

## Billigungs- und Auslegungsbeschluss über den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Hiddenseeblick" in Dranske

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 24.05.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske (Entscheidung)	23.06.2022	Ö

### Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske hat am 25.6.2020 den Aufstellungsbeschluss Nr. 019.07.082/20 über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Hiddenseeblick“ in Dranske gefasst. Der Beschluss wurde vom 3.7.2020 bis 21.7.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Am 27.4.2021 wurde der Planungsauftrag an das Büro Mill vergeben (Beschluss-Nr. 019.07.144/21 vom 8.4.2021).

Nunmehr liegt der Entwurf der Planungsänderung zur Beratung und Beschlussfassung vor.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt möge hat in seiner Sitzung am 18.5.2022 den Entwurf zur Beschlussfassung empfohlen.

### Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Hiddenseeblick“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Entwurf der Begründung werden gebilligt.
2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden sind von der Auslegung zu benachrichtigen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die Planung ist anzuzeigen.

### Finanzielle Auswirkungen

<u>Haushaltsmäßige Belastung:</u>	Ja:		Nein:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kosten:	€	Folgekosten:			€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

**Anlage/n**

1	2022-04-28_Planzeichnung
2	Begründung



## **Satzung der Gemeinde Dranske über die**

## **2. Änderung**

## **des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

## **Nr. 23 „Hiddenseeblick“**

## **Entwurf**

## **Beteiligung nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB**

Gemeinde:

**Gemeinde Dranske**

Amt Nord-Rügen  
Ernst-Thälmann-Straße 37  
18551 Sagard

Bearbeitung:

**Arno Mill, ÖbVI**

Altes Schulhaus 1  
OT Mölln-Medow, 18528 Sehlen  
Telefon +49 (02594) 789506

**Planungsbüro Seppeler**

Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler  
Brocks Busch 7, 48249 Dülmen  
Telefon +49 (03838) 24137

Planstand:

**Entwurf April 2022**

Verfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB  
Arbeitsstand: 28. April 2022

## Textteil

### Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundsätze der Planung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Ausgangssituation / Planungserfordernis .....	1
1.2 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes.....	2
1.3 Entwicklungsgebot .....	2
1.4 Aufstellung und beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) .....	3
1.5 Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	5
<b>2. Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>6</b>
2.1 Bestandsaufnahme / bestehende Festsetzungen .....	6
2.2 Ziele und Umfang der 2. Änderung / Städtebauliches Konzept.....	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Örtliche Bauvorschriften .....	7
2.4 Flächenbilanz .....	9
<b>3. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung .....</b>	<b>9</b>
<b>4. Umweltverträglichkeit .....</b>	<b>10</b>
4.1 Schutzgüter.....	10
4.2 Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.....	13
4.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen .....	13
4.4 Kompensation des Eingriffs.....	14
<b>5. Zusammenfassung .....</b>	<b>15</b>
<b>6. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>16</b>
<b>7. Quellenverzeichnis .....</b>	<b>16</b>

### Planteil

- Planzeichnung mit Festsetzungen

### Anlagen

- Anlage 1 Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Dranske
- Anlage 2 Auszug Begründung BP 23 „Hiddenseeblick“ (Ursprungsplan)  
- Grafik Städtebaulicher Entwurf (Stand 13.05.2015)
- Anlage 3 Auszug Städtebaulicher Rahmenplan Dranske  
- Grafik Gestaltungsplan

## **Satzung der Gemeinde Dranske über die**

## **2. Änderung**

## **des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

## **Nr. 23 „Hiddenseeblick“**

## **Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (ohne Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Gemeinde:

**Gemeinde Sagard**

Amt Nord-Rügen  
Ernst-Thälmann-Straße 37  
18551 Sagard

Bearbeitung:

**Arno Mill, ÖbVI**

Altes Schulhaus 1  
OT Mölln-Medow, 18528 Sehlen  
Telefon +49 (02594) 789506

**Planungsbüro Seppeler**

Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler  
Brocks Busch 7, 48249 Dülmen  
Telefon +49 (03838) 24137

