht wird, sind Kellergaragen (vgl. TF III.5) im Plangebiet unzulässig. Garagen und Carports können auf jedem Grundstück z.B. im seitlichen vorzugsweise gemeinsamen Grenzabstand errichtet werden.

3.4 Erschließung

Die Erschließung (vgl. insb. Anlage 5 Erschließungskonzept und auch Anlage 9 Abwägung Seite 12) im Plangebiet erfolgt generell flächenminimiert und verkehrsberuhigt und für den motorisierten Verkehr von der Landower Straße aus über die Planstraße A mit anschließender Wendemöglichkeit. Die Planstraße B als Sticherschließung für nur 5 (-6) Baugrundstücke endet mit einem Wendehammer von 12 m, der für das Rangieren der sehr geringen Verkehre ausreicht. Für die Entsorgung der Anlieger der Planstr. B durch mehrachsige Müllfahrzeuge ist eine entsprechende Gemeinschaftsstellfläche für Müllbehälter an Abholtagen gemäß § 9 (1) 22 BauGB im Einmündungsbereich zur Planstraße C festgesetzt. Die Wendemöglichkeit im Knotenbereich der Planstraßen A, B und C ist mit \varnothing 20 m (auch für 3-achsige Müllfahrzeuge) ausreichend dimensioniert (vgl. auch ergänzend TF IV.6 Satz 2) und ermöglicht den Verzicht, das Plangebiet an die L 30 anzuhängen (vgl. Planzeichnung Hinweis Nr. 3).

Von der L 30 aus werden mit der Satzung des B-Planes 2 Grundstücke (vorher 3) direkt und indirekt 5 weitere über die Planstraße C erschlossen. Das mittlere Grundstück im WA₇ - Baugebiet wird dabei über ein rückwärtiges Geh-, Fahr und Leitungsrecht erschlossen.

Die mögliche Erschließungsgestaltung (vgl. Querschnitte und Aufsichten als Darstellung ohne Normcharakter neben der Planzeichnung) entspricht der Verkehrsbelastung und ermöglicht auf gepflasterten Flächen mindestens den Begegnungsfall PKW/LKW. Die festgesetzten Einzelbäume im Vorgartenbereich der Planstraße B wirken positiv auf die Verkehrsberuhigung und damit auf das Wohnumfeld. Die Verkehrsberuhigung kann als Tempo 30 - Zone oder als Wohnstraße mit Schrittgeschwindigkeit ausgestaltet werden. Die Oberflächen sollen als Mischfläche unterschiedlich mit versickerungsdurchlässigem Material gepflastert werden, in der Planstraße A (vgl. auch TF IV. 5) sind rd. 8 jeweils zwischen 2 Bäumen versetzt angeordnete Parkplätze möglich. So wird der Hauptstraßenzug wirksam durchgrünt und beinhaltet mit einer gebauten Verkehrsberuhigung Parkplätze in ausreichender Anzahl.

Die angehängte Planstraße D dient dem motorisierten Verkehr lediglich zur Erschließung der Ferienhäuser und ist so nur temporär belastet. Auf wassergebundener 3,5 m breiter Befestigung (vgl. auch TF V.4) ist eine einspurige Befahrbarkeit mit 2 Ausweichtaschen für den Begegnungsfall vorgesehen. Der einfache und naturnahe Ausbau der Planstraße D wird entscheidend das positive „grüne“ Erscheinungsbild des Ferienhausgebietes mitprägen.

Die fußläufige Durchquerung des Plangebietes ermöglicht beispielsweise auch die Verbindung des sog. Diabetikerdorfes mit der Landgaststätte am nordöstlichen Geltungsbereichsrand.

Innerhalb der Ortsdurchfahrt hält die Bebauung 10 m Abstand vom rechten Fahrbahnrand der L 30. Die Gemeinde baut im Rahmen des B-Planes entlang der L 30 zwischen Landower Straße und Einmündung Planstr. A / L 30 (außerhalb des Geltungsbereiches) einen Gehweg mit Beleuchtung, um auch die direkt von der L 30 erschlossenen Grundstücke besser in das Ortsbild einzubinden und die Annäherungssicht der 2 privaten Grundstücksausfahrten zur L 30 baulich zu gestalten. Um den Schutz des vorhandenen wertvollen Baumbestandes zu gewährleisten und die Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit zu bündeln, sind gemäß § 9 (1) 11 BauGB weitgefaßte Bereiche mit und ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Auf die populäre Festsetzung von sog. Sichtdreiecken wird aufgrund der Erfahrungspraxis neuerdings verzichtet, weil trotz der Konstruktion „§ 9 (1) 10 BauGB i.V. mit § 42 StrWG M-V“ die dafür nach § 9 BauGB entsprechende Ermächtigungsgrundlage nicht vorliegt und der Träger der Straßenbaulast über die Sichtfreihaltung im Sinne des Straßenrechtes und nicht nach dem Bauplanungs- oder Bauordnungsrecht entscheiden kann (vgl. dazu Stellungnahme des Niedersächsischen Sozialministeriums zur Landtagseingabe Nr. 2289/08/13 im Jahr 1996). In Mecklenburg-Vorpommern wird dieser Haltung gegenwärtig nicht gefolgt, daß Straßenbauamt Stralsund wie die Untere Verkehrsbehörde bestehen auf Sichtdreiecke. Die Planzeichnung nimmt dieses auf der Grundlage der EAE 85/95 zeichnerisch im Einmündungsbereich Planstr. A / Landower Straße auf und formuliert die Anforderung

zung als Hinweis Nr.: 2. Im Einmündungsbereich Planstraße A / L 30 wird auf ein Sichtdreieck verzichtet, weil der B-Plan hier keine Ausfahrt in die L 30 mehr vorsieht.

Der Weg nach Landow („Landower Straße“) ist im Einmündungsbereich zur L 30 in den Geltungsbereich mit aufgenommen worden, um die erforderliche Fahrbahnbreite von 4,75 m planungsrechtlich zu sichern. Beim Ausbau ist darauf zu achten, daß mit der gegenüberliegenden Straße keine versetzte Kreuzung entsteht.

3.5 Immissionsschutz

Aus städtebaulicher Sicht wird eine bebaute Ortsdurchfahrt begrüßt, die sich in Dreschwitz ortstypischerweise als offene traufständige Straßenrandbebauung mit lang gestreckten (= Doppelhaus), geduckt wirkenden (= eingeschossig mit max. Firsthöhe) Baukörpern präsentiert. Unter Beachtung dieser Prämisse wurde der Abstand der Bebauung zum rechten Fahrbahnrand von 10 m (= gebauter Schallschutz für die 2. Reihe und optimierte Freiflächennutzung in den westlichen Grundstücksbereichen) durch eine Schallimmissionsprognose (vgl. Anlage 7) überprüft und die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche auf die angrenzende Wohnbebauung unter Beachtung der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, untersucht.

Die TF V.5 zeigt im Ergebnis eine vertretbare Immissionsproblematik und bereits im WA₇-Baugebiet nur einen Lärmpegelbereich im Übergang zur Schallschutzklasse 3. Das Dämmmaß der Schallschutzklasse 2 entspricht dem der im gesamten Plangebiet einzuhaltenden Wärmeschutzverordnung, so daß sich eine weitere Festsetzung erübrigt. Der passive Schallschutz in Form der Grundrißgestaltung und insb. einer punktuellen schallgedämpften Fensterlüftung von schutzbedürftigen Räumen (als ergänzende Festsetzung, vgl. Anlage 9 Abwägung Seite 11/12) ist vorsorgend und unterbindet planungsrechtliche aber nicht zu erwartende Regressansprüche.

Dreschwitz liegt in naturhafter Lage am Rande eines Nationalparks und beabsichtigt neben dem Aufbau einer Infrastruktur (Ferienhäuser) für einen sanften Tourismus (Wandern, Radfahren, Angel etc.) die Sicherung von optimalen Umweltbedingungen. Mit der TF V.1 wird die Nutzung von Erdgas als umweltverträglichste Energieform propagiert und ungewünschte Emissionen ausgeschlossen. Ein einzelner

Kaminbrand mit Holz als z.B. zusätzliche Wärmezufuhr in einem Ferienhaus wird nicht ausgeschlossen. Der Energieträger Heizöl ist auch zulässig, allerdings müssen hier die Schutzanforderungen der Trinkwasserschutzzone III (vgl. Planzeichnung und Hinweis Nr. 4)

3.6 Grünordnung

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Kompensation ist durch einen Grünordnungsplan (vgl. Anlage 8) in die Planung mit eingestellt worden und begründet die unter Pkt. IV. und teilweise auch V. getroffenen textlichen Festsetzungen. Grundlage der Bearbeitung des GOP ist die Bewertung der Bestandsstrukturen nach einer Kartierung Anfang 1997 und die Bilanzierung nach dem sog. hessischen Modell (Ausgleichsabgabenverordnung des Landes Hessen vom 09.02.95).

Mit dem Flächenpflanzgebot der TF IV.1 wird eine gleichmäßige und standortgerechte Durchgrünung des Plangebietes erreicht, die Dichte von pro angefangene 300 m² läßt noch ausreichend Spielraum für privates gärtnerisches Handeln.

Mit einer geordneten Anpflanzung von Sicht- und Windschutzhecken (TF IV.2) wird eine bedeutsame Durchgrünung am westlichen Ortsrand von Dreschwitz und Abgrünung des Plangebietes auch vor fremdartigen Nutzungen im Nachbarbereich erreicht, ohne den Übergang zur freien Landschaft (Blick auf den Kubitzer Bodden) durch waldartiges Großgrün zu verbauen. Im Süden wird die Abgrünung aufgelockert, weil hier weitere Grünflächen angrenzen.

Mit standortheimischen Heckeneinfriedungen im rückwärtigen Bereich (TF IV.3) wird als öffentliches Interesse (ÖBV III.5) ebenfalls eine gleichmäßige und standortgerechte Durchgrünung des Plangebietes erreicht, ohne zu sehr den privaten Geschmack für Anpflanzungen einzuschränken.

Für ein günstiges ökologisches Mikroklima und gegen gestalterisch abweisende Fassaden ohne Wandöffnungen hilft eine Fassadenbegrünung (TF IV.4), die z.B. auch aufgrund einfacher Bauweise wie nackt wirkende Garagen besser in ihre Umgebung integriert.

Die öffentlichen Grünflächen (TF IV.6) sollen naturnah gestaltet werden, so daß auch hier ein Mindestinventar an standortgerechten Pflanzen in ihrer notwendigen Dichte festgesetzt wird.

Die entsprechenden Pflanzenarten sind einer komplexen Pflanzenliste zu entnehmen, die in der Anlage 8 Teil des GOP (im Maßnahmenplan und im Erläuterungstext) ist und zur Stärkung des GOP als abwägungsrelevanten Fachplan nicht doppelt Teil der textlichen Festsetzungen und so lediglich wiederholt wird. Der B-Plan bleibt mit Ausführungsdetails unbelastet (es werden auch keine DIN- und VDI-Normen im Wortlaut wiederholt, Dachziegelhersteller genannt und RAL-Farben farblich wiedergegeben etc.) und beinhaltet den wesentlichen planungsrechtlichen Tatbestand der Reglementierung der ausschließlichen Verwendung von standortgerechten bzw. -heimischen Pflanzarten (vgl. hierzu auch Anlage 9 Abwägung Seite 13).

Im Ergebnis der Bilanzierung ist festzustellen, daß der Eingriff durch Minimierung und Ausgleich im Plangebiet vollständig kompensiert werden kann. Dennoch wird in der TF IV.8 eine weitere Ersatzmaßnahme (Abgrünung BROIKA) aus Gründen des Ortsbildes und einer mittelfristig noch zu berücksichtigenden Nachbarschaft festgesetzt.

3.7 Spielplatz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichend öffentlicher Spielflächen. Zur Berechnung der sinnvollen Mindestgröße des Spielplatzes für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren kann das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 06. 02. 1973 angewandt werden. Gemäß § 3 NSpPG ist eine nutzbare Spielplätze von 2 % der zulässigen Geschoßfläche oder mindestens eine Fläche von 300 m² erforderlich.

Bei rd. 30 WE mit (abgeschätzt) je max. 120 m² Geschoßfläche ergibt sich ein Spielplatzbedarf von rd. 72 m². Diese rechnerische Größe ist mit dem zentralen

Spielplatz mehrfach vorhanden, der zugleich Aufenthaltsgrün für Erwachsene und Ferienhausbewohner bietet.

4 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Wesentliches Ziel dieser ÖBV gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V) ist eine harmonisch einheitliche und der landschaftlichen Umgebung angepaßte Gestaltung der Dachlandschaft sowie die Schaffung einer siedlungsbildprägenden Fassadentypologie mit sich einfügenden Nebenanlagen.

Ein Bebauungsplan wie eine Gestaltungsatzung können zwar keine „gute“ Architektur erzwingen, aber den Versuch wagen, im freien (Bau-)Markt der (preisgünstigen) Angebote und im internationalen Angebot vorgefertigter Häuser einen Mindestkonsens an gebauter Umwelt zu erreichen, der die Betrachtung eines geschlossenen Ortsbildes ermöglicht.

Bei alledem ist die Gefahr vorhanden, daß zugleich konstruktive und über das Mittelmaß hinausgehende Architektur erschwert bzw. untersagt wird und ggf. erst als Einzelentscheidung i.S. des § 31 (2) BauGB ermöglicht werden kann.

Die ÖBV möchte eine gebaute Gemeinschaft fördern, läßt aber dem Bauherrn ausreichend gestalterischen Spielraum in Nutzungsmaß und Ausgestaltung seiner Bebauung. Wünschenswerte Details wie z.B. der Verzicht auf Fenster mit Aspiksprossen, auf klobige (weiße) Gesimskästen oder auf wohnzimmerähnlich große Fenster in Trapezgauben auf kleinen Dachflächen werden nicht festgelegt und obliegen so der Beratung eines verantwortungsvollen Entwurfverfassers.

Mit der ÖBV Nr. I werden die Dächer in Form, Neigung und Eindeckung bestimmt. Die Umsetzung von den z. Z. populären Krüppelwalmdächern („Landhausstil“) sollte aber insb. bei einem Einfamilienhausgrundriß von 9 x 11 m gründlich überprüft werden, weil hier die historische Wirkung, langgestreckte Dachflächen optisch zu verkleinern, ad absurdum geführt wird.

Die festgesetzte Dachneigung entspricht der beabsichtigten Steildachwirkung im Siedlungsbild und läßt einen Dachgeschoßausbau ausreichend zu.

Gleichschenklige Dächer entsprechen der Bautradition und vermitteln dem Betrachter eine gestalterische Ruhe.

Die Dachfarben beziehen sich auf naturrote Tonziegel ohne (teure und künstliche) Engobe oder Lasur und lassen auch imitierende Betondachsteine zu.

Die Ferienhäuser am Ortsrand (vgl. Anlage 6) sollen hingegen zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild mit begrünten Dächern gestaltet werden. Neben den deutlichen ökologischen Vorteilen wird auch ein reizvoller Kontrast zwischen dauerhaft und saisonal bewohnten Häusern geschaffen, zumal die Gründächer gut mit den Holzfassaden der Ferienhäuser harmonieren. Die Dachneigung bis 22° läßt eine Dachbegrünung zu.

Dächer dienen dem Schutz des Gebäudes und sollen demnach geschlossen statt wie „aufgerissen“ wirken. So soll max. ein Drittel einer Dachseite verändert werden dürfen, auffällige Dachbalkone sollen auf den von außen weniger öffentlich einsehbaren Innenbereich beschränkt sein.

Das Wohnen in einem Doppelhaus bedeutet zugleich eine Schicksalsgemeinschaft, die nicht durch übertriebene Individualität ignoriert werden soll. Die z. Z. populären sog. Trapezgauben sollen unabhängig ihrer architektonischen Wirkung durch die Forderung nach vertikalen symmetrischen Wangen (Nr. 4) auf Doppelhäusern unterbunden werden, damit vor allem auf eher engen Dachflächen die Konturen des Daches (Fläche, Neigung, Eindeckung) besser zur Geltung kommen kann.

Die ÖBV im Bereich Fassaden (Nr. II) läßt erneut den Bauherren und Entwurfsverfassern ausreichend Raum für eigene Gestaltungsvorstellungen, so daß individuelle Bauten entstehen können. Diese sind jedoch einander zugeordnet und weisen Gemeinsamkeiten auf, die beispielsweise wie auch durch blau lasierte Dächer Fassaden mit ortstypischen gelben oder weißen Klinkern bzw. grell bunten Außenflächen stören würden.

Die Putzfarben werden auf den Farbkreis „Grauweiß“ mit eher frisch und norddeutsch kühl wirkenden Farben beschränkt, damit visuell muffig wirkende Braun-Beige - Farbtöne den gewollten abwechslungsreichen Kontrast zu den Ziegelfassaden und -sockelfarben nicht aufweichen.

Holz in natürlichen Farben (z.B. Lasur) läßt die Wirkung des Materiales zur Wirkung kommen, dunkle Farben (z.B. eher graublau oder oxsenblutrote Farbtöne als be-

kanntes Schlichtbraun) unterbinden eher Sylttypische friesische Gestaltungsabsichten.

Die Erschließung ist in ihrem Querschnitt so bemessen, daß ein klar gefaßter Raum mit ländlicher Einfriedungen positiv wirkt. Eine lebende Hecke ist zugleich Sichtschutz und bietet im Sommer Schatten und im Winter Lichtdurchlässigkeit. Der dörfliche Staketzaun besteht aus Holzlattnen mit eckigen Spitzen bzw. halben Rundhölzern mit gekegelten Spitzen und hat mit den Baumarktangeboten der sogenannten Friesenzäune etc. wenig gemein.

Im äußeren Ferienhausgebiet sollen sich in Ergänzung zu den ebenfalls nicht weißen Holzfassaden Sicht- und Windschutzblenden in natürlichen bzw. dunklen Farben besser in das naturhafte Siedlungsbild einfügen.

5 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 54.455 m², davon entfallen auf:

WA ₁ (davon 252 m ² Anpflanzfläche)	2.412 m ²	
WA ₂	1.480 m ²	
WA ₃	5.370 m ²	
WA ₄	5.400 m ²	
WA ₅ (davon 215 m ² Anpflanzfläche)	1.550 m ²	
WA ₆	3.410 m ²	
WA ₇ (davon 105 m ² GFL-Erschließung)	3.130 m ²	
SO _{F1} (davon 158 m ² Anpflanzfläche)	1.618 m ²	
SO _{F2} (davon 900 m ² Anpflanzfläche)	7.670 m ²	
SO _{F3}	5.780 m ²	
SO _{F4}	4.260 m ²	
SO _L (davon 220 m ² Anpflanzfläche)	2.570 m ²	
Nettobaulandfläche	44.650 m²	82,00 %
Planstraße A	2.290 m ²	
Planstraße B	470 m ²	
Planstraße C	440 m ²	

Planstraße D	1.330 m ²	
Fußwege	255 m ²	
Ausbau Landower Str.	200 m ²	
Erschließung	4.985 m²	9,15 %
ö Grün RRB	3.220 m ²	
ö Grün VG	150 m ²	
ö Grün KSP	1.450 m ²	
Grünfläche	4.820 m²	8,85 %
Plangebiet	54.455 m²	100,0 %

6 Ver- und Entsorgung

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB geäußerten ausführlichen Hinweise der Versorgungsträger über Normen und Vorschriften sowie technische Bedingungen (vgl. Anlage 9 Abwägung insb. Seite 5 - 6) werden bei der Umsetzung des B-Planes berücksichtigt. Zusammengefaßt ist zu wiederholen:

6.1 Wasser- und Abwasser

Die Erschließung Trinkwasser, Abwasser und Niederschlagswasser wird mit dem Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen geregelt. Mit der vorgesehenen Aufnahme des Probetriebes der neuen Kläranlage Dreschwitz zum 01.08.98 ist eine Entwässerung des Plangebietes gegeben.

Der vorhandene Graben 11/42 befindet sich südlich angrenzend außerhalb des Plangebietes und berührt weiter östlich die Fläche des RRB, wo der Graben das zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser aufnimmt. Die Planzeichnung übernimmt den nördlichen Räumstreifen gemäß § 81 LWaG M-V in Form einer nach § 9 (1) 10 BauGB freizuhaltenden Fläche, die unter TF III.2 abschließend bestimmt wird.

Für die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Grundstücken entfällt die Entsorgungspflicht des Zweckverbandes. Verschmutztes Wasser darf nicht zur Versickerung gelangen.

6.2 Strom, Gas, Telekom

Das Plangebiet wird an die bestehenden Anlagen zur Strom- (HEVAG) und Gasversorgung (EWE) sowie die der TELEKOM angeschlossen. Notwendige Nebenanlagen nach § 14 (2) BauGB sind im gesamten Plangebiet zulässig.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Natur und Landschaft

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Minimierung und Ausgleich vollständig über das notwendige Maß hinaus kompensiert. Für den Naturhaushalt sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Veränderungen im Landschaftsbild sind ebenfalls nicht negativ zu werten, weil ein organischer Siedlungsrand geschaffen wird und ein positives Initialgegengewicht zur gegenwärtigen Situation mit der Industriebrache BROIKA geschaffen wird. Mit der Bebauung erhält das westlich angrenzende Vorhaben Diabetis Dorf den städtebaulichen Anschluß an den Siedlungskörper.

7.2 Landwirtschaft und Kleingartennutzung

Durch die Überplanung des Gebietes werden Flächen der bisherigen kleingärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit entzogen. Die Nutzungsänderung wirkt sich nicht negativ aus, da die Gemeinde als Abwägungsergebnis ihre einzige zusammenhängende Entwicklungsfläche mit einer minderen Bodenqualität (mittlere Ackerwertzahl ca. 25) nutzt, damit die bisher als Zäsur wirkende L 30 in ihr Siedlungsgefüge einbinden kann und kommunalpolitisch mit der wohnungsmäßigen

Befriedigung des Eigenbedarfes und der Schaffung einer verträglichen fremdenverkehrlichen Infrastruktur ihren Anspruch der Daseinsvorsorge erfüllt. Die ehemaligen Kleingartenpächter werden von dem bisherigen Grundstückseigentümer entschädigt.

8 Hinweise

8.1 Realisierung

○ Für die Durchführung und Umsetzung der gesamten Maßnahme hat die Gemeinde Dreschwitz mit der Thalen Entwicklungsgesellschaft mbH einen Vertrag über die treuhänderische Erschließung und Vermarktung des Gebietes abgeschlossen. Im Ergebnis wird der kommunale Haushalt entlastet und durch die Projektsteuerung, Finanzierung und Vermarktung aus einer Hand, nicht als Investor aber stets im Auftrag der Gemeinde, eine effektive Umsetzung gewährleistet.

Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen werden nach Fertigstellung durch den Erschließungsträger der Gemeinde Dreschwitz übertragen. Die Grundstücke werden bauträgerfrei und ohne Vermittlungsprovision zu einem kostendeckenden Verkaufspreis angeboten.

8.2 Denkmalschutz

○ Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können aber jederzeit „unvermutet“ Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall besteht Anzeigepflicht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde (§ 11 (2) DSchG M-V), wovon die Bauleitung in Kenntnis zu setzen ist. Der Fund und die Fundstelle sind 5 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten, doch kann diese Frist, die eine fachgerechte Untersuchung und Bergung ermöglichen soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11(3) DSchG M-V). Funde von hervorragendem wissenschaftlichen Wert werden mit ihrer Entdeckung Eigentum des Landes (§ 13 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das

entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 (1) DSchG M-V).

8.3 Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kontaminationen ergeben, ist dies beim Landkreis Rügen unverzüglich mitzuteilen.

Anlagen

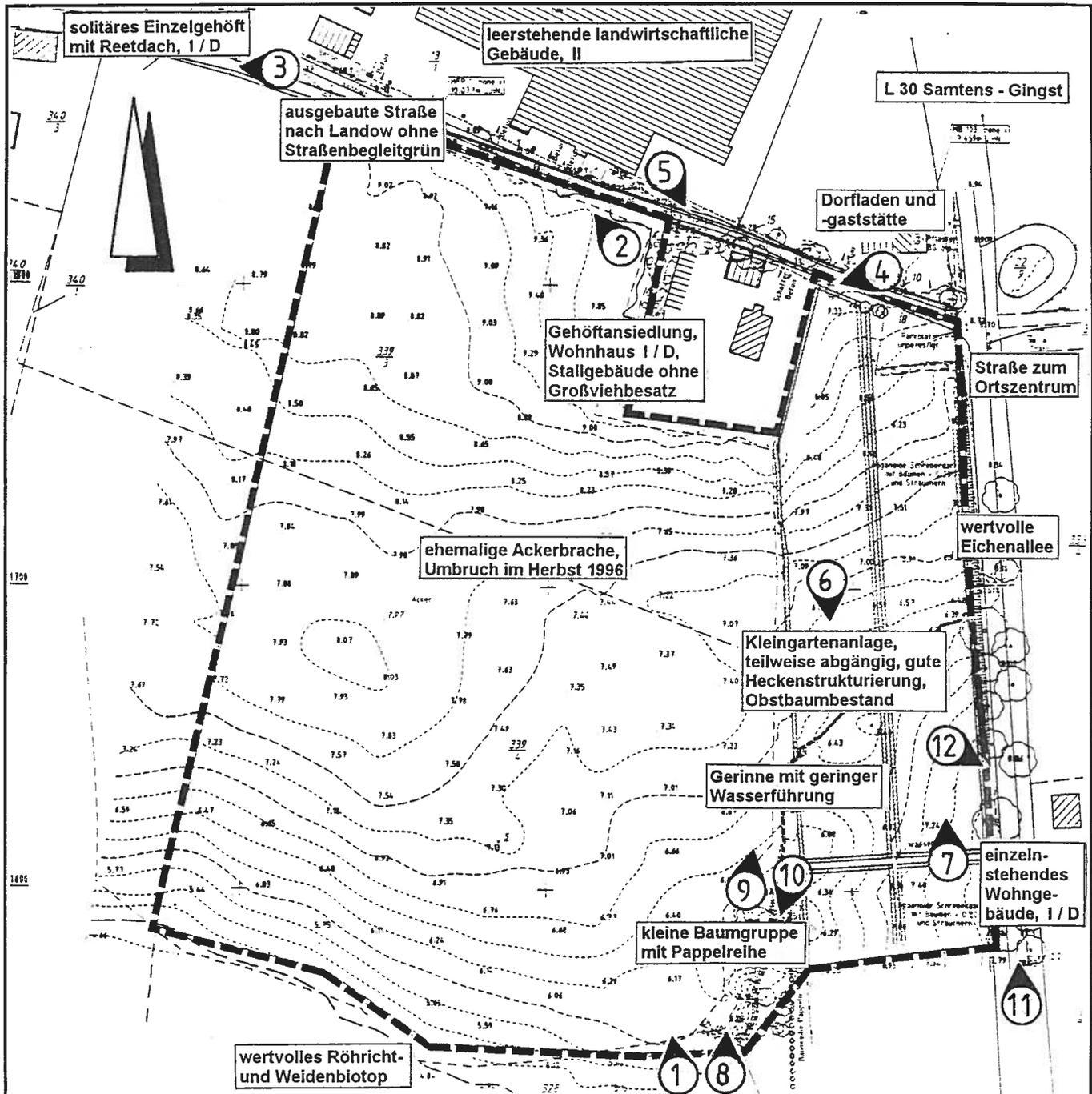
- 1 Bestandsdokumentation Stand Entwurf 09.06.97
- 2 Restriktionsanalyse und städtebauliche Entwicklung Stand Entwurf 09.06.97
- 3 angrenzender B-Plan Nr. 3 „Diabetes Dorf“ (Ausschnitt) Stand 22.04.97
- 3a Montage B-Plan Nr. 3 / Bebauungskonzept B-Plan Nr. 2 Stand Entwurf 09.06.97
- 4 Flächennutzungsplan-Ausschnitt Stand 22.04.97
- 5 **Bebauungs- und Erschließungskonzept Stand Satzung 14.10.97**
- 6 Beispiel für Ferienhäuser
- 7 Schalltechnische Untersuchung
- 8 Grünordnungsplan (2 Planzeichnungen und Erläuterungstext)
- 9 **Abwägung nach § 4 (2) BauGB**

Anlage 1 zur

BEGRÜNDUNG

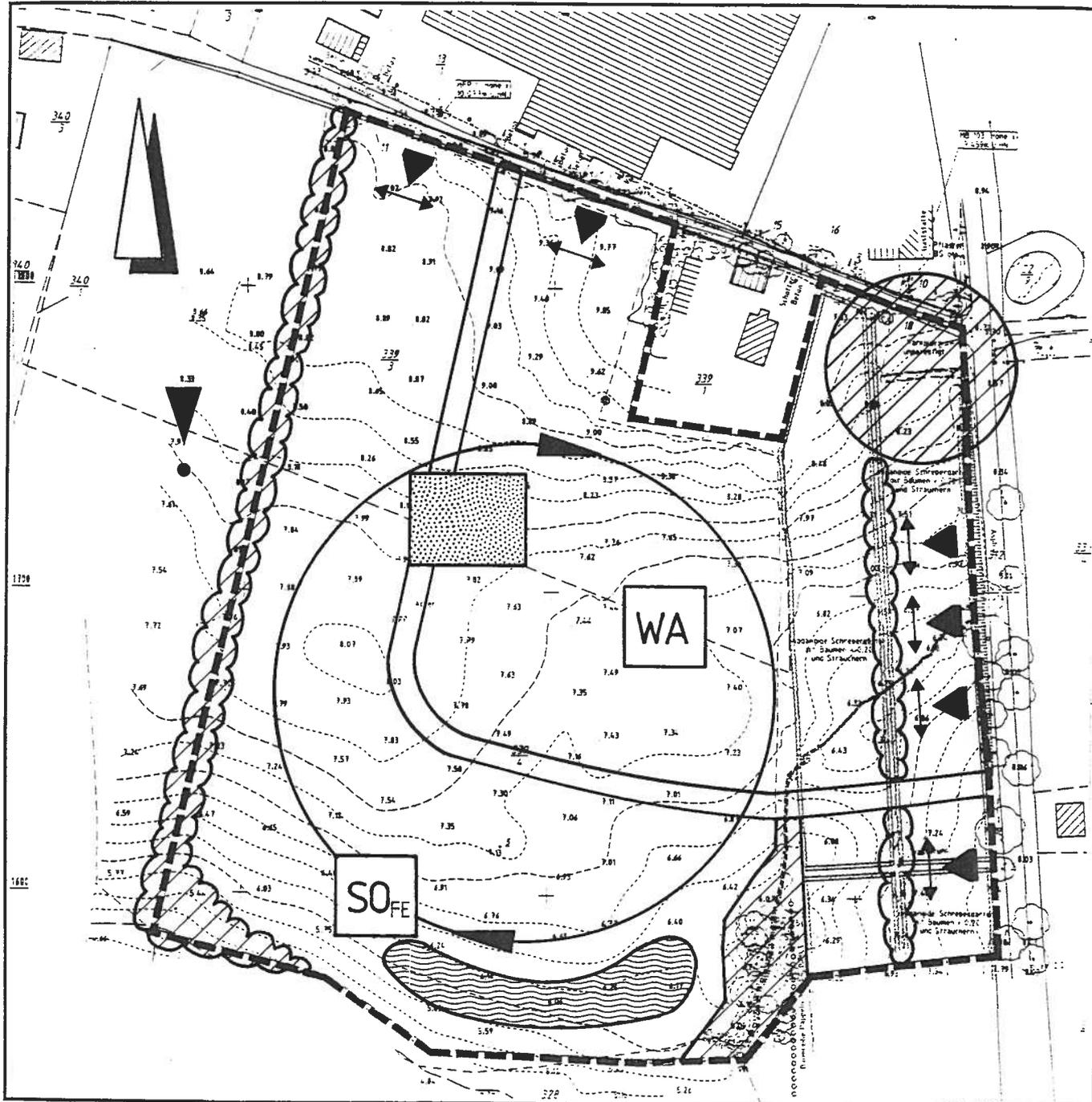
Gemeinde Dreschwitz, B-Plan Nr. 2 „Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden“

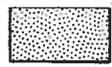
Bestandsaufnahme M 1:2.000



- II 2 Vollgeschosse
- I / D 1 Vollgeschoß mit Dachausbau
- ② Fotostandort

Restriktionsanalyse und städtebauliche Entwicklung M 1:2.000



- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | zentrale Anbindung der geplanten Landgaststätte |  | zentrale Frei- und Kontaktfläche |
|  | Erschließungsgerüst Ortsrand |  | Erhalt vorhandener Grünstrukturen (Grünkeil) |
|  | Ausnutzung der vorhandenen Erschließung innerhalb der Ortsdurchfahrt | WA / SO_{FE} | deutliche Trennung der Nutzungsart |
|  | offene traufständige Straßenrandbebauung |  | fußläufige Ringerschließung |
|  | Erhalt vorhandener Parzellierung |  | Regenrückhaltebecken auch als weicher Siedlungsrand |
|  | landschaftsgerechte Durchgrünung |  | Beachtung angrenzender Planungen |

Anlage 3 zur

BEGRÜNDUNG

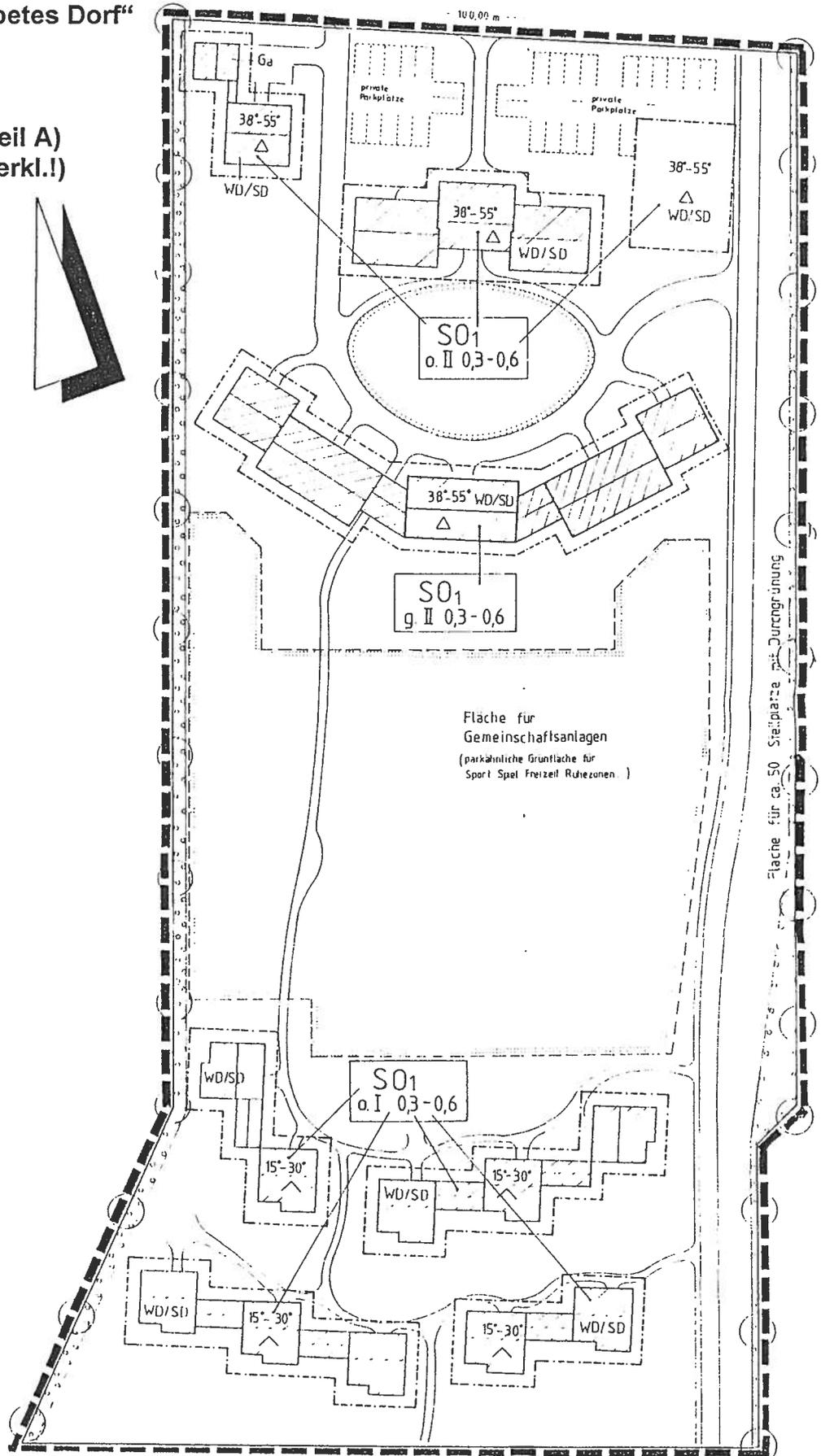
Gemeinde Dreschwitz, B-Plan Nr. 2 „Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden“

angrenzender
B-Plan Nr. 3 „Diabetes Dorf“
Stand 22.04.97

Ausschnitt
Planzeichnung (Teil A)
M 1:1.000 (71 % verkl.)

Bauherr
PEG
Planungs- u. Errichtungsgesellschaft b.R.
Bergen/Rügen
Tel. 03838/252084

Planverfasser
H.J. Hermann & Partner
Architektur & Stadtplanung
Breege/Rügen
Tel. 038391/4040



Anlage 3a zur

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Dreschwitz, B-Plan Nr. 2 „Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden“

Montage B-Plan Nr. 3 / Bebauungskonzept B-Plan Nr. 2 (verkl. M 1 : 2.000)

ENTWURF

Gemeinde Dreschwitz

Bebauungsplan Nr. 3

„DIABETES DORF“

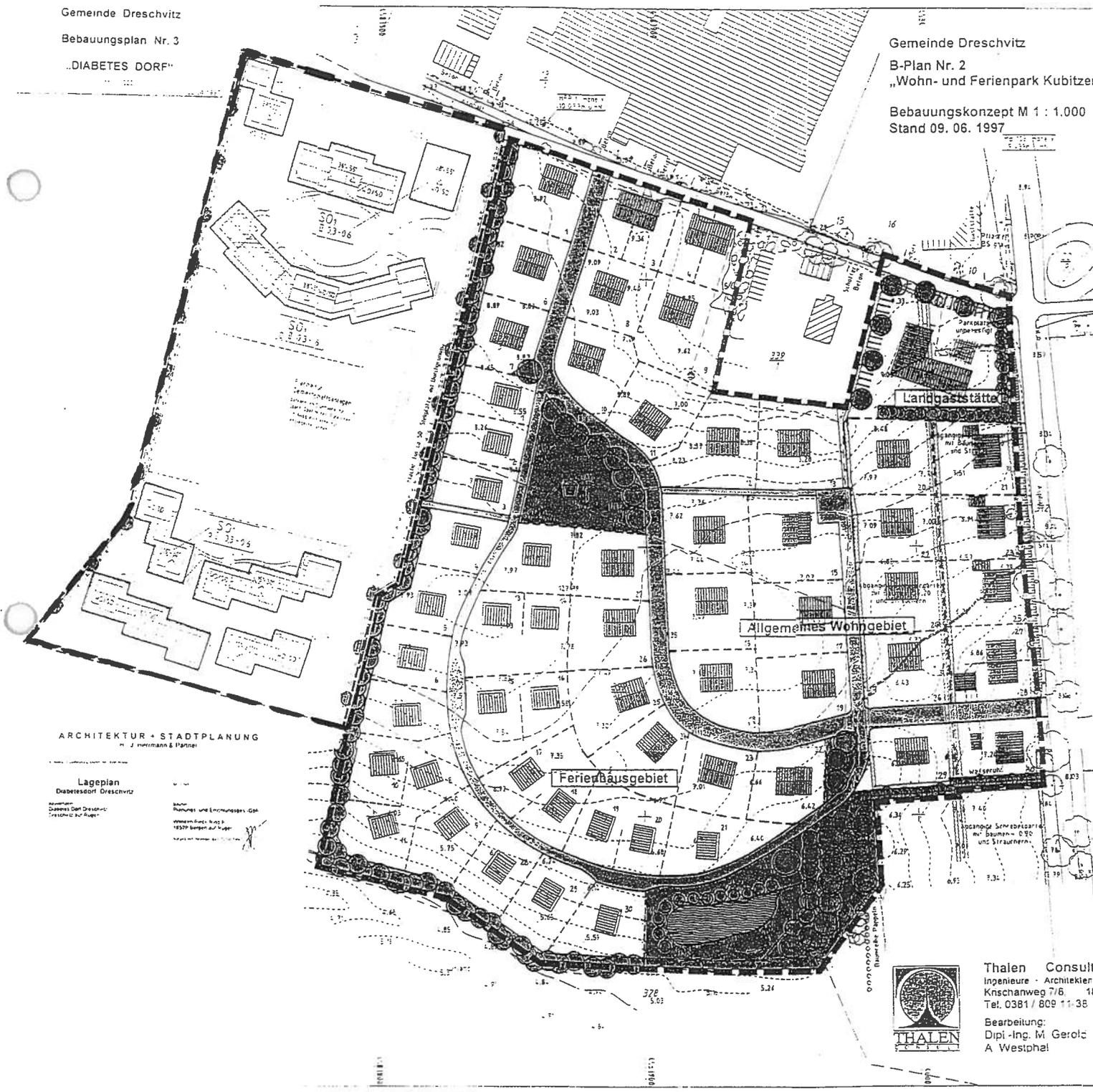
Gemeinde Dreschwitz

B-Plan Nr. 2

„Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden“

Bebauungskonzept M 1 : 1.000

Stand 09. 06. 1997



ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
M. J. HARTMANN & PARTNER

Lageplan
Diabetesdorf Dreschwitz

Maßstab:
Diabetesdorf Dreschwitz
Bebauungsplan Nr. 3

Maßstab:
Planumet. und Einrichtungsplan
Diabetesdorf Dreschwitz
Bebauungsplan Nr. 3
1:5000 Bergen auf Rugen
Maßstab mit Datum: 09.06.1997



Thalen Consult
Ingenieure - Architekten
Knschanweg 7/6 18
Tel. 0381 / 609 11-38

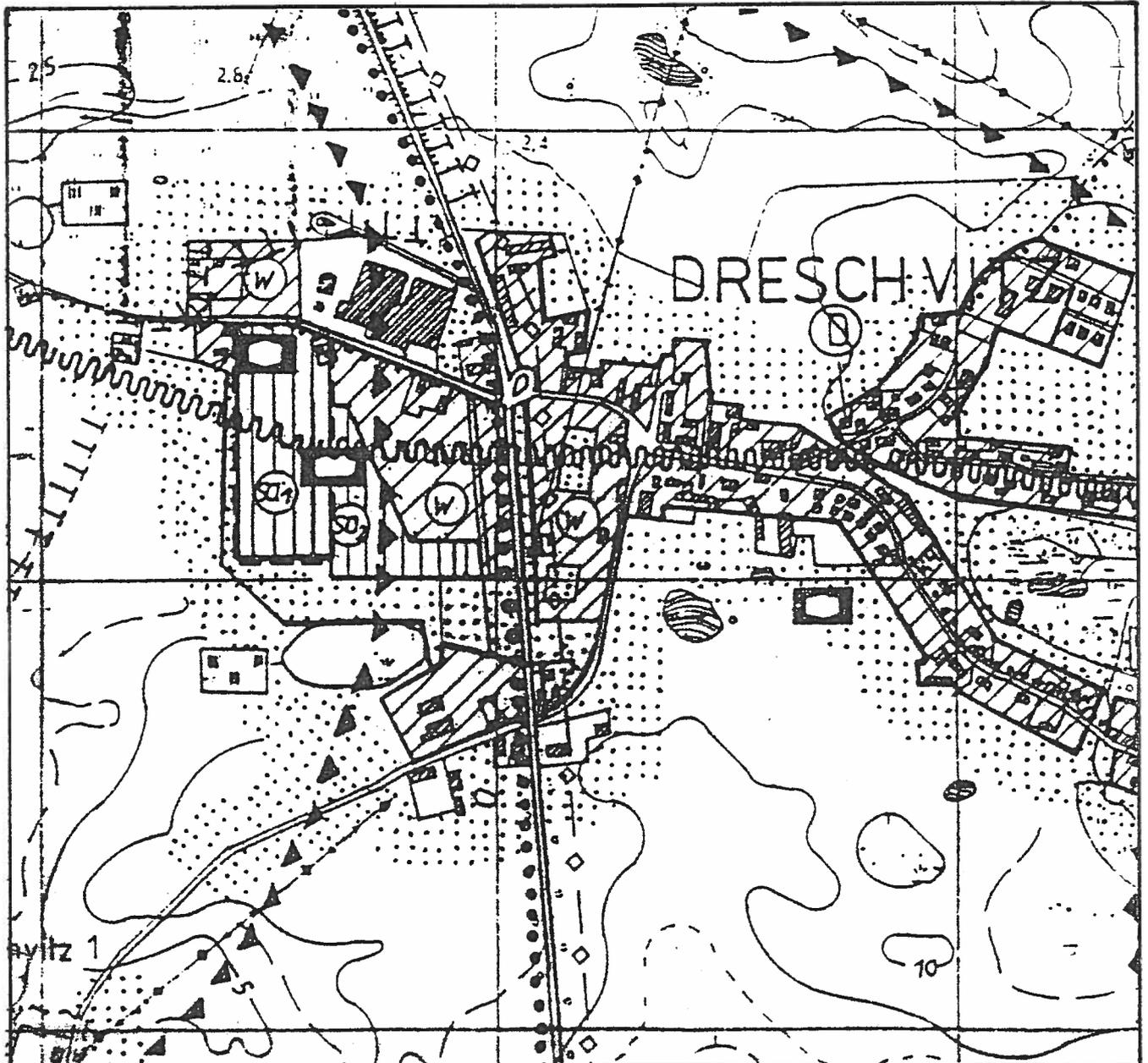
Bearbeitung:
Dipl.-Ing. M. Gerold
A. Westphal

Anlage 4 zur

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Dreschwitz, B-Plan Nr. 2 „Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden“