Planstand:

**Entwurf April 2022**

Verfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB  
Arbeitsstand: 28. April 2022

## 1. Grundsätze der Planung

### 1.1 Ausgangssituation / Planungserfordernis

Für das Gebiet entlang des Rosa-Luxemburg-Rings in der Ortslage Dranske ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 23 „Hiddenseeblick“ seit 2016 in Kraft. Das Plangebiet ist am nördlichen Ortsrand im Bereich der ehemaligen „Großsiedlung“ belegen, zwischen der Gartensparte „Seeblick“ im Westen und dem Grundstück der ehemaligen Realschule im Osten.

Das Plangebiet ist durch die vormalige Bebauung mit DDR-typisch riegelförmig 5-geschossigen Wohnbauserien in Plattenbauweise anthropogen vorgeprägt, nach dem schrittweisen Rückbau der Plattenbauten zwischen 2000 und 2010 brach gefallen und seither un bebaut. Der BP 23 wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und dient der Wiedernutzbarmachung dieser Fläche und nahtlosen Wiedereinbindung in den Siedlungsbereich. Die vormalige, insbesondere verkehrliche Erschließungsstruktur ist größtenteils noch vorhanden und mit dem Entwurf des BP 23 aufgegriffen und planerisch berücksichtigt worden.

Mit dem BP 23 sind die Nutzungen in einem *Sonstigen Sondergebiet* „Wohnen und Beherbergung“ nach § 11 BauNVO geregelt. Eine 1. Änderung des BP 23 trat im Jahr 2018 in Kraft und diente lediglich der rechtssicheren Klarstellung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgrund der nach Inkrafttreten der Satzung erfolgten Novellierung der BauNVO 2017.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches dient das Gebiet gleichwertig dem Wohnen und fremdenverkehrlichen Nutzungen. Wenngleich das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO) dargestellt ist, so entspricht dieser Planungsansatz dennoch der auch dem FNP innewohnenden Neuorientierung zum Fremdenverkehr. Aufgrund der 1990 beendeten Ortsfunktion als bisheriger Militärstandort und dem einhergehend dramatischen Bevölkerungsrückgang wurde die künftige Entwicklung zu einer Fremdenverkehrsgemeinde als langfristiges Planziel formuliert und seither konsequent verfolgt.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich die Planung bisher überwiegend an der nordöstlich angrenzend erhaltenen, fünfgeschossigen Riegelbebauung. Eine noch in der Gebietsmitte erkennbare Überleitungsfunktion vom noch vorhandenen Geschosswohnungsbau des nördlichen Max-Reichpietsch-Rings hin zur südwestlich angrenzend kleinteilig-ländlichen Bauweise der historisch gewachsenen Ortsmitte wird nicht konsequent umgesetzt und im westlichen Gebietsteil gänzlich aufgegeben. Die erhebliche Ausdehnung der Baufelder i. V. m. der offenen Bauweise, weitestgehend ohne Begrenzung der Gebäudelängen sowie erlaubte Firsthöhen von 12 bis 15 Metern über Gelände führen trotz anderslautender Planbegründung zur Möglichkeit der Errichtung einer weitreichenden Riegelbebauung mit Gebäudelängen von bis zu 50 Metern und unter Anwendung weniger Kniffe zur Zulässigkeit von bis zu 5 Geschossebenen.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde Dranske vorgenannte Abweichungen zwischen Planbegründung und einzelnen Festsetzungen als gewisses Plandefizit erkannt und unter dem 25. Juni 2020 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des BP 23 gefasst. Danach soll das Plangebiet anstelle des gebietsübergreifenden Sondergebietes eine wirksamere Gliederung erfahren und auch Wohngebietsflächen ausweisen. Die Gebäudelängen sollen grundsätzlich auf 18 Meter begrenzt werden. Zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss wurde am 03. Juli 2020 eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB bekanntgemacht, die mit Ablauf des 17. Juli 2020 in Kraft getreten ist.