Flächennutzungsplan Gemeinde Dreschwitz
Ausschnitt M 1:5.000 Stand 22.04.97

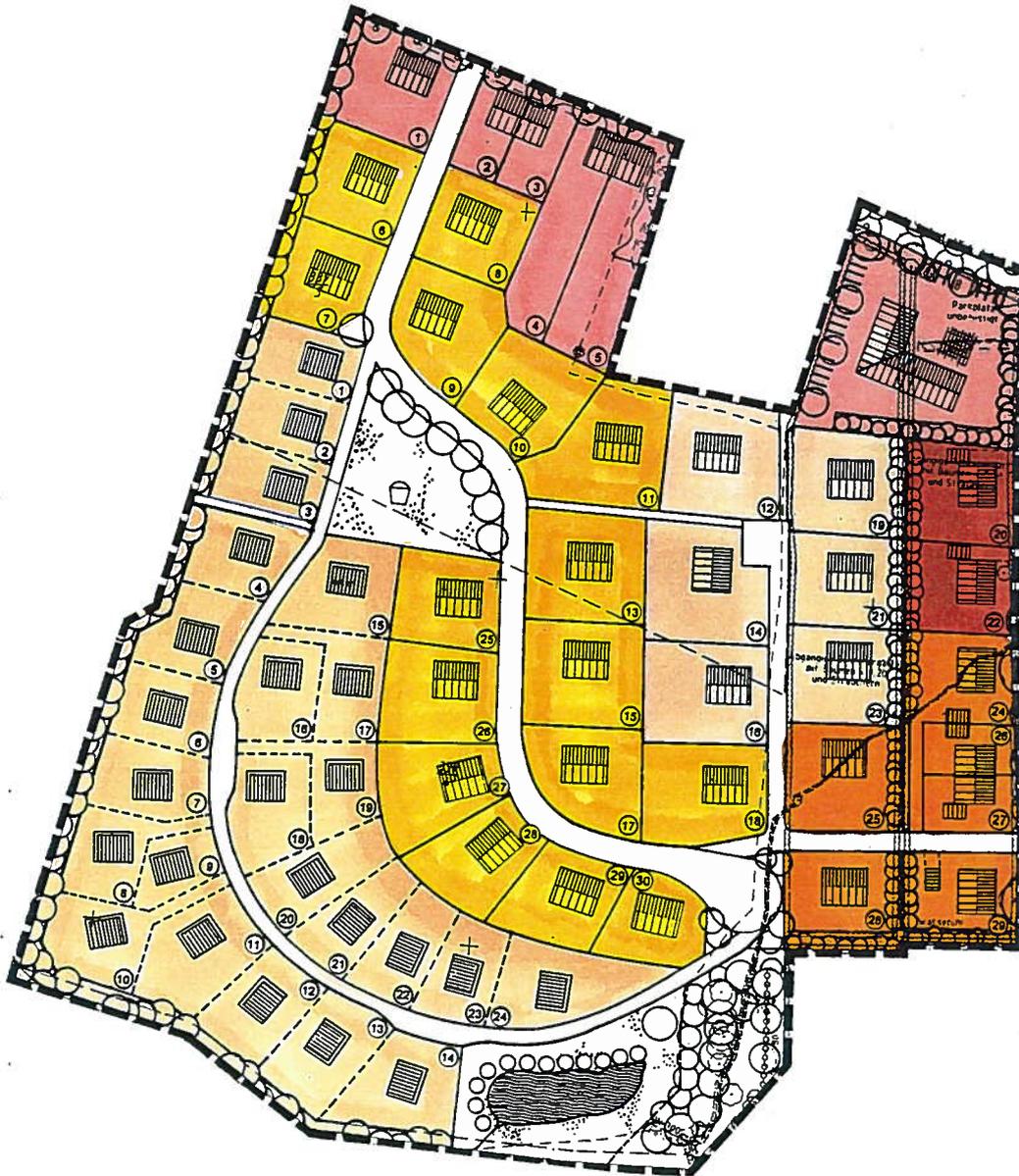


Anlage 5 zur

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Dreschwitz, B-Plan Nr. 2 „Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden“

Bebauungs- und Erschließungskonzept M 1:2.000 Stand 14.10.97



-  Erschließung Landower Straße
-  Erschließung L 30
-  Erschließung Planstraße A

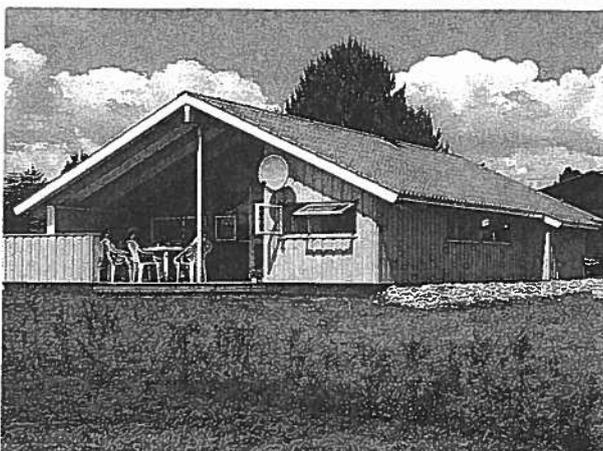
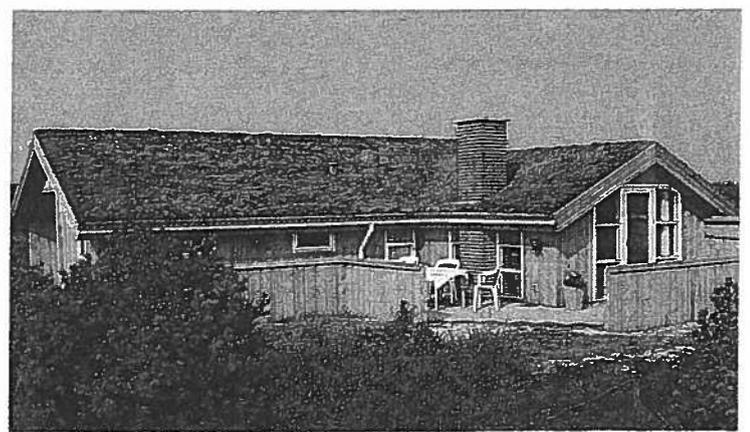
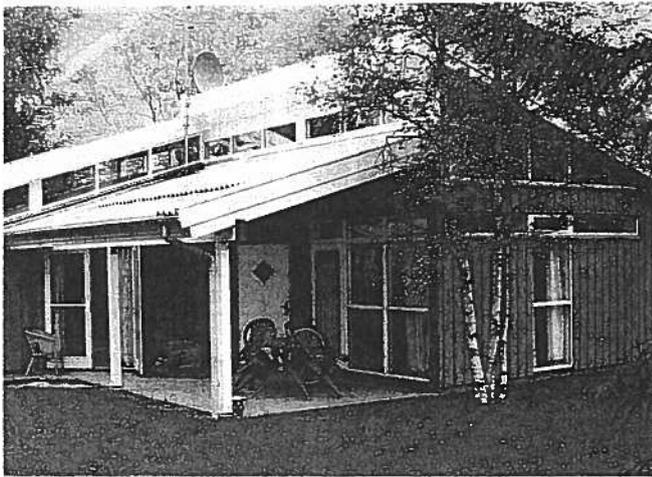
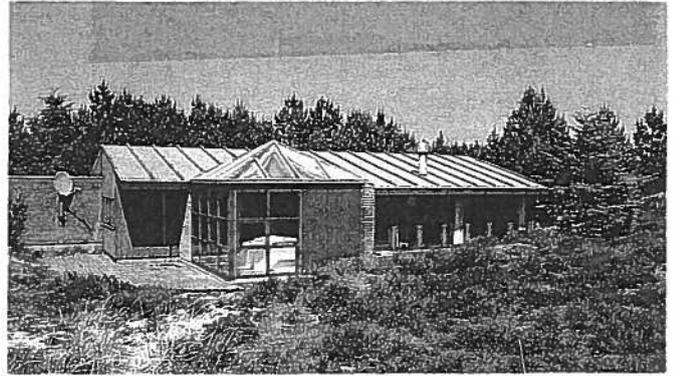
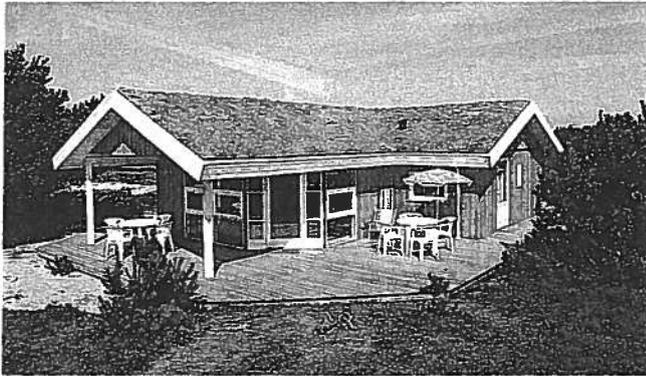
-  Erschließung Planstraße B
-  Erschließung Planstraße C
-  Erschließung Planstraße D

Anlage 6 zur

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Dreschwitz, B-Plan Nr. 2 „Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden“

Beispiel für Ferienhäuser



Anlage 7 zur

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Dreschwitz, B-Plan Nr. 2 „Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden“

Schalltechnische Untersuchung

Auszug 8 Seiten (auf 4 Seiten verkl.!)

Die Schalltechnische Untersuchung wird im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB den relevanten TöB

- **Landkreis Rügen, Abt. Immissionsschutz**
- **STAUN, Abt. Immissionsschutz**

im Original zur Verfügung gestellt.

3.1.3 Richtlinien

- VDI 2058 Blatt 1, Ausgabe 1985
Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft

- VDI 2571 Ausgabe August 1976
Schallabstrahlung von Industriebauten

- VDI 2714 Ausgabe Januar 1988
Schallausbreitung im Freien

- VDI 2718 E Ausgabe Juni 1975
Schallschutz im Städtebau

3.1.4 Pläne und sonstige Unterlagen

1. Bebauungsplan
2. Angaben und Auskünfte des Straßenbauamtes Stralsund

3.2 Berechnungsgrundlagen

3.2.1 Straßentyp, Querschnitt, Topographie

Die L 30 ist zweispurig ausgebaut und hat eine Fahrbahnoberfläche aus Asphaltbeton. Die Straße ist zum Gelände hin niveaugleich. Alle Straßensteigungen liegen unter 5 %.

Als Verkehrsgeschwindigkeit auf den maßgeblichen Streckenabschnitten sind 50/50 km/h für Pkw/Lkw zugelassen.

3.2.2 Verkehrsbelastung

Die maßgebende Verkehrsstärke für die Berechnung wurde der Bundesverkehrszählung 1995 entnommen bzw. schriftlich von SBA Stralsund übermittelt. Diese beträgt:

L 30	:	DTV ₁₉₉₅	= 2.866 Kfz/24 h
		P _{Tag}	= 5,5 %
		P _{Nacht}	= 5,5 %
		v _{Pkw}	= 50 km/h
		v _{Lkw}	= 50 km/h

Daraus errechnet sich unter Zuhilfenahme der modifizierten Shell-Prognose eine Prognosebelastung für das Jahr 2010 von:

L 30	:	DTV ₁₉₉₅	= 3.088 Kfz/24 h
		P _{Tag}	= 5,5 %
		P _{Nacht}	= 5,5 %
		v _{Pkw}	= 50 km/h
		v _{Lkw}	= 50 km/h

Lichtsignalanlagen sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.

4.0 Ergebnisse der Schalltechnischen Berechnungen

Die Berechnungen werden unter Verwendung eines EDV-Programmes nach der RLS-90 unter Berücksichtigung der Ausbreitungsbedingungen durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse können Anlage 5.2 entnommen werden.

Entsprechend der DIN 18005 sind folgende Orientierungswerte einzuhalten:

Allgemeines Wohngebiet (WA), gem. § 4 BauNVO

tagsüber: $L_{r(8.00 - 22.00 \text{ Uhr})} = 55 \text{ dB(A)}$

nachts: $L_{r(22.00 - 8.00 \text{ Uhr})} = 45/40 \text{ dB(A)}$

*1. Wert: Verkehrslärm

2. Wert: andere Lärmquellen

Die Orientierungswerte werden infolge Verkehrslärm im Bereich zwischen der L 30 (Straßenachse) und den Grenzisophonen L_m überschritten für ein:

"Allgemeines Wohngebiet", gem. § 4 BauNVO:

$L_{m, \text{Tag, DIN 18005, OG}}$ im Abstand 27 m von Achse

$L_{m, \text{Nacht, DIN 18005, OG}}$ im Abstand 45,5 m von Achse.

Für die innerhalb dieser Zone liegenden Gebiete sind textliche Festsetzungen im B-Plan erforderlich. Gem. DIN 4109 werden für diese Zonen die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen (für Fenster z.B. entsprechende Schallschutzklassen - SSK) ermittelt und in nachfolgender Tabelle aufgelistet.

Zur Vereinfachung und aus Sicherheitsgründen werden die Stockwerke an den betreffenden Hausseiten zu einheitlichen Schallschutzklassen in nachfolgender Tabelle wie folgt zusammengefaßt:

Tabelle:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Wohn- und Aufenthaltsräume gem. DIN 4109 bzw. VDI 2719 mit Ausnahme von Küchen, Bädern, und Hausarbeitsräumen:

Annahme:

Fensterflächenanteil der Außenwand: < 40 %

Fensterflächenanteil der Außenwand im Dach: < 20 %

	Lärm- pegel- bereich	Außen- mauerwerk erf. R'w	Fenster		Dach erf. R'w
			erf. R'w	erf. SSK	
Zone 1 (56 - 60 dB(A))	II	35	25	1(2*)	30
Zone 2 (61 - 65 dB(A))	III	40	30	2	35

*) Mindestverglasung gem. Wärmeschutzverordnung ist die Schallschutzklasse 2 (SSK 2) mit Isolierverglasung von mindestens 4/12/4 mm, besser 6/16/4 mm gem. CDI 2719.

Im vorliegenden Fall wird im geplanten Wohngebiet die 1. Baugrundstücksreihe zur L 30 hin von einer Überschreitung der Orientierungswerte betroffen.

Für die Ausweisung der Gebiete als WA-Gebiet müssen demnach folgende Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden:

1. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt unter Vorbelastung infolge Verkehrslärm auf der L 30. Die Orientierungswerte werden in Teilgebieten des Geltungsbereiches überschritten.
2. Bei Neubauten im Geltungsbereich sind für Außenbauteile (Wand/Dach/Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) auf der lärmzugewandten wie auch seitlich davon zusätzlich "passive" Lärmschutzmaßnahmen wie folgt zu treffen:

Zone 1: (Lärmpegelbereich II)

- Außenmauerwerk $R'w > 35 \text{ dB}$
- Dachhaut über ausgebauten Aufenthaltsräumen $R'w > 30 \text{ dB}$
(Fensterflächenanteil $< 20 \%$)
- Fenster (SSK 2*) $R'w > 25 \text{ dB}$
(Fensterflächenanteil $< 40 \%$)

Zone 2: (Lärmpegelbereich III)

- Außenmauerwerk $R'w > 40 \text{ dB}$
- Dachhaut über ausgebauten Aufenthaltsräumen $R'w > 35 \text{ dB}$
(Fensterflächenanteil $< 20 \%$)
- Fenster (SSK 2*) $R'w > 30 \text{ dB}$
(Fensterflächenanteil $< 40 \%$)

Empfehlung:

3. Bei Außenwohnbereichen in Form von Terrassen, Balkonen und Grünflächen (Rasen), sofern sie innerhalb der Zone 1 bis 2 liegen, werden die Orientierungswerte überschritten. Außenwohnbereiche sollten hier auf der lärmabgewandten Hausseite angeordnet werden. Dies gilt insbesondere für Balkone und Terrassen, die zur Landesstraße 30 ausgerichtet sind. Es kann davon ausgegangen werden, daß auf der lärmabgewandten Gebäudeseite ein um 10 dB geringerer Schalldruckpegel (vgl. Hinweis in der DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau", Abs. 5.5.1) herrscht.

Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen oder Rolladenkästen nicht verringert wird.

Für die der Lärmeinwirkung abgewandten Gebäudeseite darf der "maßgebliche Außenlärmpegel" gem. DIN 4109 ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A)
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden. Im ersteren Fall entspräche das einer Reduzierung um 1 Schallschutzklasse.

Aufgestellt:

Neuenburg, 10.06.1997


Dipl.-Ing. R. Tjardes

5.0 Anlagen

5.1 Lageplan o.M.

5.2 Berechnungsprotokolle

5.3 Rasterlärmkarten

Anlage 8 zur

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Dreschwitz, B-Plan Nr. 2 „Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden“

Grünordnungsplan

8 Seiten Text (beidseitig kopiert) und 2 Pläne (verkl.) mit Legende/Pflanzenliste

Der Grünordnungsplan wird im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB den relevanten TöB

- **Landkreis Rügen, Abt. Naturschutz**
- **STAUN, Abt. Naturschutz**
- **Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft**

im Original zur Verfügung gestellt.

Inhalt	Seite
1	EINLEITUNG 2
1.1	Anlaß und Aufgabenstellung2
1.2	Untersuchungsraum2
1.3	Planerische Grundlagen und Vorgaben.....2
2	NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN UND BEDINGUNGEN 3
2.1	Naturraum und Relief.....3
2.2	Geologie und Boden.....3
2.3	Oberflächen- und Grundwasser.....3
2.4	Klima.....4
2.5	Potentiell - natürliche Vegetation.....4
3	BESTANDSANALYSE UND -BEWERTUNG 4
3.1	Biotoppotential und Biotoptypen.....4
3.2	Landschaftsbild.....7
4	BEBAUUNGSPLANKONZEPT UND SEINE AUSWIRKUNGEN 7
4.1	Grundzüge des Bebauungskonzeptes.....7
4.2	Zu erwartende Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft8
5	GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN IM BEBAUUNGSGEBIET 8
5.1	Öffentliche und private Grünflächen8
5.2	Erhaltungsmaßnahmen9
5.3	Pflege und Entwicklungsmaßnahmen9
5.4	Gestaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen 10
5.5	Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung des Wasserhaushaltes 12
5.6	Pflanzenliste entsprechend den textlichen Festsetzungen..... 12
6	BIOTOPBILANZIERUNG EINGRIFF - AUSGLEICH.....13
6.1	Methodik 13
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 14
6.3	Kostenschätzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen 15
7	LITERATURVERZEICHNIS15

1 Einleitung

1.1 Anlaß und Aufgabenstellung

Der Ort Dreschwitz beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes am westlichen Ortsrand, der die Schaffung von Wohnbauflächen sowie von Ferienhäusern und einer Landgaststätte ermöglichen soll.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes können sich gemäß § 1 1. NatSchG M-V Eingriffe in die Natur und Landschaft ergeben, die gemäß § 8a BNatSchG bereits auf der Ebene der Bauleitplanung auf ihre Vermeidbarkeit sowie auf die mögliche Ausgleich- oder Ersetzbarkeit zu prüfen sind. Grundlagen dieser Prüfung schafft der Grünordnungsplan, der parallel zum Bebauungsplan Nr. 2 erarbeitet wurde.

Die Planinhalte des Entwurfes des Grünordnungsplanes wurden in Ergebnis der Abwägung nach Verfahrensbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB in einigen Punkten korrigiert und die Planzeichnung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 angepaßt.

1.2 Untersuchungsraum

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Dreschwitz. Dreschwitz ist Sitz der Gemeindeverwaltung Dreschwitz und gehört zum Amtsbereich Südwest - Rügen des Landkreises Rügen. Der in den graphischen Darstellungen des Grünordnungsplanes abgegrenzte Planungsraum ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das B-Plangebiet erstreckt sich im westlichen Teil der Ortschaft und wird folgendermaßen begrenzt

- im Osten durch die Landesstraße L 30
- im Norden durch die Landower Straße mit teilweise vorhandener Einzelbebauung sowie brachstehenden landwirtschaftlichen Gebäuden
- im Süden durch das Flurstück Nr. 328
- die westliche Plangebietsgrenze wird begrenzt durch die Flurstücke Nr. 339 / 3B und Nr. 339 / 4C (geplant ist hier die Errichtung eines Diabetikerdorfes)

Der Geltungsbereich des B-Plangebietes beträgt 5,45 ha.

1.3 Planerische Grundlagen und Vorgaben

Für die Bearbeitung des Grünordnungsplanes standen folgende Unterlagen zur Verfügung

- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V, Stand 1993
- Regionales Raumordnungsprogramm, Planungsregion Vorpommern, Entwurf, Stand 1996
Das Planungsgebiet liegt im Schwerpunktraum Tourismus und grenzt gleichzeitig eng an den Vorsorgebereich für Naturschutz und Landschaftspflege an.
- Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Dreschwitz befindet sich der Flächennutzungsplan in Aufstellung. Im Entwurf wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) sowie als Sondergebiet (SO) ausgewiesen.

- BNatSchG
- 1. NatSchG Mecklenburg-Vorpommern
- Topographische Karte M 1:10.000
- Topographische Karte M 1:25.000
- Mittelmaßstäbige Landwirtschaftliche Standortkartierung M 1 : 25.000

2 Naturräumliche Grundlagen und Bedingungen

2.1 Naturraum und Relief

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört das Plangebiet der Großeinheit „Nördliches Insel- und Boddengebiet“ in der Landschaftszone „Ostseeküstengebiet“ an. Es wird der Landschaftseinheit „Westrügensche Bodden mit Hiddensee und Ummanz“ zugeordnet. Prägenden Charakter erhält diese Landschaftseinheit durch die enge Verzahnung der stark gegliederten Küstenbereiche mit der schwach reliefierten jungpleistozänen Grundmoränenlandschaft.

Das Relief ist mäßig bewegt und steigt im Plangebiet von etwa 5 m im Südwesten auf etwa 9 m im nordöstlichen Bereich an.

2.2 Geologie und Boden

Das Untersuchungsgebiet liegt in der flachen Grundmoränenlandschaft des norddeutschen Tieflandes und wurde geprägt durch die letzte Eiszeit (Mecklenburger Vorstoß der Weichselvereisung). Am oberflächennahen Schichtenaufbau beteiligten sich vor allem Substrate des Pleistozäns, hauptsächlich sind hier glazifluviale Ablagerungen (fein- bis mittelkörnige Sande) vorzufinden.

Als dominierende Bodenformen im Untersuchungsraum kommen Sand-Braunerden mit Sand-Braungleyen der Bodengesellschaften auf vorherrschend sandigen Sedimenten des Jungmoränengebietes vor. In der MMK werden für diesen Bereich sickerwasserbestimmte Sande und Sande mit Tieflehm mit vernäßten Hohlformen ausgewiesen (D2a 3, vernäsungsfrei, > 60 % Sand, bis 40 % Tieflehm).

Die mittleren Ackerzahlen liegen zwischen 22 und 35 und sind als mittel einzustufen.

2.3 Oberflächen- und Grundwasser

Das Untersuchungsgebiet entwässert über den verrohrten Graben 11/42 in den Kubitzer Bodden. Der Graben 11/42 ist ein Gewässer 3. Ordnung.

Im Bereich der Landesstraße befindet sich ein bedeckter Grundwasserleiter in einer Tiefe zwischen 10 und 30 m, während sich daran westlich anschließend ein offener Grundwasserleiter befindet. Sand als Substrattyp weist auf eine hohe Durchlässigkeit hin und kann eindringende Schadstoffe nur bedingt absorbieren.

Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.

An das Plangebiet angrenzend befindet sich ein wertvolleres Feuchtgebiet, welches von Weidengebüschen und Röhrichtbereichen gebildet wird. Bedingt durch die vorhandene Hangneigung kommt es hier zu einem Eintrag oberflächlich abfließenden Wassers aus dem Plangebiet.

2.4 Klima

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich vom ozeanischen Klima Westeuropas und dem kontinentalen Klima Osteuropas. Das Kleinklima wird hauptsächlich durch die unmittelbare Lage an der Ostsee beeinflusst und läßt sich als ziemlich ausgeglichenes Ostseeküstenklima charakterisieren. Die mittlere Jahrestemperatur liegt mit 7,5°C relativ niedrig und weist, bedingt durch die geringen Jahrestemperaturschwankungen, kühlere Sommer und milde Winter auf.

Vorherrschend sind Winde aus westlichen Richtungen (ca. 50 %), die hauptsächlich in den Sommer- und Wintermonaten auftreten.

Die mittlere Niederschlagssumme beträgt etwa 600 mm, wobei im Sommer ein leichtes Maximum herrscht.

2.5 Potentiell - natürliche Vegetation

Die „potentielle natürliche Vegetation“ beschreibt das heutige natürliche Wuchspotential der Landschaft, die Vegetation, die sich nach Ende der aktuellen Nutzungstätigkeit durch den Menschen einstellen würde.

Im Untersuchungsgebiet käme es entsprechend den klimatischen und standortkundlichen Voraussetzungen zur Ausbildung reicher Buchenmischwälder. Bestandsprägende Baumart wäre die Rotbuche (*Fagus sylvatica*) in Verbindung mit Stieleiche (*Quercus robur*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*), sporadisch auch mit Wildkirsche (*Prunus avium*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*). Auf sandigen bzw. sandig-lehmigen Substraten käme es zu einer sukzessiven Verarmung der Vegetation, wobei wiederum die Rotbuche (*Fagus sylvatica*) als Hauptbaumart zusammen mit Stieleiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*), sowie Eberesche (*Sorbus aucuparia*) vorkommen würde.

Auf grundwasserbeeinflussten Lehmböden im küstennahen Bereich käme es zur Ausbildung edellaubholzartiger Buchenwälder, wo außerdem Arten wie Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) sowie Bergulme (*Ulmus glabra*) Mischbestände bilden würden.

3 Bestandsanalyse und -bewertung

3.1 Biotoppotential und Biotoptypen

Die als Grundlage der Bewertung vorgenommenen Bestandsaufnahmen wurden im zeitigen Frühjahr 1997 durchgeführt und stellen nur Momentaufnahmen dar.

Die Biotoplisten orientieren sich bei der inhaltlichen Charakterisierung und der räumlichen Abgrenzung vorwiegend an pflanzensoziologisch-standortkundlichen Kriterien. In der Biotopbewertung werden Einheiten dargestellt, die sich aufgrund bestehender abiotischer Standortverhältnisse sowie einer bestimmten Nutzungsart und -intensität zu den derzeit aktuellen Pflanzengemeinschaften entwickelt haben.

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotentials als Grundlage der Einschätzung der Eingriffsbewertung können folgende Bewertungskriterien einbezogen werden:

- der **Natürlichkeitsgrad** der Vegetation spiegelt die Intensität des menschlichen Einflusses bzw. den Grad der Umwandlung der natürlichen Vegetation wider
- die **Entwicklungsdauer** (Alter) zur Ausbildung des Biotoptyps spielt auch für die Regeneration bzw. Wiederherstellung im Rahmen des Ausgleiches und Ersatzes eine wichtige Rolle
- die **Seltenheit** des Biotoptyps als Angabe zur biotischen Vielfalt eines Ökosystems gibt gleichzeitig Auskunft über das Vorkommen gefährdeter bzw. stark gefährdeter Arten im Untersuchungsgebiet
- die **Artenvielfalt und Vielfalt der Vegetationsstruktur** (Schichtung) gibt Auskunft über das floristische und faunistische Artenpotential im Untersuchungsgebiet und macht damit Aussagen zur Situation der biotischen Landschaftskomponenten
- die **Biotopgröße** gibt Auskunft über die Chance, stabile Artenpopulationen zu bilden
- in engem Zusammenhang dazu steht der **Biotopverbund- bzw. Isolationsgrad**, der Aussagen zum biotischen und abiotischen Charakter der umgebenden Flächen sowie der Flächennutzungen und dem damit verbundenen Austauschpotential zwischen Populationen trifft

Unter Beachtung dieser Gesichtspunkte erfolgt eine Einteilung der Biotopwerte im Plangebiet in 5 Stufen:

	Biotopwert
I	wertlos
II	geringwertig
III	potentiell bedeutend
IV	wertvoll
V	besonders wertvoll

Die im Geltungsbereich des Plangebietes zu differenzierenden Biotoptypen sind im Bestandsplan graphisch dargestellt und werden im folgenden kurz beschrieben.

Biototyp	Charakteristik des Biotoptyps	Standort- und Nutzungsmerkmal	Biotopwert
Acker	im Herbst umgepflügt, keine Vegetationsstrukturen erkennbar	strukturarm keine Aussagen über die Nutzungsintensität möglich Teil der großräumigen Ackerlandschaft, die bis an den Kubitzer Bodden reicht	II

Biotoptyp	Charakteristik des Biotoptyps	Standort- und Nutzungsmerkmal	Biotopwert
Hochstaudenflur	ruderales Staudenflur im Übergang zum Acker <u>Kennzeichnende Pflanzenarten:</u> Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>), Beifuß (<i>Artemisia vulgaris</i>), Ackerkratzdistel (<i>Cirsium arvense</i>), Rainfarn (<i>Tanacetum vulgare</i>), Landreitgras (<i>Calamagrostis epigejos</i>), Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>), Schilf (<i>Phragmites australis</i>), Giersch (<i>Aegopodium podagraria</i>)	keine Nutzung wichtiges Refugium im Übergangsbereich zum Acker für Kleinlebewesen relativ artenarm Pufferfunktion	III
Gehölzgruppe	am südwestlichen Ende der Kleingartenanlage Pappelanpflanzung mit teilweise sukzessivem Gehölzaufwuchs <u>Kennzeichnende Pflanzenarten:</u> Pappel (<i>Populus spec.</i>), Gem. Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>),	durch die Anpflanzung der standortuntypischen Pappelreihe nur eine bedingte Naturnähe trotzdem Bedeutung als kleinräumiges, punktuell Gehölzelement in der agrarisch geprägten Kulturlandschaft Lebensraum für Vertreter der Fauna	II
Kleingartenanlage (größtenteils brachgefallen)	intensiv genutzte Flächen mit teilweise Zierstrauchanteil und Obstbaumbestand kleinteilig durch Formhecken strukturiert und mit Gartenlauben bestanden die Flora besteht vorrangig aus Kulturpflanzen und sich langsam durchsetzenden Wildkräutern <u>Kennzeichnende Pflanzenarten der Hecken:</u> Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>), Hundsrose (<i>Rosa canina</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Weide (<i>Salix spec.</i>), Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>), Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>), Gem. Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Forsythie (<i>Forsythia spec.</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Eiche (<i>Quercus spec.</i>), Schneebeere (<i>Symphoricarpos alba</i>),	größtenteils Nutzungsaufgabe und einsetzende Verwilderung der intensiv bearbeiteten Kleingärten durch die wertvolle Heckenstrukturierung und den Obstbaumbestand gewisse Naturnähe	III
unbefestigter Parkplatz	vegetationslos, unversiegelt, aber stark verdichtet	stark anthropogen geprägt, keine Bedeutung als Lebensraum	I

An der östlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine das Landschaftsbild prägende Eichenallee (*Quercus robur*) unterschiedlichen Alters. Sie ist teilweise lückig und die Stammumfänge, gemessen in 1 m Höhe, variieren zwischen 0,5 m und 1,2 m.

Die Landower Straße weist keine baumreihen- bzw. alleeartige Bepflanzung auf. Hier wird nur der Anfangsbereich der Straße von einigen dominanten Eschen (*Fraxinus excelsior*) geprägt, die sich hauptsächlich in unmittelbarem Bereich des Einzelhofes südlich der Landower Straße befinden.

3.2 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird in erheblichem Maße durch die offene Ackerlandschaft mit dem leichten Hangbereich gekennzeichnet, die im weiteren Verlauf in Richtung Bodden einen Niederungscharakter mit zahlreichen Feuchtgebieten annimmt. Eine Strukturierung dieser weiträumigen Ackerflächen fehlt. Die Ackernutzung entspricht der Typik dieses Landschaftsraumes und auch seiner natürlichen Standortbedingungen, jedoch führt die Nutzungsintensität zur Überprägung der raumtypischen Elemente. Dieser Strukturmangel bestimmt den insgesamt doch recht niedrigen landschaftsästhetischen Wert im unmittelbaren Planungsraum, welcher noch verstärkt wird durch die inzwischen aus der Nutzung genommenen landwirtschaftlichen Gebäude nördlich der Landower Straße.

Die Baumallee entlang der L 30 bildet die einzige lineare, raumbildprägende Struktur im Untersuchungsgebiet.

Durch die mögliche Bebauung bisheriger Freiflächen wird der bisher vorherrschende Landschaftscharakter mit den großräumigen Agrarflächen verändert und die Ortschaft Dreschwitz weiter in Ostwest - Richtung ausgedehnt. Durch landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung paßt sich der neu entstehende Ortsrand in den Landschaftsraum ein.

4 Bebauungskonzept und seine Auswirkungen

4.1 Grundzüge des Bebauungskonzeptes

Auf Grundlage des Bebauungsplanes soll die Schaffung eines Wohngebietes mit 30 Wohneinheiten sowie einer Landgaststätte im nordöstlichen Bereich ermöglicht werden. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung von 30 Ferienhäusern geplant.

Das Wohngebiet wird durch eingeschossige Einzelhausbebauung gekennzeichnet sein. Die Grundflächenzahlen (GRZ) der unterschiedlichen Baugebiete im Geltungsbereich variieren zwischen 0,2 und 0,3 und liegen damit deutlich unter der Obergrenze entsprechend § 17 BauNVO. Die Grundflächen des mit Einzelhausbebauung vorgesehenen Sondergebietes Fremdenverkehr sind pro Ferienhaus mit 80 m² festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nach § 19 (4) BauNVO möglichen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 50 % können zur Verwirklichung des Vorhabens maximal etwa 12458 m² des Plangebietes als Baulandfläche überbaut werden. Um eine landschaftsgerechte Einpassung der Ferienhäuser in den Raum zu gewährleisten sind 24 Ferienhäuser dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Planstraße A von der Landower Straße aus. Die Ausbaubreite beträgt 7 m, davon 1,5 m Gehweg. Begrünte Parktaschen befinden sich in einem Abstand von etwa 18 m versetzt im Fahrbahnbereich und tragen dadurch zur Verkehrsberuhigung bei. Entgegen der Planung im Entwurf wird auf eine Ausfahrt auf die Landesstraße 30 sowie des dazu nötigen Sichtdreieckes verzichtet, so daß es keinen direkten Eingriff in die geschützte Baumallee geben wird.

Die Planstraße C dient der Erschließung des Ferienhausgeländes und wird in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt.

Die rückwärtige Einfriedung der Grundstücke erfolgt über Heckenanpflanzungen, ebenso die Abgrenzung des Plangebietes sowie des Kinderspielplatzes.

Zur Regulierung des Wasserhaushaltes wird ein Regenrückhaltebecken naturnah angelegt.

4.2 Zu erwartende Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes werden Flächen in Anspruch genommen, die auch schon in der Vergangenheit einer intensiver Nutzung unterlagen und dadurch eine gewisse Naturferne erlangt haben. Flächen mit hohen Biotopwerten sind von den Eingriffen des Planvorhabens nicht betroffen.

Im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage wird die Wohnbebauung so in die bisher genutzten Flächen eingepaßt, daß die gewachsene Heckenstruktur größtenteils erhalten bleibt und als rückwärtige Einfriedung übernommen werden kann.

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich durch die vollständige Versiegelung bisher unversiegelter Flächen durch die Wohnbebauung und die verkehrliche Erschließung. Dadurch gehen Flächen für die Grundwasserneubildung verloren. Dieser Eingriff ist nicht ausgleichbar, wird aber durch die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens sowie die extensive Dachbegrünung der Ferienhäuser vermindert.

Aus klimatischer Sicht kommt es zum Verlust eines geringen Teils kaltluftproduzierender Flächen, was aber hinsichtlich der exponierten Lage zur Ostsee kompensiert wird.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens kommt es zu einer Änderung des Landschaftsbildes, Teile der Agraroffenlandschaft werden in Anspruch genommen. Gleichzeitig kommt es aber auch zur Aufwertung der vorhandenen, zum Teil abgängigen Kleingartenanlage durch die geordnete Wohnbebauung. Bedingt durch die landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung paßt sich das Plangebiet gut den räumlichen Gegebenheiten an.

5 Grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsgebiet

5.1 Öffentliche und private Grünflächen

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Dadurch wird das Angebot an Spielmöglichkeiten vor allem für jüngere Jahrgänge gedeckt.

Im südlichen Bereich wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ausgewiesen.

Im nordwestlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes werden kleinere Flächen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ausgewiesen.

Innerhalb der Baugrenzen /-linien werden private Grünflächen ausgewiesen, die zur dauerhaften Anlage von strukturreichen Hausgärten gedacht sind. Die Verwendung von Koniferen für Anpflanzungen im Plangebiet ist unzulässig.

5.2 Erhaltungsmaßnahmen

Die Gehölzgruppe am südöstlichen Ende des Plangebietes ist zu erhalten. Es wird vorgeschlagen, diesen Bereich im Bebauungsplan als Fläche für die „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 (1) 25a festzusetzen.

Bei Abgang der standortuntypischen Pappeln sollen diese zunächst nicht ersetzt werden. Erst bei Entstehen größerer Lücken sind großkronige Laubbäume, vorzugsweise Roßkastanien (*Aesculus hippocastanum*) bzw. Stieleichen (*Quercus robur*) zu pflanzen.

Zum Erhalt bzw. Schutz der Gehölze sind folgende Maßnahmen zu beachten:

Feldgehölz:

- Beseitigung des herumliegenden Unrats und Hausmülls
- Kontrolle bezüglich übermäßigen Aufwuchses einzelner Bäume wegen zu starker Überschirmung bzw. Unterdrückung

Baumbestand an der L 30 und der Landower Straße

- Entfernen von Totholz hinsichtlich der Gefährdung des Straßenverkehrs
- Schutz der Bäume bzw. des Wurzelbereiches während der Erschließungsarbeiten - Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- Durchführung baumchirurgischer Erhaltungsmaßnahmen

5.3 Pflege und Entwicklungsmaßnahmen

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ist ein naturnah gestaltetes Stillgewässer anzulegen und in seiner Funktionsfähigkeit und seiner Bedeutung für den Naturhaushalt zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln sowie vor Verunreinigungen und Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Uferbereiche sind mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und Wassertiefen auszubilden, so daß dort typische Pflanzengesellschaften (Röhricht-, Flachwasser-, Schwimmblatt- sowie Unterwasserpflanzenzonen) entstehen können.

Im westlichen Bereich des Regenrückhaltebeckens ist eine Flachwasserzone von mindestens 10 m Breite anzulegen, deren Böschungsneigung maximal 1 : 5 betragen soll. Der Stauraum ist großflächig mit Röhricht- und Feuchtwiesenbereichen auszubilden.

Westlich und nördlich der Wasserfläche sind als Gehölzpflanzungen ausschließlich Bäume der Arten *Salix alba* (dt.: Silber-Weide) und *Salix viminalis* (dt.: Korb-Weide) ufernah als Steckhölzer in einem Regelabstand von mindestens 5 m zu pflanzen, als Kopfweiden auszubilden und dauerhaft zu pflegen. Etwa alle 4 - 8 Jahre sollte ein Rückschnitt der Äste erfolgen.

Südlich der Wasserfläche ist an das vorhandene Röhrichtbiotop angrenzend ein großflächiger Feuchtwiesen- und Röhrichtbereich anzulegen und zu pflegen. Mit einer Erhöhung der Biotopgröße kommt es zur Verbesserung der Biotopstruktur und zu einer landschaftsgerechten Einpassung des Regenrückhaltebeckens unter gleichzeitiger Aufwertung benach-

barter Bereiche. Die Fläche ist sukzessiv zu entwickeln, Baum- und Strauchpflanzungen sind hier unzulässig.

Der nicht vom Becken eingenommene östliche Bereich ist gemäß § 9 (1) i. V. mit 20 und 25a BauGB mit einheimischen Gehölzen der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen (Großbaumanteil 10 %, Strauchanteil 90 %). Als Mindestqualität (gemäß BdB-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen) wird festgesetzt:

- Bäume als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 bis 175 cm
- Sträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 cm

Folgende Pflegemaßnahmen müssen dabei berücksichtigt werden:

Sträucher:

- abschnittsweises Auf-Stock-setzen der Gehölze in periodischen Abständen von 10 Jahren
- Stehenlassen einzelner Bäume / Sträucher mit geringem Ausschlagvermögen als Überhälter
- selektive Erhaltung des Totholzes

Wasserpflanzen

- teilweises Entfernen von Pflanzen bei übermäßiger Verkrautung

5.4 Gestaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen

Pflanzvorschriften für private Grundstücke

Auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum bzw. standortgerechter Laubbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Auf Grundstücken, die an die Planstraßen B und C grenzen, ist davon mindestens ein Baum im Vorgartenbereich zu pflanzen, wobei hierfür bei Obstbäumen keine Niederstammsorten zu verwenden sind. Als Mindestqualität sind die jeweiligen in der Pflanzenliste 1 angegebenen Pflanzqualitäten maßgebend.

Rückwärtige Einfriedungen privater Flächen sind im Plangebiet mit zweireihigen Hecken aus standortheimischen Gehölzen der Pflanzenliste 3 im versetzten Verband mit einem Pflanzbedarf von 3 - 5 Pflanzen je laufendem m zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestqualität (gemäß BdB-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen) wird festgesetzt:

- Sträucher als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 cm

In den Baugebieten mit Ausnahme des direkt an die Planstraße D angrenzenden Ferienhausgebietes sind Fassadenflächen, die auf einer Länge von mindestens 5 m keine Türen, Tore oder Fenster aufweisen mit Kletter- oder Rankgehölzen zu begrünen. Je 2 m zu begrünender Fläche ist mindestens eine Pflanze der Pflanzenliste 4 zu setzen. Pflanzqualität:

- Pflanze mit mind. 3 kräftigen Trieben, Höhe 80 bis 100 cm, mit Topfballen oder Container
- Die an die Planstraße D angrenzenden Ferienhäuser sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Dabei hat die Saatgutmischung mindestens folgende Pflanzenarten des Vegetationsaspektes - Sedum, Kräuter, Gräser - zu enthalten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe	<i>Poa compressa</i>	Platthalmrispe
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färberkamille	<i>Potentilla argentea</i>	Silberfingerkraut
<i>Armeria maritima</i>	Gem. Grasnelke	<i>Prunella vulgaris</i>	Braunelle
<i>Campanula rotundifolia</i>	Glockenblume	<i>Salvia pratensis</i>	Wiesensalbei
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäusernelke	<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke	<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchensteinbrech
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Sonnenwolfsmilch	<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Festuca ovina</i>	Schafschwingel	<i>Sedum spec.</i>	Fetthenne
<i>Geranium sanguineum</i>	Blutroter Storchschnabel	<i>Sesleria glauca</i>	Blaugras
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleine Habichtskraut	<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesenmargerite	<i>Stachys recta</i>	Bergziest
<i>Linaria vulgaris</i>	Gem. Leinkraut	<i>Teucrium chamaedrys</i>	Edelgamander
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle	<i>Thymus serpyllum</i>	Sand-Thymian

Pflanzvorschriften für öffentliche Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind pro angefangene 40 m² Grünfläche je ein großkroniger Baum einer Art der Arten *Aesculus hippocastanum* (dt.: Gem. Roßkastanie) oder *Tilia cordata* (dt.: Winterlinde) zu pflanzen und mit einem Saum aus standorttypischen Gehölzen der Pflanzenliste 5 (Pflanzabstand max. 1 m x 1,5 m) sowie einem Hochstaudensaum zu umgeben. Als Mindestqualität (gemäß BdB-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen) wird festgesetzt:

- Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammdurchmesser
- Sträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 cm

Angrenzend an den Wendehammer muß umlaufend eine 1 m breite Fläche im Bereich des „Verkehrsgrüns“ von Gehölzen freigehalten werden. Diese Fläche sollte als kräuterreicher Wildrasen unterhalten werden.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ soll zur Planstraße hin mit Gehölzen der Pflanzenliste 2 (Pflanzabstand max. 1 m x 1 m; Großbaumanteil 10 %, Strauchanteil 90 %) dicht abgegrünt werden. Als Mindestqualität (gemäß BdB-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen) wird festgesetzt:

- Bäume als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 bis 175 cm
- Sträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 cm

Anpflanzungen im Straßenraum

In der Planstraße A sind insgesamt mindestens 16 großkronige Bäume als Begrünung der Parktaschen im Straßenraum zu pflanzen.

Art: *Quercus robur* (dt.: Stieleiche), Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang

Das Baumquartier ist dicht und flächendeckend mit Bodendeckerrosen (Pflanzbedarf 3 - 4 Pflanzen je m²) zu unterpflanzen.

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind beidseitig der Landower Straße in einem Regelabschnitt von 12 bis 15 m großkronige Bäume zu pflanzen.

Art: *Fraxinus excelsior* (dt.: Gem. Esche), Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang

Es ist pro Baum eine Baumscheibe von mindestens 6 m² freizuhalten.

Freiwachsende Wind- und Sichtschutzhecke

Als westliche und südliche Abgrenzung des Baugebietes ist eine 2- bzw 3- reihige freiwachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzen der Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzabstände sollen maximal 1 m x 1 m betragen. Als Mindestqualität (gemäß BdB-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen) wird festgesetzt:

- Bäume als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 bis 175 cm
- Sträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 cm

5.5 Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung des Wasserhaushaltes

Maßnahmen zur Versickerung und Retensierung von Niederschlagswasser

Bedingt durch die Versiegelung der Wohnbauflächen und teilweise der Planstraßen entsteht ein größerer Anfall von abzuführendem Oberflächenwasser, welches gleichzeitig nicht mehr der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Darum wird festgesetzt, daß das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern ist. Überschüssiges Regenwasser der Dachflächen ist dem Regenrückhaltebecken zuzuführen und dort zu versickern bzw. zurückzuhalten. Das abfließende Regenwasser der versiegelten Verkehrsflächen ist, sofern möglich, ebenfalls dem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Ist das aus bautechnischen Gründen nicht möglich, erfolgt eine Einleitung in das öffentliche Abwassernetz.

Das Gerinne kann in der jetzigen Form nicht in das Baugebiet integriert werden. Eine Verlegung entlang der L 30 und teilweise der Planstraße A bietet sich an. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Regenrückhaltebecken“ könnte die Führung als offene Abflußmulde bis zum Regenrückhaltebecken realisiert werden.

Maßnahmen zur Wegegestaltung

Die Planstraße D sowie die separaten Fußwege sind in wassergebundener Bauweise herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Asphaltierung oder Betonierung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindern, sind unzulässig.

5.6 Pflanzenliste entsprechend den textlichen Festsetzungen

Lateinischer Name	Deutscher Name	Pflanzenliste				
		1	2	3	4	5
Bäume						
	Nutzobstbäume	x2				
Acer campestre	Feldahorn		x	x		x
Acer platanoides	Spitzahorn	x1	x			x
Carpinus betulus	Hainbuche	x1	x	x		x
Fagus sylvatica	Rotbuche			x		x
Malus sylvestris	Wildapfel	x1	x			x
Prunus avium	Vogelkirsche	x1	x			
Quercus robur	Stieleiche		x			
Sorbus aucuparia	Eberesche	x1	x			
Tilia cordata	Winterlinde	x1				
Ulmus minor	Feldulme		x	x		

Großsträucher						
Amelanchier ovalis	Felsenbirne		x			x
Cornus sanguinea	Hartriegel		x	x		x
Corylus avellana	Haselnuß		x			x
Crataegus laevigata	Rotdorn			x		
Crataegus monogyna	Weißdorn		x	x		x
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen		x			x
Rhamnus frangula	Faulbaum		x			x
Salix caprea	Salweide		x			
Sambucus nigra	Holunder		x			x
Viburnum opulus	Schneeball		x			x

Sträucher						
Berberis vulgaris	Sauerdorn		x	x		
Ligustrum vulgare	Liguster			x		
Prunus spinosa	Schlehe		x			
Ribes nigrum	Johannisbeere		x			x
Rosa canina	Hundsrose		x			x
Spirea arguta	Spierstrauch			x		
Symphoricarpus albus	Schneebeere			x		

Klettergehölze						
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde				x	
Clematis vitalba	Waldrebe				x	x
Hedera helix	Efeu				x	x
Lonicera caprifolium	Geißblatt				x	
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein				x	
Parthenocissus tricuspidata	Efeuwein				x	
Rosa spec.	Kletterrosen				x	
Wisteria floribunda	Glyzine				x	

x = zu verwendende Arten

1 = Mindestqualität gem. BdB-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

2 = Mindestqualität gem. BdB-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen:

Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

6 Biotopbilanzierung Eingriff - Ausgleich

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 1 des 1. NatSchG M-V die Eingriffsregelung anzuwenden und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, zum Ausgleich oder Ersatz für die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft festzulegen.

6.1 Methodik

Zur Berechnung der Kompensation im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird die „Ausgleichsabgabenverordnung“ des Landes Hessen zugrunde gelegt (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen Nr. 5 vom 03.03.1995).