Beabsichtigt sind die Überwindung der räumlichen und sozialen Trennung des bisher zusammenhanglosen Nebeneinanders des historischen Ortskerns und der jüngeren DDR-Plattenbausiedlung (ehem. Großsiedlung) und Schaffung der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur städtebaulich verträglichen Integration des Plangebietes unter Berücksichtigung des vorhandenen Siedlungsgefüges und Ortsbildes.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand im Bereich der ehemaligen „Großsiedlung“, im Verlauf des Rosa-Luxemburg-Rings und wird begrenzt durch

- brachgefallene Flächen der ehemaligen Plattenbausiedlung im Norden, daran anschließend landwirtschaftliche Nutzflächen
- verbliebene 5-geschossige Plattenbauten des Max-Reichpietsch-Rings im Osten
- das Wohngebiet der Ortsmitte (Gartenstadt Dranske) im Süden
- die Kleingartensparte „Seeblick“ im Westen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Hiddenseeblick“ umfasst eine Größe von ca. 4,1 ha. Die mit der 2. Änderung geplanten Anpassungen und Änderungen betreffen den gesamten Geltungsbereich. Alle bestehenden Festsetzungen zu *Art und Maß der baulichen Nutzung* sollen überprüft sowie erforderlich werdende Anpassungen und Ergänzungen ermittelt und ggf. festgesetzt werden. Der bestehende Plan behält im Übrigen weiterhin Gültigkeit.

Von der Planung betroffen sind nachfolgende Flurstücke:

Gemarkung Dranske, Flur 4, Flurstücke 41/11, 41/53, 41/54, 41/55, 41/56, 41/57, 41/81, 41/82, 41/83, 41/84, 41/87 tlw., 41/88, 41/89 tlw., 41/90 tlw., 41/91 tlw., 41/92 tlw., 41/93 tlw., 41/94 tlw., 41/95, 41/96, 41/98, 41/104, 41/105, 41/106, 41/107 tlw., 41/108 tlw., 41/109 tlw., 41/110 tlw., 41/111 tlw., 41/146, 41/152, 41/155, 41/158, 41/160, 41/185 tlw., 41/189 tlw.



© Landkreis Vorpommern-Rügen, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV  
Quelle: <https://geoport.lk-vr.de/> (11.04.2022 - 11:32)

## 1.3 Entwicklungsgebot

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dranske ist die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Hiddenseeblick“ überdeckte Teilfläche als *Wohnbaufläche* und für einen kleineren Bereich im Südosten als *gemischte Baufläche* dargestellt.

Die im BP 23 ausgewiesene Art der baulichen Nutzung (sonstiges Sondergebiet) entspricht nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan und sollte bereits nach Inkrafttreten des BP 23 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dies ist bis dato nicht erfolgt und ist im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung nachzuholen.

Weder durch den BP 23 und die Aufstellung der 2. Änderung noch durch die beabsichtigte Berichtigung des FNP ist eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes (wie z. B. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) zu erwarten. Die innerhalb des sonstigen Sondergebietes geplanten Nutzungen entsprechen denen der umgebenden Baugebiete der bestehenden Ortslage, sind durch eine Mischung von Wohnnutzung und fremdenverkehrlichen Einrichtungen geprägt und entsprechen der örtlichen Siedlungsstruktur.

Die Berichtigung des FNP erfolgt rein redaktionell, mithin ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und unterliegt keinem Beschluss- oder Genehmigungserfordernis. Dem Landkreis Vorpommern-Rügen ist ein maßstäblicher Ausdruck des Inhalts und der Veröffentlichung der Berichtigung zu übersenden. Dies sollte gleichzeitig mit der Übersendung einer Ausfertigung der Satzung über die 2. Änderung erfolgen. Danach wird das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB auch nach der 2. Änderung erfüllt.