Dabei wird der bestehende Zustand der Landschaft (Landschaftspotential) als Ausgangswert erfaßt. Dieser Wert wird für die Flächen des Eingriffs und der Ausgleich- und Ersatzflä-

chen ermittelt. Die dort vorhandenen Biotoptypen (m²) werden mit dem Biotopwert und dem Schutzwert multipliziert und ergeben so Wertepunkte. Nach dem Eingriff verbunden mit den grünordnerischen Maßnahmen (entsprechend der Planung) werden neue Biotoptypen entstehen, die nach dem gleichen Verfahren bewertet werden. Von den Wertepunkten des Bestandes werden die Wertepunkte der Planung subtrahiert. Ist die Differenz gleich bzw. kleiner null, ist der Eingriff ausgeglichen. Bei positiver Differenz müssen weitere Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz im bzw. außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bestand

Biotop- und Nutzungstypen	Fläche (m ²)	Wertpunkte/m ²	Eingriffswert
Acker	40275	13	523.575
Hochstaudenflur	2220	39	86.580
Gehölzgruppe	830	33	27.390
Kleingärten	10360	19	196.840
Gerinne (Graben 11/72)	50	23	1.150
Parkplatz / Straßenbankett	570	6	3.420
Straße	200	3	600
Eingriffswert Gesamt			834.385

Kompensation

entstehende Biotop- und Nutzungstypen	Anzahl	Fläche (m ²)	Wertpunkte/m ²	Eingriffswert
Regenrückhaltebecken		1.850	27	49.950
Gehölzgruppe am RRB		1.370	33	44.550
freiwachsende Hecken		1.745	27	47.115
Kinderspielplatz		1.450	10	14.500
Straßen	versiegelt	3.400	3	10.200
	unversiegelt	1.585	6	9.510
Verkehrsgrün		150	33	4.950
Bebauungsflächen + Nebenanlagen		9.578	3	28.734
Privatgartenflächen		30447	20	608.940
Baumpflanzung im Straßenbereich	40	240	31	7440
Dachbegrünung der Ferienhäuser	24	2.880	19	54.720
Kompensationswert Gesamt				880.609

Kompensationswert Gesamt - Eingriffswert Gesamt = 46224 Punkte

Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ist der Eingriff überkompensiert.

Die unvermeidbare Versiegelung und Überbauung von Boden stellt trotz Minimierung eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Durch die Maßgaben des Grünordnungsplanes wird eine landschaftsverträgliche Integration des Bebauungskonzeptes unter Berücksichtigung des naturräumlichen Potentials gewährleistet und der Eingriff gemindert. Trotz vollständiger Kompensation wird als weitere Ersatzmaßnahme noch die alleeartige Bepflanzung der Landower Straße nördlich des Geltungsbereiches als Abgrünung der leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäude festgesetzt.

6.3 Kostenschätzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen

Maßnahme	Dimension	Preis	Gesamtbetrag
Anpflanzung einer Feldhecke am Bebauungsrand	1770 m ²	35 DM / m ²	61.950 DM
Anpflanzung des „Verkehrsgrüns“	150 m ²	40 DM / m ²	6.000 DM
Baumanpflanzungen im Straßenbereich	40	900 DM	36.000 DM
Baumanpflanzungen in Privatgärten	100	900 DM	90.000 DM
Spielplatz mit Geräten und Abgrünung	1450 m ²	70 DM / m ²	102.900 DM
Anlage des Regenrückhaltebeckens mit Begrünung	2430 m ²	30 DM / m ²	72.900 DM
Dachbegrünung der Ferienhäuser	1920 m ²	200 DM / m ²	384.000 DM
Gesamtsumme			753.750 DM

7 Literaturverzeichnis

1. Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern

Bastian, O.; Schreiber, K.-F.: Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft;
Fischer-Verlag; Jena, 1994

Borchardt, W.: Pflanzenverwendung im Garten- und Landschaftsbau; Ulmer-Verlag;
Stuttgart, 1997

Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.: Grundsätze für die
funktionsgerechte Planung, Anlage und Pflege von Gehölzpflanzungen, 1990
Der Grünordnungsplan als kommunales Planungsinstrument, 1993

Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern:
Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V; 1994

Hurtig, T.: Physische Geographie von Mecklenburg; Verlag der Wissenschaften; Berlin
1957

Rabus, E.-W.; Holz, R. (Hrsg.): Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern; Demmler-Verlag;
Schwerin, 1995

Regionaler Planungsverband Vorpommern: Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm
Vorpommern; Greifswald, 1996

Reinhard, H.: Atlas der Bezirke Rostock, Schwerin und Neubrandenburg, Schwerin 1962

Scamoni, A. et al. (Hrsg): Karte der natürlichen Vegetation für das Gebiet der DDR;
Akademie-Verlag; Berlin, 1964

Schmidt, R.; Diemann, D.: Erläuterungen zur Mittelmaßstäbigen Landwirtschaftlichen
Standortkartierung, Müncheberg, 1981

Gemeinde Dreschwitz B-Plan Nr.2

„Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden“

Grünordnungsplan

Bestandsplan

Legende



Acker



Kleingartenanlage



Gehölzgruppe



Hochstaudenflur



Parkplatz (wassergebunden)



Straße



Baumallee / Baumgruppe



Solitärbaum



Gerinne



Grenze des Geltungsbereiches

QR

ame

he

Gemeinde Dreschwitz B-Plan Nr.2

„Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden“

Grünordnungsplan

Maßnahmenplan

Legende

	öffentliche Grünflächen
	Kinderspielplatz
	Regenrückhaltebecken
	Allgemeines Wohngebiet
	Sondergebiet „Ferienhausgebiet“
	geringer Versiegelungsgrad unter § 17 BauNVO
	Anpflanzung von Bäumen auf Privatgrundstücken
	Fassadenbegrünung an geschlossenen Außenwänden
	extensive Dachbegrünung
	Heckenanpflanzung als Grundstückseinfriedung
	Erhalt der vorhandenen Heckenstrukturen
	verkehrswirksame Gehölzpflanzung mit Solitärbäumen
	Gehölzpflanzung
	Gehölzbestand
	Regenrückhaltebecken mit Röhricht- und Feuchtwiesenbereichen

	dichte Wind- und Sichtschutzhecken
	Baumbestand
	Baumpflanzung im Straßenbereich / Parken unter Bäumen
	Verkehrsflächen
	wassergebundene Verkehrsflächen
	Grenze des Geltungsbereiches

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

Erhaltungsmaßnahmen

-  • Erhalt der Gehölzgruppe

Bepflanzungsmaßnahmen

-  • Anpflanzen einer dichten Gehölzgruppe
-  • Anpflanzen einer 2- bis 3-reihigen Feldhecke
-  • Anpflanzen von mind. 12 Weiden und Ausbildung zu Kopfweiden (Arten: Salix alba, S. viminalis)
-  • Anpflanzen von mind. 28 Straßenbäumen entlang der Landower Straße (Art: Fraxinus excelsior)
-  • Anpflanzen von mind. 12 Straßenbäumen als Stellplatzbegrünung in der Planstraße A (Art: Quercus robur)

Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

-  • naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Pflanzenliste für B-Plan Nr. 2 „Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden“

Lateinischer Name	Deutscher Name	Pflanzenliste				
		1	2	3	4	5
Bäume						
	Nutzobstbäume	x2				
Acer campestre	Feldahorn		x	x		x
Acer platanoides	Spitzahorn	x1	x			x
Carpinus betulus	Hainbuche	x1	x	x		x
Fagus sylvatica	Rotbuche			x		x
Malus sylvestris	Wildapfel	x1	x			x
Prunus avium	Vogelkirsche	x1	x			
Quercus robur	Stieleiche		x			
Sorbus aucuparia	Eberesche	x1	x			
Sorbus domestica	Speierling	x1	x			
Tilia cordata	Winterlinde	x1				
Ulmus minor	Feldulme		x	x		
Großsträucher						
Amelanchier ovalis	Felsenbirne		x			x
Cornus sanguinea	Hartriegel		x	x		x
Corylus avellana	Haselnuß		x			x
Crataegus laevigata	Rotdorn			x		
Crataegus monogyna	Weißdorn		x	x		x
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen		x			x
Rhamnus frangula	Faulbaum		x			x
Salix caprea	Salweide		x			
Sambucus nigra	Holunder		x			x
Viburnum opulus	Schneeball		x			x
Sträucher						
Berberis vulgaris	Sauerdorn		x	x		
Ligustrum vulgare	Liguster			x		
Prunus spinosa	Schlehe		x			
Ribes nigrum	Johannisbeere		x			x
Rosa canina	Hundsrose		x			x
Spirea arguta	Spierstrauch			x		
Symphoricarpus albus	Schneebeere			x		
Klettergehölze						
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde				x	
Clematis vitalba	Waldrebe				x	x
Hedera helix	Efeu				x	x
Lonicera caprifolium	Geißblatt				x	
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein				x	
Parthenocissus tricuspidata	Efeuwein				x	
Rosa spec.	Kletterrosen				x	
Wisteria floribunda	Glyzine				x	

x = zu verwendende Arten

1 = Mindestqualität gem. BdB-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

2 = Mindestqualität gem. BdB-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen:

Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

Gemeinde Dreschwitz

Bebauungsplan Nr. 2 „Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden“

Abwägung nach § 4 (2) BauGB

entsprechend den Empfehlungen
des Bauausschusses vom 08.10.97



Von den 38 mit Schreiben vom 17.06.1997 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange (TöB) sowie dem Amt für Raumordnung und Landesplanung (AfRL) und den Nachbargemeinden haben 32 geantwortet, von denen 19 keine Anregungen und Bedenken geäußert haben, 9 zumeist allgemein-technische oder verfahrensrechtliche Hinweise gegeben und 3 TöB und eine Nachbargemeinde neben Hinweisen zusätzlich Anregungen und Bedenken geäußert haben.

Der Entwurf des FNP stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein. Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB (21.07. - 01.09.1997) wurden von 5 Bürgern Hinweise, Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift (insg. 18) vorgebracht.

A. Angeschriebene Träger öffentlicher Belange sowie AfRL und Nachbargemeinden

1. Amt für Raumordnung und Landesplanung, Greifswald
2. Landkreis Rügen, Bergen
3. Staatliches Amt für Umwelt und Natur, Stralsund
4. Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, Born / Darß
5. Amt für Landwirtschaft, Stralsund
6. Forstamt Bergen, Sassnitz
7. Forstdirektion Vorpommern, Stralsund
8. Industrie- und Handelskammer, Stralsund
9. Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern, Rostock
10. Kreishandwerkerschaft Rügen, Bergen
11. HEVAG, Stralsund
12. EWE, Bergen
13. Wasser- und Bodenverband "Rügen", Teschenhagen
14. Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Bergen
15. Rügener Personennahverkehr, Bergen
16. Nehlsen Entsorgungs GmbH, Samtens
17. Deutsche Telekom AG, Neubrandenburg
18. Deutsche Post AG, Stralsund
19. Oberfinanzdirektion Rostock, Rostock
20. Bundesvermögensamt, Rostock
21. Landesbauamt, Greifswald
22. Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Stralsund
23. Wehrbereichsverwaltung VII, Strausberg
24. Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Stralsund
25. Landesamt für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Stralsund
26. Geologisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin
27. Bergamt Stralsund
28. Straßenbauamt Stralsund, Stralsund
29. Polizeiinspektion Rügen, Bergen
30. Katholisches Pfarramt, Garz
31. Pommersche evangelische Kirche, Greifswald

32. Kataster- und Vermessungsamt, Bergen
33. Gemeinde Rambin
34. Gemeinde Samtens
35. Gemeinde Gingst
36. Gemeinde Ummanz
37. Gemeinde Parchtitz
38. Gemeinde Sehlen

B. Bürgerbeteiligung

1. Braumann, Olaf (14x)
2. Jürgens, Christine
3. Okla, Karola
4. Okla, Sandra
5. Lajosch, Heidrun

I. Ohne Antwort

1. Forstdirektion Vorpommern, Stralsund
2. Oberfinanzdirektion Rostock, Rostock
3. Landesamt für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Stralsund
4. Katholisches Pfarramt, Garz
5. Pommersche evangelische Kirche, Greifswald
6. Gemeinde Parchtitz

II. Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken (vgl. Anlage)

1. Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, Born / Darß
2. Forstamt Bergen, Sassnitz
3. Industrie- und Handelskammer, Stralsund
4. Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern, Rostock
5. Kreishandwerkerschaft Rügen, Bergen
6. Rügener Personennahverkehr, Bergen
7. Nehlsen Entsorgungs GmbH, Samtens
8. Deutsche Post AG, Stralsund
9. Bundesvermögensamt, Rostock
10. Landesbauamt, Greifswald
11. Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Stralsund
12. Wehrbereichsverwaltung VII, Strausberg
13. Bergamt Stralsund
14. Polizeiinspektion Rügen, Bergen
15. Kataster- und Vermessungsamt, Bergen
16. Gemeinde Rambin
17. Gemeinde Samtens
18. Gemeinde Ummanz
19. Gemeinde Sehlen

III. Hinweise wurden gegeben
 (vgl. Anlage)

1. Amt für Raumordnung und Landesplanung, Greifswald

Zusammenfassung planungsrelevanter Hinweise	Einarbeitung, Berücksichtigung, Umsetzung
<p>Die standörtliche Anbindung der Wohnbaufläche B-Plan Nr. 2 an die Ortslage Dreschwitz sowie das Maß der baulichen Entwicklung werden aus raumordnerischer Sicht akzeptiert. Ebenfalls wird aus raumordnerischer Sicht auch weiteren ca. 14 Einzelhäusern auf dem Flurstück 337/4 östlich der L 30 zugestimmt.</p> <p>Dem Sondergebiet „Ferienhaussiedlung“ stehen raumordnerische Ziele nicht entgegen.</p> <p>Hinweis Der B-Plan sollte insb. Festsetzungen aufnehmen, durch welche die Größe der Gebäude (Ferienhäuser) in Übereinstimmung mit ihrer Zweckbestimmung beschränkt wird. Dabei ist zu berücksichtigen, daß Wochenendhäuser nur dem vorübergehenden Freizeitwohnen und Ferienhäuser einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.</p> <p><u>Zusammenfassung</u> Der B-Plan stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.</p>	<p>Der B-Plan Nr. 2 auch als Ergebnis einer Abstimmung im Vorfeld des offiziellen Beteiligungsverfahrens bleibt ohne Bedenken.</p> <p>Der Hinweis wird begrüßt, konkrete Planungsabsichten werden in eine verbindliche Bauleitplanung gefaßt.</p> <p>Der Hinweis wird begrüßt, vgl. 1. Absatz.</p> <p>Der Entwurf zum B-Plan regelt bereits Art und Maß der baulichen Nutzung der geplanten Ferienhäuser weitestgehend und verhindert planungsrechtlich eine ungewollte bauliche und nutzungsbezogene Dichte. Die Grundfläche der Ferienhäuser als Einzelhäuser in offener Bauweise ist in den Baugebieten 1-3 auf 80 m² beschränkt worden, vgl. Nutzungsschablone. Im SO-Baugebiet 4 ist eine geringe GRZ von 0,2 festgesetzt worden, über die textl. Festsetzung II.4 (straßenseitige Frontbreite unter 15 m) ist eine kleinteilige Einzelhausbebauung zudem gesichert. Entsprechend der Empfehlung des Bauausschusses vom 08.10.97 wird die überbaubare Fläche in den Baugebieten SO_{F1}-SO_{F3} zudem reduziert, so daß die neuen überwiegend „Briefmarken-Baufenster“ die gewünschte Anzahl an Ferienhäusern weitestgehend garantieren. Eine punktuelle sog. 2. Reihe ist dabei z.B. für die Bildung von Gemeinschaftsgrundstücken erwünscht. Entsprechend der textl. Festsetzung I.2 Satz 1 wird eine Wochenendhausgebiet sowie ein dauerhaftes Wohnen ausgeschlossen.</p>

2. Staatliches Amt für Umwelt und Natur, Stralsund

Zusammenfassung	Einarbeitung, Berücksichtigung, Umsetzung
<p>1. Wasserwirtschaft Hinweise auf Genehmigungspflicht, Zuständigkeit, Antragsverordnung, geplante Abwasserentsorgung, genehmigungsfreie Verwertung von unbelastetem Niederschlagswasser.</p> <p>3. Immissionsschutz redaktionelle Korektur WA = § 4 BauNVO.</p> <p>4. Naturschutz 1. Differenz in den Angaben über die überbaubaren Grundflächen.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Ja.</p> <p>Die angesprochene Differenz ergibt sich durch die getrennte Berechnung der voll versiegelten Bauungsflächen und der mit einer anderen Wer-</p>

2. Abwertung der neuangelegten Privatgartenflächen in der Ausgleichsbilanzierung.
Die Bewertung der Dachbegrünung ist nicht nachvollziehbar

3. Anlage des Regenrückhaltebeckens als naturnah gestaltetes Stillgewässer.
Die geplante Einbindung vorhandenen Heckenstrukturen in die Wohnbebauung wird angezweifelt

Prüfung der landschaftspflegerischen Maßnahmen hinsichtlich freizuhaltender Sichtbeziehungen auf die Boddenlandschaft im Westen (in Zusammenhang mit B-Plan Nr. 3)

tepunktzahl in die Ausgleichsbilanzierung eingehenden begrünten Dachflächen. Bei der Addition dieser Werte (m²) ergibt sich die erwähnte maximale überbaute Fläche.

Durch (ungewollte) Nichtberücksichtigung der möglichen Versiegelung durch Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO gehen geänderte Flächengrößen in die Bilanzierung ein, das Prinzip der getrennten Berechnung der Grundflächen bleibt aber bestehen.

Die privaten Grundstücksflächen sind im Bereich Grünordnung sehr weitgehend reglementiert. Festgesetzt ist u.a. ein Flächenpflanzgebot sowie die flächenmäßig großzügige Einfriedung privater Grundstücksflächen. Zu den grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen kommen noch gestalterische Ergänzungen mit den dazu erforderlichen Anpflanzungen. Mit dem Wegfall von Nutzungszwängen (weniger intensiver Nutzgartenanteil) und der Anwendung der weitgehenden Pflanzenliste ist eine Ausbildung naturnaher Privatgartenflächen zu erwarten, so daß die Kompensationsbewertung entsprechend der Typ-Nr. 11.223 gerechtfertigt ist.

Bei der Bewertung der Dachbegrünung entsprechend den getroffenen Festsetzungen wurde die zu begrünende Dachfläche (einschließlich Nebenanlagen) mit dem Biotopwert der Typ-Nr.10.720 multipliziert und dieser Wert in die Ausgleichsbilanzierung übernommen. Aus Sicht des Planverfassers ist die Bewertung der Dachbegrünung damit nachvollziehbar.

In den textlichen Festsetzungen wurden in bezug auf die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens klare Aussagen getroffen, die die Anlage eines rein technischen Bauwerkes unterbinden sollen. Geplant ist ein sich in die Landschaft und vor allem in das angrenzende Feuchtgebiet einpassendes Kleingewässer mit großzügigen Stauräumen und flachen Böschungsneigungen, der zum Verweilen und Natur erleben einlädt und nicht ausgrenzt. Die fußwegliche Erschließung mit Aufenthaltsmöglichkeiten soll diesen Charakter unterstreichen. Die eigentliche Funktion als Retentionsbecken darf dabei selbstverständlich nicht vernachlässigt werden.

Die geplante Einbindung der derzeit als weggleitende Grünachse der abgängigen Kleingartenanlage fungierenden Heckenanpflanzung läßt sich größtenteils realisieren, da Abgrenzungen der Baugrundstücke auf dieser Achse verlaufen. Auch hinsichtlich der finanziellen Seite kann der Bauherr demzufolge sofort auf eine abschirmende, gewachsene Grundstückseinfriedung zurückgreifen, deren Neuanlage er ansonsten entsprechend der textlichen Festsetzungen zum Teil realisieren müßte.

Die ursprünglich geplante Anlage einer lockeren Feldhecke mit großzügigen, die Sichtbeziehungen in den offenen Landschaftsraum gewährleistenden Freiräumen ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze in bezug auf die be-

nachbarte Beleitplanung nicht weiter verfolgt worden. Der B-Plan Nr. 3 sieht im Entwurf (?) vor, entlang der gemeinsamen Abgrenzung Richtung Süden Stellplatzflächen für 50 Kfz zu schaffen. Geplante Neubauten in Ergänzung zu dem Nachbarvorhaben lassen des weiteren keine Blickbeziehungen zu.

Um die Attraktivität des B-Plangebietes Nr. 2 zu gewährleisten sowie ein ansprechendes Ferienhausgebiet zu schaffen, kommt nur eine großzügige Abgrünung (zugleich Windschutz) zum sich absetzenden benachbarten Bebauungsgebiet in Frage. Des weiteren kann so Befürchtungen begegnet werden, daß ein sog. Siedlungskeil in die Landschaft ragen könnte. Im Süden hingegen (Änderung gegenüber der Entwurfsfassung) wird eine lockere Feldhecke angepflanzt, zumal hier sich weitere naturhafte Grünflächen anschließen und das RRB ohnehin einen offenen Landschaftsübergang beinhaltet.

3. HEVAG, Stralsund

Zusammenfassung planungsrelevanter Hinweise	Einarbeitung, Berücksichtigung, Umsetzung
<p>Im Plangebiet (südlich Landower Str.) befinden sich Versorgungsanlagen, die technischen Ausführungsbestimmungen sind zu beachten.</p> <p>Im Plangebiet ist ein Trafo-Standort (ca. 25 m²) vorzuhalten, evtl. in Verbindung mit dem Nachbarvorhaben des B-Planes Nr. 3.</p>	<p>Die in der Stellungnahme geäußerten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Versorgungsträger beachtet.</p> <p>Als möglicher Trafo-Standort (mit ortsbildverträglicher z.B. begrünter oder holzverschalter Außenfläche) bieten sich die öffentlichen Grünflächen „Spielplatz“ bzw. „Verkehrsgrün“ an und werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger abgestimmt. Gleiches gilt für eine Einbeziehung des Nachbarvorhabens.</p>

4. EWE, Bergen

Zusammenfassung planungsrelevanter Hinweise	Einarbeitung, Berücksichtigung, Umsetzung
<p>Der Versorgungsanschluß erfolgt von der Landower Str. aus zur Planstraße A im Gehweg bzw. straßenbegleitenden Grünstreifen mit einer Dekkung von 0,8 m ohne Baumanpflanzung.</p>	<p>Die in der Stellungnahme geäußerten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Versorgungsträger beachtet.</p>

5. Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Bergen

Zusammenfassung planungsrelevanter Hinweise	Einarbeitung, Berücksichtigung, Umsetzung
<p>Der Wasserversorgungsanschluß des Plangebietes ist über die HTL DN 300 Dreschvitz-Samtens gegeben.</p> <p>Bau der Kläranlage sowie der 1. BA der Schmutzwasserleitung sind für 1998 eingeordnet, nach Fertigstellung der Schmutzwasserleitung des 1. BA besteht die Anschlußmöglichkeit des Plangebietes.</p> <p>Regenwasser ist dezentral zu beseitigen.</p> <p>Die Erschließungsmaßnahmen sind abzusichern.</p>	<p>Die in der Stellungnahme geäußerten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Versorgungsträger beachtet.</p> <p>Die Umsetzung des B-Planes fällt zeitgleich in die Ver- und Entsorgungsmöglichkeit des Zweckverbandes.</p> <p>Das unbelastete Niederschlagswasser wird über das im Plangebiet abgesicherte Regenrückhaltebecken geleitet.</p>

6. Deutsche Telekom AG, Neubrandenburg

<u>Zusammenfassung planungsrelevanter Hinweise</u>	<u>Einarbeitung, Berücksichtigung, Umsetzung</u>
Rechtzeitige Koordinierung für den Netzausbau, vorherige Einsicht in den Netzbestand, durch den B-Plan wird das Richtfunknetz nicht beeinträchtigt.	Die in der Stellungnahme geäußerten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Versorgungsträger beachtet.

7. Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Stralsund

<u>Zusammenfassung planungsrelevanter Hinweise</u>	<u>Einarbeitung, Berücksichtigung, Umsetzung</u>
Im Plangebiet (ehemals Feuchtgebiet, Bewuchsanomalien) sind ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale möglich.	Diesem Sachverhalt trägt bereits der Entwurf des B-Planes mit dem Hinweis Nr. 1 Rechnung, wo insb. auf die Genehmigungspflicht gemäß § 7 (1) DSchG M-V hingewiesen wird.

8. Geologisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin

<u>Zusammenfassung planungsrelevanter Hinweise</u>	<u>Einarbeitung, Berücksichtigung, Umsetzung</u>
Grundsätzlich tragfähiger Baugrund, flächenhaft ungeschützter oberer Grundwasserleiter.	Die in der Stellungnahme geäußerten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den Fach- und Genehmigungsbehörden beachtet.

9. Straßenbauamt Stralsund, Stralsund

<u>Zusammenfassung planungsrelevanter Hinweise</u>	<u>Einarbeitung, Berücksichtigung, Umsetzung</u>
Der Bau des Gehweges entlang der L 30 hat zeitgleich mit der Erschließung der Grundstücke von der Landesstraße zu erfolgen. Detailplanungen Gehweg und Zufahrten sind zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.	Der Bau des Gehweges entlang der L 30 ist zeitgleicher Teil der B-Plan - Erschließung und wird entsprechend umgelegt. Die Pflicht der Vorlage zur Prüfung und Genehmigung ist ein Hinweis und nicht Gegenstand des B-Planes.
Für die Anbindung der Planstr. A in die L 30 und den Ausbau der Landower Str. sind ebenfalls Detailplanungen zur Prüfung und zur Genehmigung vorzulegen.	Letztgenannter Satz gilt ebenso für die Anbindung der Planstraße A und den Ausbau der Landower Straße.
Für die Planstr. A sind die erforderlichen Sichtdreiecke auszuweisen.	Ein Sichtdreieck wird im Bereich Planstr. A / Landower Str. Teil der Planzeichnung und als Hinweis textlich erläutert, daß „die Fläche des Sichtdreieckes von jeder sichtbehindernden Anlage und Bepflanzung über 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten ist“. Aufgrund einer aus Gründen des Naturschutzes (Erhalt der vorhandenen Alleebäume) und der größtmöglichen Vermeidung einer latent vorhandenen Unfallgefahr (Sichtbehinderung durch vorhandene Bäume innerhalb der Ausfahrtsicht) veränderten Erschließung (Planstr. A mit Wendeanlage Ø 20 m, von der L 30 aus nur Einfahrt in das Plangebiet) entfällt an dieser Stelle das ansonsten notwendige Sichtdreieck.
Festlegung von Schallschutzmaßnahmen unter Bezug der zu erwartenden Verkehrsmenge auf der L 30 für einen ausreichenden Immissions-	Das Plangebiet ist aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend dem Ergebnis

<p>schutz.</p> <p>Unter Beachtung der o.g. Punkte ist der geänderte B-Plan erneut zur Stellungnahme vorzulegen.</p>	<p>der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Anlage zur Begründung) und aufgrund der Stellungnahme des Landkreises dem Nachtrag einer punktuell erforderlichen schallgedämpften Lüftung auch für Wohnzimmerfenster auf der Grundlage der DIN 18005 ausreichend vor Immission geschützt.</p> <p>... erneut zur Stellungnahme vorlegen meint eine Benachrichtigung über das Abwägungsergebnis mit den Anlagen Planzeichnung und Auszug Begründung.</p> <p>Dieser Abwägungsvorschlag ist im Vorfeld der optimierten Erschließung (keine Ausfahrt in die L 30) zwischen dem Planbearbeiter und dem Verfasser der Stellungnahme SBA am 09.09.97 telefonisch abgestimmt worden.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

IV. Anregungen und Bedenken wurden gegeben
 (vgl. Anlage)

1. Landkreis Rügen, Bergen

Zusammenfassung	Abwägungsvorschlag
<p>I. Städtebauliche und baurechtliche Belange</p> <p>1. Aus städtebaulicher Sicht bestehen Bedenken gegen die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche in den Baugebieten SOF₂ und SOF₃ sowie WA₃. Die Baufenster haben eine Tiefe, die eine Bebauung in zweiter und dritter Reihe ermöglichen. Dies ist für Dreschvitz untypisch und sollte in diesem Baugebiet nicht ermöglicht werden. Insb. dehnt sich das Baugebiet SOF₂ wie ein Keil in die freie Landschaft. Gerade an dieser Stelle sollte im Interesse eines abgerundeten Ortsrandes auf eine Bebauung in zweiter Reihe verzichtet werden. Hierzu ist die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend zu verkleinern.</p>	<p>Die im Entwurf festgesetzten überbaubaren Flächen im WA₃-Baugebiet begründen sich aus der Lage im Plangebiet, eine mögliche 2. Reihe wäre nur nordöstlich des Spielplatzes wahrscheinlich und ohne öffentliches Interesse aus städtebaulicher Sicht (nicht einsehbares Hammergrundstück) auch nicht abzulehnen, könnten doch so im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden theoretisch 2 kleinere Grundstücke für Einzelhäuser entstehen. Ungeachtet dieser Einschätzung sind westlich des angrenzenden eingeschlossenen Flurstücks 339/1 dem mit der Umsetzung des B-Planes beauftragten Entwicklungsträger der Gemeinde Dreschvitz Grundstücksreservierungen (Doppelhaus parallel zur Landower Str. mit 840 m² bzw. 980 m² Grundstücksgröße) bekannt, die eine rückwärtige bauliche Nutzung ausschließen läßt. Vor diesem Hintergrund wird die überbaubare Fläche im WA₃ reduziert, so daß die verbleibende einzelilige Bebauung nördlich der Planstr. A in der Planzeichnung stärker zum Ausdruck kommt.</p> <p>Die Bedenken, daß insb. das Baugebiet SOF₂ sich wie ein Keil in die Landschaft ausdehnt, können nicht geteilt werden. An dieser Stelle sind nur kleinteilige Gebäude (max. 80 m² GR) mit einer begrünten flachen Dachneigung und geringer Firsthöhe (max. 6,0 m) hinter einer 2-3 reihigen Gehölzanzpflanzung zulässig, wobei diese nach ca. 10 Jahren (5-8 m hohes Feldgehölz) die Gebäude als grüner Siedlungsrand vollständig und im Süden locker abschirmen wird. Eine Bebauung</p>

2. Schwer lesbare Kartengrundlage durch nicht erklärte Darstellungen und Beschriftungen, z.B. „Parkplatz unbefestigt“ oder die über das Baugebiet WA₃ verlaufende Darstellung (= Gehölzstreifen). Diese sind zu entfernen oder als Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichenerklärung zu erklären.

3. „Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete“ und „Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichungen“ sind untereinander schwer erkennbar. Im Interesse der Rechtseindeutigkeit ist eine eindeutige Zuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zu den einzelnen Baugebieten zeichnerisch sicherzustellen.

in der vielzitierten 2. Reihe ist im Bereich der kleinen freistehenden Ferienhäuser sogar punktuell erwünscht, um die Möglichkeit von Gemeinschaftsanlagen bzw. -grundstücke zu bieten.

Entsprechend der Empfehlung des Bauausschusses vom 08.10.97 wird die überbaubare Fläche in den Baugebieten SO_{F1}-SO_{F3} aber reduziert, so daß die neuen überwiegend „Briefmarken-Baufenster“ mit der gewünschte Anzahl an Ferienhäusern korrespondieren bzw. das planerisch beabsichtigte Maß an Ferienhäusern nicht durch spätere Zweit- und Dritterwerber gezielt unterlaufen werden kann. Die verbleibenden überbaubaren Flächen ermöglichen noch eine geringe individuelle Anordnung der zulässigen Baukörper, eine noch weitere Restriktion wird hinsichtlich der gewünschten Umsetzung seitens der Gemeinde abgelehnt.

Die ortstypische Bauweise in Dreschwitz ist in ihrem Bestand nicht die vitalisierende Vorgabe, die die Bauweise in einem landschaftsverträglichen und nicht störenden Sondergebiet reglementieren kann. Die Nutzung von Ferienhäuser lebt von dem Aufenthalt in der freiwilligen Gemeinschaft, ein pauschalisiertes einzelliges Aufschnüren entlang öffentlicher Erschließungen kann nicht als Forderung umgesetzt werden.

Die Planzeichnung ist mit einem hohen und leider seltenen Anspruch an die Qualität der Kartengrundlage auf einem ingenieurmäßigen Lage- und Höhenplan mit einer durch einen ÖbVI veranlassenen Umringvermessung gefertigt und durch das Katasteramt bestätigt worden. Der Lage- und Höhenplan weist als Mangel keine Legende auf, wobei aber erfahrungsgemäß keine Legende jede Darstellung abschließend aufführt. Allerdings wird der topographische Bestand in Lage und Höhe in einer Art dargestellt, welche dem Verständnis schnell und leicht dienlich ist. Vor diesem Hintergrund wird der Anregung des Entfernens der topographischen Kartengrundlage bzw. einer vollständigen Erklärung nicht gefolgt, weil in der Tat „Parkplatz unbefestigt“ einen gegenwärtig noch unbefestigten Parkplatz meint und die vorhandene Darstellung einer geschnittenen bzw. einer freiwachsenden Hecke ebenso als für den B-Plan ohne Normcharakter erkennbar ist. Als Kompromiß wird die Planzeichnung mit dem folgenden Hinweis versehen: „Sämtliche Darstellungen und Beschriftungen (z.B. eingezeichnete Hecken, „Parkplatz unbefestigt“), die nicht Gegenstand der Planzeichenerklärung sind, entsprechen dem topographischen Bestand der Lage- und Höhenvermessung und gelten für den B-Plan als Darstellung ohne Normcharakter“.

Dieser Anregung wird nicht gefolgt, weil vor dem Hintergrund einer maßstäblichen Planzeichnung die sog. Knödellinien rechtseindeutig zu lesen sind. Die Planzeichnung läßt eindeutig erkennen, welche Baugebiete (im Entwurf WA₂, WA₃, WA₆, WA₇ und WA₈) einander „abgeknödelt“ sind. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der unter-

4. In die Nutzungsschablone ist die offene Bauweise als Festsetzung mit aufzunehmen.
5. Die textl. Festsetzung I.1 Satz 2 ist nicht zulässig (... Sondergebiet „Landgasthof“).
6. Bei der textl. Festsetzung II.4 kann als gesetzlicher Bezug nicht § 22 (4) BauGB (... Einschränkung der offenen Bauweise auf max. 15 m Gebäudelänge) gewählt werden.
7. Die textl. Festsetzung III.2 ist zu korrigieren (... Abweichung von der Baugrenze gültig für Gebäudeteile, nicht für ganze Gebäude)
8. Die ÖBV ist weitreichend, es sind durchgängig rechtseindeutige Begriffe zu verwenden.
- schiedlichen Hauptfirstrichtungen zeigt die Planzeichnung eine dünnere Knödellinie.
Darüber hinaus sind bürgerseits keine Bedenken bekannt, die sich mit der Lesbarkeit der Planzeichnung beschäftigt haben. Fachbehörden ist die Erfahrung zu unterstellen, daß unterschiedliche Baugebiete nur dann voneinander „abgeknödelt“ werden, wenn diese nicht durch Geltungsbereich und/oder öffentliche Verkehrs- und/oder Grünflächen voneinander getrennt sind. Demnach ist z.B. das Baugebiet WA₁ flächenhaft eindeutig festgesetzt, wo die dünnere Knödellinie lediglich einer abgegrenzten unterschiedlichen Hauptfirstrichtung dient.
Dieser Anregung wird zugunsten einer abschließenden Rechtseindeutigkeit gefolgt, allerdings im Ergebnis (vgl. Pkt. 6 der Abwägung an dieser Stelle) als „abweichende Bauweise“.
Unabhängig der Überlegung, auch weiterhin den § 1 (6) BauNVO auf rd. 11 % der Fläche (= Nr. 8 der durchnummerierten 8 WA-Baugebiete) sämtlicher WA-Baugebiete in vollem Umfang im Plangebiet anzuwenden, wird den Bedenken gefolgt, daß die planungsrechtlich abgesicherte Nutzung „Landgasthof“ nicht nur der Versorgung des Gebietes dient. Unabhängig unterschiedlicher Gebietsdefinitionen hat das Vorhaben neben der Versorgung angrenzender Gebiete eindeutig einen regionalen Bezug, so daß dem Vorschlag der Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landgasthof“ gemäß § 11 (1) BauNVO gefolgt wird. Dementsprechend entfällt die bisherige textl. Festsetzung I.1 Satz 2 (WA₃) zugunsten einem unter I.2 für das neue SO zu nennenden Zulässigkeitskatalog.
Der Hinweis bleibt unkonkret, bezieht er sich vielleicht auf den redaktionellen Fehler „BauGB“ statt -wie gemeint- „BauNVO“. Unter Pkt. 4 der Abwägung bemängelt der Landkreis das fehlende „o“ in der Nutzungsschablone, obwohl die festgesetzten Einzel- und/oder Doppelhäuser zum einen in geschlossener Bauweise nicht vorstellbar sind und zum anderen die Planzeichenerklärung die konkretisierte Bauweise, also Einzel- und/oder Doppelhäuser ergänzend mit „in offener Bauweise“ erklärt. Unabhängig dieser Formalie setzt die textl. Festsetzung II.4 eine von der offenen Bauweise abweichende Regelung fest, so daß die Nutzungsschablone um ein „a“ ergänzt werden muß, dieses ebenfalls als Korrektur Teil der Planzeichenerklärung wird und abschließend nun die richtige Grundlage „BauNVO“ genannt werden muß.
Die Neufassung (jetzt TF III.3) lautet: „Im Plangebiet sind vertikale, gebäudegliedernde Fassadenvorbauten bzw. -vorsprünge bis zu 1,5 m von der Baugrenze abweichend gemäß § 23 (3) BauNVO zulässig.“
Die weitreichende ÖBV ist der Versuch, den Begriff „ortstypisch“ in Dreschwitz in Zukunft positiv zu besetzen und ein geschlossenes Quartier mit Initialwirkung zu erreichen. Wären die verwend-

II. Umwelt- und Naturschutzbelange

1. Naturschutz

1. Sämtliche Erschließungsarbeiten wie auch die Zufahrten sowie ein Verlegen des Grabens 11/42 dürfen durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen etc. die nach § 4 1. G NatSchG M-V geschützte Alleebäume nicht beeinträchtigen.

2. Sind bei der Angabe zu den versiegelten Flächen auch die möglichen Nebenanlagen eingerechnet worden (GOP) ?

3. Eine separate Bewertung von Privatgartenflächen und Baumanpflanzungen in den Privatgärten wird nicht akzeptiert.

ten Begriffe nicht rechtseindeutig, hätte der Landkreis diese bemängelt bzw. korrigiert. Generell möchte die Gemeinde den Landkreis aber auffordern, abschließend formulierte Anregungen und insb. Bedenken zu äußern, vgl. z.B. an dieser Stelle Abwägung Pkt. I. 6. Die Gemeinde möchte Bedenken eindeutig nachvollziehen und im Falle der Berücksichtigung ohne Reibungsverlust einarbeiten können. Mögliche - nicht konkret mit dieser Stellungnahme aber im Vorfeld des Bauausschusses am 08.10.97 seitens des Landkreises „angesprochene“ - Bedenken der fehlenden Ermächtigung bzw. Rechtsgrundlage der gesamten ÖBV werden seitens der Gemeinde nachhaltig zurückgewiesen. Entsprechend § 86 (4) LBauO M-V ist die ÖBV mit in den B-Plan aufgenommen, Bedenken seitens der Genehmigungsbehörde sind lediglich gegenüber einzelne nicht rechtseindeutig formulierte Festsetzungen denkbar.

Sämtliche Erschließungsarbeiten erfolgen in Abstimmung mit dem Landkreis als Fach- und/oder Genehmigungsbehörde, die nach § 4 1. G NatSchG M-V geschützten Alleebäume werden durch die Erschließung des B-Planes nicht beeinträchtigt. Der verrohrte Graben 11/42 außerhalb der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird nur im Bereich des RRB verändert, der Antrag auf Plan genehmigung wird im Zusammenhang mit der gesamten Erschließungsplanung gestellt werden.

Aufgrund der auch aus ökologischer Sicht ebenfalls positiv flächenhaft minimierten Erschließung des Plangebietes werden von der L 30 aus nur 2 (!) Häuser erschlossen, wobei vorhandene und geschützte Bäume nicht betroffen werden. Das Bäume während der Bauarbeiten entsprechend der DIN 18920 zu schützen sind, wird als Hinweis Teil der Planzeichnung.

Aufgrund einer veränderten Erschließung (Planstr. A mit Wendeanlage, keine Ausfahrt in die L 30) muß die Möglichkeit einer Ausnahme gemäß § 4 (3) 1. G NatSchG M-V nicht diskutiert werden, zugleich der weiterführende Bankettstreifen entlang der L 30 ausreichend Fläche zur Umsetzung des Gemeinsamen Erlasses des Umweltministers und des Wirtschaftsministers „Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 25.06.94 (AmtsBl. M-V 1994 S. 871) geboten hätte.

Der Einwand der (unbeabsichtigten) Nichtberücksichtigung der Nebenanlagen in der Berechnung wird aufgenommen und die Ausgleichsbilanzierung geändert.

Durch eine naturnahe und strukturreiche Neuanlage von Hausgärten ist zusammen mit dem Wegfall von Nutzungszwängen eine partielle Aufwertung in Bezug auf Vielfalt, Arten- und Le-

4. Die für die Grundstücke an der Planstraße B beauftragte Pflanzung eines Baumes im Vorgartenbereich kann nur bei Ausschluß von Nutzpflanzen zusätzlich zur Gartenfläche gewertet werden.

5. Die als Acker bewertete Eingriffsfläche wurde bei Begehung des Landkreises als einjährige Ackerbrache bewertet.

2. Immissionsschutz

1. In der textl. Festsetzung V.1 ist auch Heizöl als Brennstoff aufzunehmen.

2. Wenn aus plausiblen Gründen auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet wird, sind für die Baugebiete zwischen Planstr. B und der L 30 die folgenden Auflagen festzusetzen.

a. Die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen der L 30 zugewandten Seite sollten ein erf. Schalldämmmaß von erf. $R_{wres} = 35 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten.

b. Diese Räume sind mit schallgedämpfter Lüftung zu versehen.

benzengemeinschaften, Grundwasser, Bodenstruktur sowie Kleinklima zu erwarten. Dementsprechend ist gegenüber dem jetzigen Zustand eine Höherbewertung dieser Flächen notwendig.

Der Einwand einer Nichtberücksichtigung der Berechnung von Baumpflanzungen in Privatgärten wird aufgenommen und die Ausgleichsbilanzierung geändert.

Ziel dieser Festsetzung ist eine lineare Strukturierung möglichst durch Großbäume entlang der Planstraße B, die bedingt durch die fehlende Straßenbaumanpflanzung auf Privatflächen erfolgen soll. Der Einsatz niedrigwachsender Nutzpflanzen ist nicht mit dem Planziel vereinbar. Der Einwand wird berücksichtigt und die Pflanzvorschrift für private Grundstücke im Grünordnungsplan dementsprechend ergänzt.

Entsprechend der Ausgleichsabgabenverordnung des Landes Hessen gilt der letzte Zustand des Biotoptyps als maßgeblich für die Bewertung. Die Bestandsaufnahme erfolgte im zeitigen Frühjahr und ergab im Ergebnis eine Ackernutzung, welche auch von Anwohnern bestätigt wurde. Durch eine schnelle und reibungslose Umsetzung des Bebauungskonzeptes ist vom Besitzer bzw. Pächter der Fläche die Bewirtschaftung für das Jahr 1997 wahrscheinlich nicht mehr vertretbar gewesen, so daß logischerweise eine sukzessive Entwicklung einsetzte. Für die Ausgleichsabgabenberechnung kann aber nicht der sich zukünftig entwickelnde Bestand zugrunde gelegt werden, dementsprechend wird die Bilanzierung in diesem Punkt nicht geändert.

Dem Einwand wird gefolgt, auch wenn weiterhin Erdgas als Energieträger bevorzugt wird.

Für eine auch aus ökologischen Gründen vorteilhafte minimierte Erschließung und eine städtebauliche Anbindung des Plangebietes an die vorhandene Ortslage sind als Abwägungsergebnis passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Nach tel. Rücksprache mit dem Landkreis (26.09.97) sind die genannten Auflagen bereits mit der getroffenen textl. Festsetzung V.5 weitestgehend erfüllt. Das Schalldämmmaß von erf. $R_{wres} = 35 \text{ dB(A)}$ entspricht dem bereits festgesetzten Schalldämmmaß gemäß VDI 2719 der Schallschutzklasse 3.

Für die lärmabgewandte Grundrißgestaltung sollen auch Wohnräume gemäß DIN 4109 mit einbezogen werden. Demnach lautet die überarbeitete textl. Festsetzung V.5:

„In den Baugebieten WA_5 , WA_6 , WA_7 und SO_L (im Entwurf WA_8) müssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB zur L 30 hin orientierte Außenbauteile (Wand/Dach/Fenster) mindestens ein Schalldämmmaß gemäß VDI 2719 der Schallschutzklasse 3 haben. In den Baugebieten WA_7 (gesamt) und WA_5 (östliches Baufenster) sind Wandöffnungen für Schlaf-, Kinder und Wohnzimmer nur

3. Wasserwirtschaft

Die konzipierte Verlegung des Grabens 11/42 bedarf zumindest einer Plangenehmigung.

Nachtrag vom 08.10.97 (!)

1. Das nördliche Plangebiet (nördlich Höhe südliche Begrenzung Kinderspielplatz) befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Dreschwitz.

2. Gegenwärtig keine Abwasserentsorgungsmöglichkeit.

III. Verkehrliche Belange

1. Schaffung der notwendigen straßenbaulichen Voraussetzungen für verkehrsrechtliche Anordnung von verkehrsberuhigten Maßnahmen.

2. Gewährleistung der Anfahrsicht in den Einmündungsbereichen zur L 30 und zur Landower Straße.

IV. Grünordnung, Orts- und Landschaftsbild

1. Ergänzungsvorschlag zu den textlichen Festsetzungen: Schutz der Bäume während der Bauarbeiten entsprechend der DIN 18920.

2. Das Anpflanzverbot für Koniferen fehlt in den textlichen Festsetzungen.

an zur L 30 straßenabgewandten Fassadenseiten zulässig bzw. an zur L 30 straßenzugewandten Fassadenseiten mit schallgedämpfter Lüftung zu versehen.“

Eine schallgedämpfte Lüftung für Schlafräume erübrigt sich demnach, wenn diese an zur L 30 straßenabgewandten Fassadenseiten angeordnet sind. Für die verbleibenden Wohnräume ist die Aufnahme einer schallgedämpften Lüftung eine sehr weitgehende Forderung und wird wahrscheinlich individuell ungenutzt bleiben.

Der Hinweis wird beachtet.

Sämtliche Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

Zu 1. Planzeichnung (Teil A) und Hinweise werden ergänzt. Die Gemeinde bevorzugt eine Erschließung mit Erdgas, so daß die erhöhten Anforderungen an eine Heizöllagerung vermutlich nicht zum Tragen kommen.

Zu 2. Ist bekannt, die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit dem Zweckverband.

Die Voraussetzungen werden Teil der Erschließungsplanung sein, die dafür genannten positiven Beispiele werden dabei berücksichtigt werden.

Die Planzeichnung stellt im Bereich Planstr. A / Landower Str. ein Sichtdreieck dar und nennt als Hinweis die Anforderung, daß „die Fläche des Sichtdreieckes von jeder sich behindernden Anlage und Bepflanzung über 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten ist.

Für eine Optimierung der Erschließung und unter Beachtung naturschutzmäßiger Bedenken wurde für den Verfahrensstand „Satzung 14.10.97“ die Erschließungsmöglichkeit des B-Planes planungsrechtlich überarbeitet. Demzufolge endet die Planstr. A mit einer Wendeanlage (Ø 20 m ausreichend für 3-achsige Müllfahrzeuge) und die Planzeichnung nennt die neue Planstr. C nur als Einfahrtmöglichkeit von der L 30 aus (vgl. insb. Planzeichnung Hinweis Nr. 3 und Begründung Anlage 5 „Erschließungskonzept“). So entfällt der Zwang einer öffentlichen Ausfahrt in die L 30 (und demnach auch ein ansonsten notwendiges Sichtdreieck).

Dieser Passus ist im Absatz 5.2 Erhaltungsmaßnahmen des GOP erwähnt. Der B-Plan wird die DIN 18920 zusätzlich als Hinweis mit aufnehmen. Dieser Passus ist ebenfalls im Punkt 5.1 des GOP erwähnt. Der B-Plan setzt aber kein Anpflanzverbot für Koniferen fest, weil hierfür keine Begründung herbeizuführen ist. Das Plangebiet ist im Bereich Grünordnung (vgl. textl. Festsetzungen IV. 1-7) sehr weitgehend reglementiert, in

3. Hinweise zur Verwendung von Bodendeckern (textl. Festsetzung IV.4).

den privaten Bereichen ist - sehr wesentlich - neben Flächenpflanzgeböten bereits die Einfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen bestimmt (vgl. ÖBV III.4). Es besteht kein öffentliches Interesse, wenn private Grundstückseigentümer bzw. -nutzer ihre innere Gartenfläche mit den Pflanzenarten ergänzend gestalten, die nicht den Anforderungen des Naturschutzes entsprechen.

Der Anregung wird gefolgt, in der Weiterentwicklung der getroffenen Festsetzung (IV.4) wird auf weitere Bodendeckern generell zugunsten von Bodendeckerrosen verzichtet. Somit ist ein ansprechendes Straßenbild mit rd. 16 homogen bepflanzten Baumquartieren zu erwarten.

4. Anregung zur Pflanzung von Wildrosen im Bereich der Planstraße C.

Die Anregung wurde im Vorfeld der ÖBV III.5 überlegt und mit Ausnahme der Hundsrose nicht weiter verfolgt. Mit der verbindlichen Pflanzenliste 3 ist eine naturnahe Gestaltung zu erwarten.

5. Abstimmung des Bepflanzungskonzeptes des Straßenraumes mit dem benachbarten B-Plan.

Das Angebot der Zusammenarbeit wird positiv zur Kenntnis genommen. Der benachbarte B-Plan Nr. 3 mit voraussichtlich nachgeordneter Rechtskraft kann an der Festsetzungsbreite und -tiefe des B-Planes Nr. 2 partizipieren.

6. Rechtsverbindliche Aufnahme der Pflanzenliste in den B-Plan.

Die Pflanzenliste ist das Ergebnis des GOP als abwägungsrelevanter Fachplan und dazu Teil der Begründung. Der Inhalt hat die Qualität einer Ausführungsplanung, gegenwärtige Diskussionen zur Novellierung im Planungsrecht wollen dieses Übermaß an Festsetzungsinhalten wieder auf die „alte“ Formel „standortgerechte bzw. -heimische Pflanzen“ reduzieren. Dieser Auffassung folgt auch der vorliegende B-Plan mit dem Ziel, die bisherige Praxis zu überprüfen und plausiblen Verbesserungen offen zur Befreiung von Ballast gegenüber zu stehen. Zum Vergleich: der B-Plan setzt auch keine konkreten Dachpfannen oder Ziegelsteine fest.

Entsprechend dieser Einschätzung verzichtet der B-Plan auf die Übernahme der Pflanzenliste in den Teil B. Der automatische Antwort „so keine Rechtsverbindlichkeit“ kann begegnet werden, daß die Qualität der Begrünung eines Baugebietes vor allem in der Überwachung der Umsetzung von Pflanzenlisten liegt, und die ist in den textlichen Festsetzungen mit „... der im GOP aufgeführten Pflanzenliste“ eindeutig und rechtsverbindlich gegeben. Darüber hinaus werden sich die zukünftigen Grundstückseigentümer zur Anerkennung der B-Plan - Festsetzungen einschließlich der Verwendung der im GOP aufgeführten Pflanzenliste verpflichten.

V. Belange des Tourismus

Ablehnung einer größeren Konzentration von Ferienhäusern an diesem Standort. These: fehlende Infrastruktur, mangelnde Angebote, keine natürliche Umgebung, Planung im Ort Kubitz, Tourismuskonzept Kreis Rügen bereits erfüllt. Vorschlag: max. 10 Ferienhäuser.

Den Bedenken wird nicht gefolgt. Das geplante kleinteilige Ferienhausgebiet (freistehende Holzhäuser mit Gründächern auf großzügigen Grundstücken) ist auf der Insel Rügen bisher ohne Beispiel und deckt daher ein weites Nachfragepotential ab. Die notwendige Infrastruktur ist im Ort vorhanden für ein Nutzerklientel, die tagsüber mobil die Insel erkunden und abends wie zwischendurch in ihrem Ferienhaus die Ruhe genie-

Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen Zustimmung.
 Anbindung Planstr. A / L 30 als möglicher verbleibender Konflikt: Anfahrtsicht - Baumerhalt.
 Bei Nichtlösung veränderte B-Planerschließung

ßen. Die Zahlen des Tourismuskonzeptes sind bei weitem nicht erfüllt, denn das verträgliche Vorhaben in Dreschvitz darf nicht mit der Gigantomanie (3.000 Betten etc.) an anderer Stelle in einen ungleichen Zusammenhang gebracht werden.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind bei Planungsrelevanz vollständig berücksichtigt worden.

Der genannte Konflikt Anfahrtsicht - Baumerhalt ist dahingehend gelöst worden, daß der B-Plan - ohne die Grundzüge der Planung zu berühren - keine öffentliche Ausfahrt mehr in die L 30 benötigt. Die öffentliche Einfahrt in das Plangebiet erfolgt über die Landower Straße, am Ende der Planstr. A besteht die für jeden Verkehrsteilnehmer ausreichend dimensionierte Möglichkeit des Wendens. Der B-Plan sieht im Anschluß folgende verkehrsrechtliche Anordnungen vor:

1. Ende Planstr. A / Anfang Planstr. C: „Verbot der Einfahrt, Anlieger frei“ Zeichen 267 mit 1020-30 StVO,
2. Ende Planstr. C / L 30: „Verbot der Einfahrt“ Zeichen 267 StVO.

In der Anlage 5 zur Begründung „Satzung 14.10.97“ ist das Erschließungskonzept auf der Grundlage der aktuellen Grundstücksparzellierung wiedergegeben.

Den berührten TöB

- Straßenbauamt
- Landkreis Abt. Verkehr
- Landkreis Abt. Umwelt

wird parallel zur Benachrichtigung über das Ergebnis der Abwägung ein vollständiger Plansatz i.S. des § 3 (3) BauGB überreicht. Nach einer 4-Wochen Frist wird dem Landkreis das Ergebnis der erneuten Beteiligung mitgeteilt. Die Genehmigungsfrist von 12 Wochen bleibt aufgrund der ohnehin internen Rücksprache hiervon unberührt.

2. Amt für Landwirtschaft, Stralsund

Zusammenfassung

Der B-Plan ist in seiner geplanten Größe und Art der baulichen Nutzung aus landwirtschaftlicher Sicht abzulehnen.
 Die betroffenen Kleingartenpächter sind zu entschädigen, die verbleibende Kleingartenfläche ist zu erhalten.

Abwägungsvorschlag

Planinhalt des B-Planes ist u.a. ein schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Die Gemeinde entwickelt an ihrem westlichen Rand eine kompakte Ortsabrundung unter minimierter Erschließung und Einbeziehung der L 30 als Ortsdurchgangsstraße. Die Dichte wird dabei durch eine ortstypisch eher geringe GRZ bestimmt.

Das landesplanerisch abgestimmte und sich aus den Darstellungen des FNP entwickelnde Plangebiet umfaßt neben abgängigen Kleingartenflächen eine Ackerbrache von minderer Bodenqualität (mittlere Ackerzahl ca. 25). Der bisherige Besitzer hat diese Fläche seit 1954 zum größten Teil selbst bewirtschaftet, die LPG legte seinerzeit aufgrund der schlechten Bodenqualität (!) keinen

großen Wert auf eine dauerhafte eigene Bewirtschaftung. Seit der Wende fand auf der Fläche nur eine unregelmäßige Bewirtschaftung statt. Die betroffenen Kleingartenpächter werden vom bisherigen Grundstückseigentümer privatrechtlich entschädigt, der B-Plan ist aufgrund der angrenzend zu erhaltenden Kleingartenparzellen im Vorentwurf an seinem südöstlichen Geltungsbe- reich reduziert worden. Mit dem B-Plan befinden sich die Ferienhäuser als bauliche Anlagen für touristische Einrichtungen in der Zulässigkeit des § 30 BauGB und entsprechen dabei in ihrem Umfang und bei paralle- ler Bestätigung des Standortes den Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes.

Ungeachtet einer eingangs an dieser Stelle eher detaillierten Begründung kann in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange mit- und untereinander den vorgebrachten Bedenken nicht gefolgt werden.

Der Bedenkenträger bemüht für seine grundle- gende Ablehnung darüber hinaus artfremde Be- lange, welches aus zweifacher Sicht nicht haltbar ist. Zum einen liegen auf der Insel Rügen land- wirtschaftliche Flächen mit eindeutig höherer Bodenqualität seit Jahren brach, so daß der Druck auf landwirtschaftliche Flächen nicht so hoch sein kann bzw. das B-Plangebiet in Dreschwitz eine Stellvertreterfunktion zu erfüllen hat. Zum anderen verabschiedet sich ein Landwirt in privatem Einvernehmen mit allen Betroffenen von der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung auf qualitativ geringem Niveau und ermöglicht so eine für die Gemeinde vitalisierende städtebauli- che Entwicklung, welche als eindeutig positiver öffentlicher Belang zu werten ist.

3. Wasser- und Bodenverband "Rügen", Teschenhagen

Zusammenfassung	Abwägungsvorschlag
<p>Der B-Plan überplant zum Teil den Rohrleitungs- bereich des Grabens 11/42, gemäß § 81 LWaG ist ein Streifen von 7m ab Böschungsoberkante von Bebauung freizuhalten.</p> <p>Das geplante Regenrückhaltebecken ist nicht in den Bereich der Rohrleitung des Grabens 11/42 zu legen.</p> <p>Weiterer Hinweis auf wasserrechtliche Genehmigungen und hydraulischer Nachweis.</p>	<p>Den Bedenken wird gefolgt, die Vermessungs- grundlage konnte den verrohrten Graben nicht berücksichtigen. Mittels Querschlägen wurde der Verlauf entlang der südlichen Geltungsbereichs- grenze innerhalb und außerhalb des Plangebietes ermittelt (06.10.97).</p> <p>Für eine konfliktfreie Beachtung und Umsetzung der o.g. Stellungnahme wird während eines Ort- stermines am 08.10.97 folgendes einvernehmlich festgelegt:</p> <p>Der verrohrte Graben 11/42 verläuft entspre- chend den offenen Querschlägen und der abge- steckten Vermessung in ungefähr 1,2 m Tiefe in Höhe des Baugebietes SO_{F2} rd. 1-2 m parallel <u>außerhalb</u> der südlichen Geltungs- bereichsgrenze und berührt erst in weiter östliche Richtung den südlichen Rand der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestim- mung „Regenrückhaltebecken“.</p>

Es besteht kein Konflikt zwischen B-Plan und dem Wasser- und Bodenverband, wenn die Anforderungen des § 81 LWaG M-V beachtet werden.

Der verrohrte Graben wird außerhalb des Geltungsbereiches im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 2 nicht verändert, innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Regenrückhaltebecken (RRB)“ wird der verrohrte Graben an das RRB geführt. Die Plangenehmigung hierfür bei der Unteren Wasserbehörde wird im Zusammenhang mit der Genehmigungsplanung der B-Plan - Erschließung beantragt werden. Die Unterhaltungspflicht des RRB liegt bei der Gemeinde (öffentliche Grünfläche). Das RRB führt das unbelastete Niederschlagswasser anschließend in den vorhandenen Graben 11/42 in westliche Richtung ab.

Zur Sicherung des (nördlichen) Räumstreifens wird in der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 2 entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze im Baugebiet SO_{F2} eine (pauschal aufgerundete) 7 m breite Fläche gemäß § 9 (1) 10 BauGB „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: nördlicher Räumstreifen Graben 11/42 im Sinne des § 81 LWaG M-V“ festgesetzt. Die neue zeichnerische Festsetzung wird durch eine neue textliche Festsetzung ergänzt werden: „In dem Baugebiet SO_{F2} sind entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze in der nach § 9 (1) 10 BauGB festgesetzten Fläche Nebenanlagen und -einrichtungen i.S. des § 14 (1) BauNVO und Stellplätze und Garagen i.S. des § 12 BauNVO gemäß § 23 (5) BauNVO unzulässig. Die auf der Fläche nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzte Anpflanzung bleibt von Satz 1 unberührt.“

Erklärung: Die Freihaltefläche liegt ohnehin außerhalb der überbaubaren Flächen, mit den neuen Festsetzungen werden jetzt auch z.B. Zäune im Räumstreifen ausgeschlossen. Nach der Beratung im Bauausschuß vom 08.10.97 wird die Anpflanzung in diesem Bereich aus Gründen des Landschaftsbildes aufgelockert werden, so daß auch die wie im Entwurf vorgesehene geschlossene Sicht- und Windschutzhecke entfällt.

4. Gemeinde Gingst

Zusammenfassung

Die Gemeinde Gingst sieht mit der Bebauung in Dreschvitz eine Gefahr für die Auslastung der eigenen Bauflächen im Bereich des VEP „Wohnpark am Caveliner Bodden“. Der Dreschvitzer B-Plan ist eine Konkurrenz für die eigene Planung und muß daher aus Sicht der Gemeinde Gingst abgelehnt werden.

Abwägungsvorschlag

Der genannte VEP der Gemeinde Gingst umfaßt rd. 140 WE unterschiedlicher Ausprägung (u.a. altengerechtes Wohnen sowie Sozialwohnungen) in zwei Bauabschnitten und wurde seinerzeit von der Nachbargemeinde Dreschvitz im Sinne des § 2 (2) BauGB zugestimmt.

Die Gemeinde Dreschvitz selbst möchte sich nun im Rahmen ihrer zentralörtlichen Bedeutung entwickeln und keinesfalls auf ein eigenes kleines Baugebiet (zum Vergleich 30 WE Wohnungsbau statt 140 WE wie in Gingst) verzichten.

Den Bedenken kann nicht gefolgt werden, weil das Aufstellen eines Bebauungsplanes städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 (5) BauGB folgt und nicht als Abwägungsergebnis eines interkommunalen Protektionismus.

5. Braumann, Olaf (14)

Anmerkung: Der Bürger Braumann ist zugleich Dreschvitzer Gemeindevertreter. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB „als Bürger“ vorgebrachten Bedenken sind in der vorherigen Ausschuß- und Gremiendiskussion durch den Gemeindevertreter Braumann nicht vorgebracht worden. Um der privaten Total-Negation des Planinhaltes vermutlich mehr Ausdruck zu verleihen, sind von Herrn Braumann insg. 14 einzelne Stellungnahmen (1x zur Niederschrift, 13x Briefe) verfaßt worden, die an dieser Stelle durchnummeriert (1 - 14) wiedergegeben werden.

Zusammenfassung	Abwägungsvorschlag
<p><u>1. Niederschrift</u></p> <p>a. für Baumreihe und Straßenverkehr gefährliche Erschließung WA₇ von der L 30 aus</p>	<p>zu a. In dem Baugebiet WA₇ werden aufgrund festgesetzter Ein- und Ausfahrtsbereiche jetzt lediglich 2 Grundstücke von der L 30 aus erschlossen, wovon kein Alleebäume berührt bzw. in ihrem Bestand beeinträchtigt werden. Diese angrenzenden Bäume sind ohnehin während Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 geschützt und werden darüber hinaus durch einen neugeschaffenen Gehweg vor dem fließenden Verkehr geschützt. Die Ausführungs- und Genehmigungsplanung erfolgt unter naturschutzfachlicher und straßenverkehrlicher Abstimmung, durch die Erschließung des WA₇ von der L 30 aus wird die vorhandene ortsbildprägende Allee nicht beeinträchtigt.</p>
<p>b. nicht ausreichende Straßenbreite der Landower Str. zur Erschließung des Plangebietes</p>	<p>zu b. die Straßenbreite der Landower Str. wird im Einmündungsbereich zur L 30 in Abstimmung mit dem Straßenbauamt auf 4,75 m aufgeweitet und ermöglicht so die gering zu erwartende Begegnungsfälle PKW/LKW bzw. bei langsamer Fahrt LKW/LKW entsprechend der EAE 85/95. Die verbleibende Landower Straße wird mit derzeitiger Breite von mind. 4 m nicht im Zusammenhang des B-Planes Nr. 2 weiter ausgebaut, weil dieses angesichts der zu erwartenden Verkehre, der Bedeutung des Weges nach Landow und des Ortsbildes (weiche Randbankette statt linearer Bordstein) als unverhältnismäßig angesehen wird. Auch die veränderte Haupteerschließung des Plangebietes jetzt über die Landower Straße mit ihren überfahrbaren Randbereichen z.B. Höhe BROIKA ändert nichts an diesem Tatbestand.</p>
<p>c. übertriebene und ortsuntypische Vorschriften zur Begrünung von Carports und Anlagen für Müll- und Recyclingbehälter</p>	<p>zu c. Die vorgesehene Begrünung entspricht dem gestalterischen Anspruch für das Baugebiet wie dem derzeitigen Stand einer qualifizierten Festsetzungstiefe. Die Begrünung von Anlagen für Müll- und Recyclingbehälter umfaßt nur solche entlang öffentlicher und privater Verkehrsflächen und verhindert so beispielsweise die öffentliche Einsicht auf Waschbetonfertigsysteme bzw. offen abgestellte Metallröhren für Altglas etc.. Die Carports werden nur im Randbereich der begrünnten Ferienhäuser reglementiert und sollen so eben-</p>

d. begrünter Wall westliche Abrenzung Diabetikerdorf widerspricht der ansonsten offenen Ortsgestaltung

e. der Abgeordnete Schröder verstößt gegen § 24 KV M-V

2. Brief

Unterstellung einer unterdrückten Standortdiskussion mit im Zusammenhang falsch wiedergegebener Begründung Pkt. 1.3 Geltungsbereich Seite 5

3. Brief

Die städtebauliche Stärkung des westlichen Ortsrandes wird weder erreicht noch ist sie wünschenswert (Pkt. 1.1 Begründung). Östlich bleiben 2 Häuser weiterhin nicht eingebunden.

falls einen Beitrag zur zukünftigen ortstypischen Durch- und Begrünung leisten.

zu d. Ein Wall ist nicht Gegenstand des B-Planes, vielmehr ist eine ebenerdige 2-reihige Sicht- und Windschutzhecke geplant. Diese Festsetzung ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein Abwägungsergebnis auch hinsichtlich der in ihrer Auswirkung derzeit noch nicht absehbaren Nachbarplanung mit linear vorgesehenen Stellplatzanlagen (B-Plan Nr. 3). Im Süden (angrenzende weitere Grünflächen) wird die Abgrünung aufgelockert erfolgen, hier sind somit Sichtbeziehungen möglich.

zu e. Diese persönliche Unterstellung ist in keiner Niederschrift nachvollziehbar. Aus den vorliegenden Beschlüssen ergibt sich, daß der Bürgermeister nicht an der Beratung und Beschlußfassung teilgenommen hat. Ein Verstoß gegen § 24 KV M-V liegt nicht vor.

Die zitierte Begründung zum Geltungsbereich führt aus, daß „...das Plangebiet mit seiner Nutzung, Dichte, Gestaltung und Anbindung nur im Bereich L 30 / Landower Straße möglich ist, ... so daß ... nach sorgfältiger Abwägung sonstiger kommunaler Entwicklungsmöglichkeiten an Zweck und Inhalt des vorliegenden B-Planes festgehalten wird.“

Die mit dem B-Plan Nr. 2 positiv festgesetzte Nutzung, Dichte, Gestaltung und Anbindung ist mit den landesplanerisch abgestimmten und der im Zusammenhang gewünschten zu errichtenden 30+30 WE an anderer Stelle städtebaulich nicht umsetzbar bzw. ist seitens der Mehrzahl der gewählten Vertreter der Gemeinde Dreschwitz nicht beabsichtigt.

Ungeachtet des konkreten B-Planes mit konträr laufenden privaten Empfindlichkeiten sind in Dreschwitz weitere Projekt- und Grundstücksentwicklungen für den Wohnungsbau möglich, sei es den aus raumordnerischer Sicht bereits zugestimmten ca. 14 Einzelhäusern auf dem Flurstück 337/4 östlich der L 30 bzw. weitere Lücken- und Abrundungsvorhaben. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß §§ 30, 34 oder 35 BauGB bietet der angesprochene FNP einen Beurteilungsrahmen. Aus den Darstellungen des FNP (Entwurf) entwickelt sich der B-Plan Nr. 2.

Die Gemeinde verwehrt sich gegen die Unterstellung einer unterdrückten Standortdiskussion und möchte im Jahre 7 nach der Wende die städtebauliche Entwicklung stärken.

Der unterstellte isolierte Ortsteil ist aus städtebaulicher Sicht angesichts der Einbeziehung der L 30, der organischen Erschließungsform sowie der einfassenden Begrünung nicht zu erwarten. Vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches sind im Rahmen der Bauleitplanung einzubinden oder als Solitär im Außenbereich zu lassen. Das östlich der L 30 stehende Einzelhaus kann dabei als Grenzstein einer Entwicklung auf

4. Brief

Nicht wünschenswert und falsch, daß die Gemeinde keine weitere Entwicklung von Baugebieten verfolgt (Pkt. 1.1 Begründung). Vorschlag z. B. Dußvitz. Durch B-Plan Nr. 2 zentriert sich die Bebauung auf den außerörtlichen Bereich.

5. Brief

Einfallsloses Planungsziel Landgaststätte aufgrund bereits bestehender nördlich angrenzender „Vergleichseinrichtung“.

6. Brief

Der B-Plan entwickelt sich nicht aus dem RROP, Pkt. Siedlungswesen.

7. Brief

Erhalt der Kleingartenfläche statt des immissionsbelastetes WA₇- Baugebietes auch für eine Verkleinerung der gesamten Bauflächen.

dem nördlich angrenzenden Flurstück 337/4 gesehen werden.

Die Begründung nennt „... den heutigen Planungsstand...“, die unter 2. Brief genannten bis heute aber noch unverbindlichen Entwicklungsoptionen bleiben hiervon unberührt. Die möglichen Entwicklungsvorstellungen für Dußvitz sind nicht Gegenstand des B-Planes Nr. 2, der FNP (Entwurf) ordnet Dußvitz dem Außenbereich zu. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 richten sich nach § 30 BauGB.

Das seit dem Aufstellungsbeschluß im August 1996 dem Bürger Braumann als Gemeindevertreter Braumann bekannte Planungsziel Landgaststätte versteht sich als Angebotsplanung am städtebaulichen richtigen bzw. angebotsbezogen ergänzenden Standort. Wird im Umsetzungszeitraum des B-Planes dieses planerische Angebot nicht nachgefragt, ist im Rahmen eines Dispenses gemäß § 31 BauGB z. B. auch eine gestaltete Freifläche bzw. ein begrünter Parkplatz denkbar. Unabhängig der konkreteten Flächenentwicklung bleibt die angrenzende Wohnnutzung hiervon ungestört bzw. unbelastet. Das das Planungsziel nicht einfallslos ist, zeigt die interne wie externe (auch regionaler Durchgangsverkehr) angrenzende fremdenverkehrliche Entwicklung mit dem sich daraus ableitenden Nachfragepotential. Die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Landgaststätte begründet sich aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und nicht als Abwägungsergebnis eines gewerblichen Protektionismus. Die vorhandene Gaststätte nördlich des Plangebietes ist in ihrem Bestand mit einer derzeit wenig einladenden Außenwirkung nicht dadurch zu schützen, daß an anderer Stelle diese Nutzung untersagt wird.

Die Gemeinde begrüßt die Detailkenntnisse ihrer Bürger an den Aussagen zum Regionalen Raumordnungsprogramm, möchte aber feststellen, daß das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung dem B-Plan im konkreten Fall in Art, Maß und Lage zustimmt.

Die unter 2. Brief genannten bis heute aber noch unverbindlichen Entwicklungsoptionen an weiteren Baugebieten wie Lücken- und Abrundungsvorhaben bleiben unverändert bestehen.

Das Baugebiet will sich städtebaulich nach außen zeigen, den Anschluß an die östlich angrenzende Ortslage finden und an dieser Stelle nicht „wie ein isolierter Ortsteil“, vgl. Abwägung 3. Brief, durch abgängige Kleingärten eingegrünt werden. Die Anforderungen an passive Schallschutzmaßnahmen wurden weitgehend ergänzt, für den angesprochenen Fall ist an den direkt zur L 30 zugewandten Fassadenseiten für schutzbedürftige Nutzungen eine schallgedämpfte Lüftung vorzusehen.

8. Brief

Verstoß des Bürgermeisters gegen § 24 KV M-V.

Für eine Verkleinerung der gesamten Bauflächen besteht weder Anlaß noch Notwendigkeit und würde zu nicht beabsichtigt höheren Erschließungskosten führen.

Die Gemeinde verwehrt sich gegen diese persönliche Unterstellung. Aus den vorliegenden Beschlüssen ergibt sich, daß der Bürgermeister nicht an der Beratung und Beschlußfassung teilgenommen hat. Ein Verstoß gegen § 24 KV M-V liegt nicht vor.

9. Brief

Nicht bedarfsgerechte Ausweisung von 30 Ferienhäuser, zugleich erschwerte Integration des Wohngebietes in den Ort. Ortsuntypische Grasdächer.

Dem Maß des Sondergebietes wird im Ergebnis des Verfahrens städtebaulich und landesplanerisch zugestimmt. Als abgehängte 2. Reihe im Plangebiet wird das Wohngebiet eben nicht von z.B. einem saisonalen Leerstand beeinträchtigt, das „dorfzugewandte“ Wohngebiet integriert sich somit. Neben allen ökologischen und landschaftspflegerischen (Ortsbild am Siedlungsrand) Vorteilen sollen die Grasdächer den Sondercharakter unterstreichen, der Begriff des Ortstypischen wird positiv besetzt. Die bisherigen ortstypischen DDR-Materialien Wellasbest und farbloser Betondachstein bleiben unberücksichtigt.

10. Brief

Dreschwitz entwickelt sich zur L 30 hin, ...“eine wesentliche Erweiterung über die L 30 halte ich nicht für angebracht“.

Die Gemeinde folgt dieser persönlichen Meinung nicht, die Lage des Plangebietes wird in der Begründung umfassend und plausibel erklärt. Zugleich ist der B-Plan Nr. 2 städtebauliches Bindeglied für den B-Plan Nr. 3 und bindet noch Grundstücke im weiter westlich angrenzenden Außenbereich in ihrem Bestand locker an das Siedlungsgefüge an.

11. Brief

Abweichende Berechnungsgrundlage B-Plan/FNP
Wohnraumbedarf 35 m²/30 m² je Einwohner.

Die zitierte sog. falsche Berechnungsgrundlage ist ohne Planungsrelevanz, weil durch die Festsetzungen des B-Planes ein absolutes Maß von max. 30 WE erreicht wird. Bei einer Genehmigung des FNP wird sich aber der Wohnraumbedarfswert einander angenähert haben.

12. Brief

Der in der Begründung angesprochene Fußweg einschließlich Beleuchtung westlich entlang der L 30 müßte Teil der Maßnahme sein.

Dem Hinweis wird gefolgt. Der Bau des Gehweges mit Beleuchtung außerhalb des Geltungsbereiches ist zeitgleicher Teil der B-Plan-Erschließung und wird entsprechend umgelegt.

13. Brief

Widerspruch Begründung B-Plan / Erläuterungsbericht FNP zur Entwicklung der nördlich angrenzenden BROIKA: Abriß / gewerbliche Nutzung

Die in dem FNP genannte Perspektive ist dem Bearbeiter des B-Planes unbekannt und würde das Problem des Verfalls und der Brachenentwicklung auf eine andere aber eher unwahrscheinliche Weise lösen. Die Gemeinde erkennt den aufgegebenen gewerblichen Bestandsschutz einer BROIKA-Nachfolgenutzung und würde nur einer das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzung im Sinne des § 4 (3) 2 BauNVO zustimmen.

14. Brief

Derzeit inzwischen 830 (statt wie in der Begründung genannt 810 Einwohnern) nicht als Ergebnis der Eigenentwicklung. Die Erneuerung, Umnutzung und Erweiterung der vorhandenen Gebäude

Die Gemeinde begrüßt erneut und abschließend im konkreten Fall auch mit einer gewissen Erleichterung die Detailkenntnisse ihrer Bürger an den Aussagen zum Regionalen Raumordnungs-

den wird durch (diese) Planungen gestört.

programm wie zur Bevölkerungsstatistik, möchte aber feststellen, daß die städtebauliche Entwicklung des Gemeinwesens sich nicht nur auf die Erneuerung, Umnutzung und Erweiterung der vorhandenen Gebäuden stützen kann. Das das RROP zu vertretende Amt stimmt dem Planinhalt in Art, Maß und Lage zu.

6. Jürgens, Christine

Anmerkung: Stellungnahme wortgleich wie 7. Okla, Karola

Zusammenfassung	Abwägungsvorschlag
a. Ein Gemeinwohl des B-Planes Nr. 2 ist nicht erkennbar, in Dreschvitz stehen z.Z. 15 WE leer.	zu a. Der Leerstand im Gemeindegebiet (bauliche Mängel etc.) liegt demnach bei rd. 5% des Wohnungsbestandes und somit im üblichen Vergleichsrahmen. Ein Gemeinwohl des B-Planes Nr. 2 ist aus unbefangener Sicht sehr deutlich gegeben. Die mit dem B-Plan Nr. 2 positiv festgesetzte Nutzung, Dichte, Gestaltung und Anbindung ist mit den landesplanerisch abgestimmten und der im Zusammenhang gewünschten zu errichtenden 30+30 WE an anderer Stelle städtebaulich nicht umsetzbar bzw. ist seitens der Mehrzahl der gewählten Vertreter der Gemeinde Dreschvitz nicht beabsichtigt. Die Gemeinde möchte im Jahre 7 nach der Wende ihre städtebaulichen Entwicklung stärken.
b. Keine Notwendigkeit für den Neubau einer Gaststätte. 2 wurden geschlossen.	zu b. Das Planungsziel Landgaststätte versteht sich als Angebotsplanung am städtebaulichen richtigen bzw. angebotsbezogen ergänzenden Standort. Wird im Umsetzungszeitraum des B-Planes dieses planerische Angebot nicht nachgefragt, ist im Rahmen eines Dispenses gemäß § 31 BauGB z. B. auch eine gestaltete Freifläche bzw. ein begrünter Parkplatz denkbar. Unabhängig der konkreten Flächenentwicklung bleibt die angrenzende Wohnnutzung hiervon ungestört bzw. unbelastet. Das Planungsziel begründet sich auch aus der internen wie externen (auch regionaler Durchgangsverkehr) angrenzenden fremdenverkehrliche Entwicklung mit dem sich daraus ableitenden Nachfragepotential. Die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Landgaststätte begründet sich zudem aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und nicht als Abwägungsergebnis eines gewerblichen Protektionismus. Die vorhandene Gaststätte nördlich des Plangebietes ist in ihrem Bestand mit einer derzeit wenig einladenden Außenwirkung nicht dadurch künstlich zu schützen, daß an anderer Stelle diese Nutzung untersagt wird.
c. Durch „diese neue Umgestaltung des Ortes“ wird die Sanierung der Zubringerstraße zur Schule in Frage gestellt.	zu c. Hier be- und entsteht kein Zusammenhang. Die Planung wird als treuhänderische Entwicklungsmaßnahme für die Gemeinde kostenlos umgesetzt und über den Grundstückspreis refinanziert.
d. Der Ortskern wird auseinandergerissen.	zu d. Die Gemeinde folgt dieser persönlichen Meinung nicht, die Lage des Plangebietes wird in der Begründung umfassend und plausibel erklärt.

<p>e. ...die Lebensqualität der derzeitigen Bewohner wird nicht verbessert (Bebauung bereits vorhandener Grundstücke) ... ungerechte Verteilung von Bauland in der Gemeinde (Schulstr., Lehmskuhle, Moorberg)</p>	<p>Zugleich ist der B-Plan Nr. 2 städtebauliches Bindeglied für den B-Plan Nr. 3 und bindet noch Grundstücke im weiter westlich angrenzenden Außenbereich in ihrem Bestand locker an das Siedlungsgefüge an.</p> <p>zu e. Ungeachtet des konkreten B-Planes mit konträr laufenden privaten Empfindlichkeiten sind in Dreschwitz weitere Projekt- und Grundstücksentwicklungen für den Wohnungsbau möglich, sei es den aus raumordnerischer Sicht bereits zugestimmten ca. 14 Einzelhäusern auf dem Flurstück 337/4 östlich der L 30 bzw. weitere Lücken- und Abrundungsvorhaben. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß §§ 30, 34 oder 35 BauGB bietet der FNP einen Beurteilungsrahmen. Aus den Darstellungen des FNP (Entwurf) entwickelt sich der B-Plan Nr. 2.</p> <p>In einer gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange mit- und untereinander wird durch das neue Wohngebiet die Lebensqualität der gesamten Dreschwitzer Einwohnerschaft deutlich verbessert. Angrenzende Straßen und Fußwege werden für die Allgemeinheit mit ausgebaut, neue Spielplatz- und Grünflächen entstehen, eigene Gäste können „in die Nähe“ ausquartiert werden, neue Mitbürger bringen auch neue Ideen und Anstöße für die gemeinsame kommunale Entwicklung. Der Handlungsbedarf, die Gewerbebrache BROIKA zu sanieren, wächst zu Gunsten aller Beteiligten.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7. Okla, Karola

Anmerkung: Stellungnahme wortgleich wie 6. Jürgens, Christine

Zusammenfassung	Abwägungsvorschlag
<p>a. Ein Gemeinwohl des B-Planes Nr. 2 ist nicht erkennbar, in Dreschwitz stehen z.Z. 15 WE leer.</p>	<p>zu a. Der Leerstand im Gemeindegebiet (bauliche Mängel etc.) liegt demnach bei rd. 5% des Wohnungsbestandes und somit im üblichen Vergleichsrahmen. Ein Gemeinwohl des B-Planes Nr. 2 ist aus unbefangener Sicht sehr deutlich gegeben. Die mit dem B-Plan Nr. 2 positiv festgesetzte Nutzung, Dichte, Gestaltung und Anbindung ist mit den landesplanerisch abgestimmten und der im Zusammenhang gewünschten zu errichtenden 30+30 WE an anderer Stelle städtebaulich nicht umsetzbar bzw. ist seitens der Mehrzahl der gewählten Vertreter der Gemeinde Dreschwitz nicht beabsichtigt. Die Gemeinde möchte im Jahre 7 nach der Wende ihre städtebaulichen Entwicklung stärken.</p>
<p>b. Keine Notwendigkeit für den Neubau einer Gaststätte. 2 wurden geschlossen.</p>	<p>zu b. Das Planungsziel Landgaststätte versteht sich als Angebotsplanung am städtebaulichen richtigen bzw. angebotsbezogen ergänzenden Standort. Wird im Umsetzungszeitraum des B-Planes dieses planerische Angebot nicht nachgefragt, ist im Rahmen eines Dispenses gemäß § 31 BauGB z. B. auch eine gestaltete Freifläche bzw. ein begrünter Parkplatz denkbar. Unabhängig der konkreten Flächenentwicklung bleibt die angren-</p>

<p>c. Durch „diese neue Umgestaltung des Ortes“ wird die Sanierung der Zubringerstraße zur Schule in Frage gestellt.</p> <p>d. Der Ortskern wird auseinandergerissen.</p> <p>e. ...die Lebensqualität der derzeitigen Bewohner wird nicht verbessert (Bebauung bereits vorhandener Grundstücke) ... ungerechte Verteilung von Bauland in der Gemeinde (Schulstr., Lehmskuhle, Moorberg)</p>	<p>zende Wohnnutzung hiervon ungestört bzw. unbelastet. Das Planungsziel begründet sich auch aus der internen wie externen (auch regionaler Durchgangsverkehr) angrenzenden fremdenverkehrliche Entwicklung mit dem sich daraus ableitenden Nachfragepotential. Die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Landgaststätte begründet sich zudem aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und nicht als Abwägungsergebnis eines gewerblichen Protektionismus. Die vorhandene Gaststätte nördlich des Plangebietes ist in ihrem Bestand mit einer derzeit wenig einladenden Außenwirkung nicht dadurch künstlich zu schützen, daß an anderer Stelle diese Nutzung untersagt wird.</p> <p>zu c. Hier be- und entsteht kein Zusammenhang. Die Planung wird als treuhänderische Entwicklungsmaßnahme für die Gemeinde kostenlos umgesetzt und über den Grundstückspreis refinanziert.</p> <p>zu d. Die Gemeinde folgt dieser persönlichen Meinung nicht, die Lage des Plangebietes wird in der Begründung umfassend und plausibel erklärt. Zugleich ist der B-Plan Nr. 2 städtebauliches Bindeglied für den B-Plan Nr. 3 und bindet noch Grundstücke im weiter westlich angrenzenden Außenbereich in ihrem Bestand locker an das Siedlungsgefüge an.</p> <p>zu e. Ungeachtet des konkreten B-Planes mit konträr laufenden privaten Empfindlichkeiten sind in Dreschwitz weitere Projekt- und Grundstücksentwicklungen für den Wohnungsbau möglich, sei es den aus raumordnerischer Sicht bereits zugestimmten ca. 14 Einzelhäusern auf dem Flurstück 337/4 östlich der L 30 bzw. weitere Lücken- und Abrundungsvorhaben. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß §§ 30, 34 oder 35 BauGB bietet der FNP einen Beurteilungsrahmen. Aus den Darstellungen des FNP (Entwurf) entwickelt sich der B-Plan Nr. 2. In einer gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange mit- und untereinander wird durch das neue Wohngebiet die Lebensqualität der gesamten Dreschwitzer Einwohnerschaft deutlich verbessert. Angrenzende Straßen und Fußwege werden für die Allgemeinheit mit ausgebaut, neue Spielplatz- und Grünflächen entstehen, eigene Gäste können „in die Nähe“ ausquartiert werden, neue Mitbürger bringen auch neue Ideen und Anstöße für die <u>gemeinsame</u> kommunale Entwicklung. Der Handlungsbedarf, die Gewerbebrache BROIKA zu sanieren, wächst zu Gunsten aller Beteiligten.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8. Okla, Sandra

Zusammenfassung	Abwägungsvorschlag
Aus dem emotional verfaßten Brief lasen sich an planungsrelevanten Bedenken zusammenfassen:	Die Gemeinde nimmt die Hinweise unabhängig ihrer Planungsrelevanz zur Kenntnis und wird sie in ihrer zukünftigen Arbeit mit Nachdruck im Dialog mit dem Bürger beachten.
a. Gemeinwohl des B-Planes.	zu a. Ein Gemeinwohl des B-Planes Nr. 2 ist aus unbefangener Sicht sehr deutlich gegeben. Die mit dem B-Plan Nr. 2 positiv festgesetzte Nutzung, Dichte, Gestaltung und Anbindung ist mit den landesplanerisch abgestimmten und der im Zusammenhang gewünschten zu errichtenden 30+30 WE an anderer Stelle städtebaulich nicht umsetzbar bzw. ist seitens der Mehrzahl der gewählten Vertreter der Gemeinde Dreschwitz nicht beabsichtigt. Die Gemeinde möchte im Jahre 7 nach der Wende ihre städtebaulichen Entwicklung stärken. In einer gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange mit- und untereinander wird durch das neue Wohngebiet die Lebensqualität der gesamten Dreschwitzer Einwohnerschaft deutlich verbessert. Angrenzende Straßen und Fußwege werden für die Allgemeinheit mit ausgebaut, neue Spielplatz- und Grünflächen entstehen, eigene Gäste können „in die Nähe“ ausquartiert werden, neue Mitbürger bringen auch neue Ideen und Anstöße für die <u>gemeinsame</u> kommunale Entwicklung. Der Handlungsbedarf, die Gewerbebrache BROIKA zu sanieren, wächst zu Gunsten aller Beteiligten.
b. Vorherige Beseitigung sonstiger Mißstände (z.B. Straßensanierung).	zu b. Hier be- und entsteht kein Zusammenhang. Die Planung wird als treuhänderische Entwicklungsmaßnahme für die Gemeinde kostenlos umgesetzt und über den Grundstückspreis refinanziert.
c. Kein weiteren Gasthof ermöglichen.	zu c. Das Planungsziel Landgaststätte versteht sich als Angebotsplanung am städtebaulichen richtigen bzw. angebotsbezogen ergänzenden Standort. Wird im Umsetzungszeitraum des B-Planes dieses planerische Angebot nicht nachgefragt, ist im Rahmen eines Dispenses gemäß § 31 BauGB z. B. auch eine gestaltete Freifläche bzw. ein begrünter Parkplatz denkbar. Unabhängig der konkreten Flächenentwicklung bleibt die angrenzende Wohnnutzung hiervon ungestört bzw. unbelastet. Das Planungsziel begründet sich aus der internen wie externen (auch regionaler Durchgangsverkehr) angrenzenden fremdenverkehrliche Entwicklung mit dem sich daraus ableitenden Nachfragepotential. Die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Landgaststätte begründet sich zudem aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und nicht als Abwägungsergebnis eines gewerblichen Protektionismus. Die vorhandene Gaststätte nördlich des Plangebietes ist in ihrem Bestand mit einer derzeit wenig einladenden Außenwirkung nicht dadurch künstlich zu schützen, daß an anderer Stelle diese Nutzung untersagt wird.

9. Lajosch, Heidrun

Zusammenfassung	Abwägungsvorschlag
a. keine Notwendigkeit der Schaffung von Ferienwohnungen	zu a. Die Gemeinde folgt dieser Auffassung nicht, den mit den geplanten Ferienhäusern wird die touristische Infrastruktur in Dreschwitz deutlich aufgewertet und in Nachbarschaft zum Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft die natürliche Eignung für den Fremdenverkehr und die Erholung genutzt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, weitere Kaufkraft im Ort selbst zu binden.
b. die Wohnungseinheiten sind für die Mitarbeiter des zu errichtenden Feriendorfes geplant	zu b. Diese Interpretation ist nicht Gegenstand des B-Planes. Im Baugebiet SO _{F4} (6 Häuser) sind lediglich Betriebswohnungen zulässig. Das Baugebiet steht für jedermann offen.
c. der Erhalt der Kleingartenanlage ist für die Gemeinde das Kostengünstigste	zu c. Diese Interpretation entspricht nicht der Umsetzung als treuhänderische Entwicklungsmaßnahme, die über den Grundstückspreis refinanziert wird und für die Gemeinde kostenlos bleibt.
d. die Begründung nennt nicht die angrenzende vorhandene Gaststätte	zu d. Die Begründung wird ergänzt. In der lückenhaften Bestandsdarstellung ist (wenn auch für den Einwender zunächst nicht glaubhaft) kein Vorsatz zu sehen, weil der Planbearbeiter der vorhandenen Gaststätte in ihrer derzeitigen Außenwirkung subjektiv keine übermäßige Gewichtung zugeordnet hat.
e. Die Umsetzung des B-Planes mit der Errichtung einer neuen Gaststätte führt zu einer offenbar beabsichtigten Härte, entspricht nicht der Würdigung nachbarlicher Interessen und dem öffentlichen Gemeinwohl	zu e. Die Gemeinde folgt dieser Auffassung nicht. Das Planungsziel Landgaststätte versteht sich als Angebotsplanung am städtebaulichen richtigen bzw. angebotsbezogen ergänzenden Standort. Wird im Umsetzungszeitraum des B-Planes dieses planerische Angebot nicht nachgefragt, ist im Rahmen eines Dispenses gemäß § 31 BauGB z.B. auch eine gestaltete Freifläche bzw. ein begrünter Parkplatz denkbar. Unabhängig der konkreten Flächenentwicklung bleibt die angrenzende Wohnnutzung hiervon ungestört bzw. unbelastet. Das Planungsziel begründet sich auch aus der internen wie externen (auch regionaler Durchgangsverkehr) angrenzenden fremdenverkehrliche Entwicklung mit dem sich daraus ableitenden Nachfragepotential. Die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Landgaststätte begründet sich zudem aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und nicht als Abwägungsergebnis eines gewerblichen Protektionismus. Die vorhandene Gaststätte nördlich des Plangebietes ist in ihrem Bestand nicht dadurch künstlich zu schützen, daß an anderer Stelle diese Nutzung untersagt wird. Gemeinwohl ... vgl. „zu g.“
f. Widerspruch zu einer veränderten Grundstückszufahrt und zu Baumanpflanzung (auf dem Flurstück 16)	zu f. Die Fahrbahnverbreiterung der Landower Straße auf 4,75 m im Einmündungsbereich zur L 30 beansprucht keine fremden Flächen. Der Maßstab 1:200 der Ausführungs- und Genehmigungsplanung wird diesen Tatbestand visuell verdeutlichen. Vorhandene Grundstückszufahrten werden demnach nicht verändert. Der Widerspruch zu einer kostenlosen und das Ortsbild aufwertenden Baumanpflanzung wird zur Kennt-

g. kein erkennbares Gemeinwohl, 15 WE Leerstand, 2 geschlossene Gaststätten so daß keine Notwendigkeit für eine neue Gaststätte besteht

h. durch B-Plan wird sonstige Umgestaltung des Ortes in Frage gestellt (Straßenausbau, vorhandene Grundstücksbebauung, keine weitere bauliche Entwicklung im Ort)

nis genommen. Für die Umsetzung des B-Planes besteht an dieser Stelle keine Notwendigkeit zur Anpflanzung von Bäumen. Für die Ausführungs- und Genehmigungsplanung ist eine einvernehmliche Lösung mit allen Anliegern vorgesehen.

zu g. Der Leerstand im Gemeindegebiet (bauliche Mängel etc.) liegt demnach bei rd. 5% des Wohnungsbestandes und somit im üblichen Vergleichsrahmen. Ein Gemeinwohl des B-Planes Nr. 2 ist aus unbefangener Sicht sehr deutlich gegeben. Die mit dem B-Plan Nr. 2 positiv festgesetzte Nutzung, Dichte, Gestaltung und Anbindung ist mit den landesplanerisch abgestimmten und der im Zusammenhang gewünschten zu errichtenden 30+30 WE an anderer Stelle städtebaulich nicht umsetzbar bzw. ist seitens der Mehrzahl der gewählten Vertreter der Gemeinde Dreschwitz nicht beabsichtigt. Die Gemeinde möchte sich im Jahre 7 nach der Wende aus der städtebaulichen Entwicklungsstagnation lösen.

zu h. Hier be- und entsteht kein Zusammenhang. Ungeachtet des konkreten B-Planes mit konträr laufenden privaten Interessen sind in Dreschwitz weitere Projekt- und Grundstücksentwicklungen für den Wohnungsbau möglich, sei es den aus raumordnerischer Sicht bereits zugestimmten ca. 14 Einzelhäusern auf dem Flurstück 337/4 östlich der L 30 bzw. weitere Lücken- und Abrundungsvorhaben. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß §§ 30, 34 oder 35 BauGB bietet der FNP einen Beurteilungsrahmen. Aus den Darstellungen des FNP (Entwurf) entwickelt sich der B-Plan Nr. 2.

In einer gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange mit- und untereinander wird durch das neue Wohngebiet die Lebensqualität der gesamten Dreschwitzer Einwohnerschaft deutlich verbessert. Angrenzende Straßen und Fußwege werden für die Allgemeinheit mit ausgebaut, neue Spielplatz- und Grünflächen entstehen, eigene Gäste können „in die Nähe“ ausquartiert werden, neue Mitbürger bringen auch neue Ideen und Anstöße für die gemeinsame kommunale Entwicklung. Der Handlungsbedarf, die Gewerbebrache BROIKA zu sanieren, wächst zu Gunsten aller Beteiligten.