#### **1.4 Aufstellung und beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske hat in ihrer Sitzung am 25. Juni 2020 den Beschluss GV 019.07.082/20 über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Hiddenseeblick“ gefasst. Dieser Beschluss wurde vom 03. bis 21. Juli 2020 ortsüblich bekannt gemacht. Zur Sicherung dieser Planung wurde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen, die mit Ablauf des 17. Juli 2020 in Kraft getreten ist.

Der BP 23 wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und dient der Wiedernutzbarmachung der nach dem Rückbau der DDR-Plattenbauten brachgefallenen Flächen der ehemaligen „Großsiedlung“. Grundsätzlich gilt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB unter bestimmten Voraussetzungen auch für Änderungsverfahren bestehender Bebauungspläne.

Der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geltende Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche i.S.v. § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit 9.595 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten. Benachbarte Bebauungspläne mit engem sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang sind nicht zu berücksichtigen. Sowohl innerhalb als auch angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Schutzgebiete nach europäischem Recht liegen westlich und süd-östlich in einer Entfernung von mehr als 300 m jeweils jenseits der Ortslage. Die Planung erlaubt keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) oder der europäischen Vogelschutzgebiete.

Im vorliegenden Fall ist fernerhin zu prüfen, ob die Voraussetzungen als Maßnahme der „Innenentwicklung“ erfüllt sind, da die brachgefallenen Flächen am Ortsrand belegen und nach dem Rückbau der Plattensiedlung größtenteils dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 04. November 2015 (BVerwG 4 CN 9.14) gilt: *„In einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) dürfen jedenfalls keine Außenbereichsflächen einbezogen werden, die jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereichs liegen.“* Mit dem Tatbestandsmerkmal der „Innenentwicklung“ als Oberbegriff beschränkt der Gesetzgeber den räumlichen Anwendungsbereich des beschleunigten Aufstellungsverfahrens und will zugleich Planungen befördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen und dabei von Neuinanspruchnahmen von Flächen absehen.

Als Gebiete, die für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Betracht kommen, nennt er u. a. beispielhaft innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Innenentwicklung ist also nur „innerhalb des Siedlungsbereichs“ zulässig. Dabei richtet sich die Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung grundsätzlich nach den tatsächlichen Verhältnissen und nicht nach dem planungsrechtlichen Status der Flächen.

Entscheidend ist daher, ob die bereits dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnenden, brachgefallenen Flächen des Plangebiets noch als zum Siedlungsbereich gehörend oder als bereits jenseits liegend zu werten sind. Die Plattenbauten der Großsiedlung wurden zwischen 2000 und 2010 schrittweise zurückgebaut. Bis zu diesem Zeitpunkt gehörte das Gebiet zweifelsfrei zum Siedlungsbereich der Ortslage Dranske. Zwischenzeitlich sind die aufstehende Bebauung beseitigt und oberflächliche Reste der vormaligen Nutzung allenfalls noch für Orts- oder Sachkundige wahrnehmbar. Nördlich angrenzend belegen sind landwirtschaftliche Nutzflächen. Danach gehören augenscheinlich große Teile des Plangebietes nicht mehr zum Siedlungsbereich.

Indes ist die vormalige, insbesondere die verkehrliche Erschließungsstruktur größtenteils noch vorhanden und mit dem Entwurf des BP 23 aufgegriffen und planerisch berücksichtigt worden. Fernerhin lassen sowohl das örtliche Erscheinungsbild der Flächen als auch aktuelle Luftbilder deutliche Spuren der verbliebenen baulichen Belastung und den vormalig erheblichen Versiegelungsgrad der Flächen erkennen. Die ehemals genutzten unterirdisch belegenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind lediglich stillgelegt, aber im Erdreich noch vorhanden. Die Jahrzehnte andauernde bauliche Inanspruchnahme der Flächen verhindert erkennbar eine Vegetation, wie sie auf „unberührten“ Flächen möglich wäre.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 27. August 2020 (BVerwG 4 CN 4.19) gelten nachfolgende Leitsätze: *„1. Die Wiedernutzbarmachung einer Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist erst ausgeschlossen, wenn eine ehemals dem Siedlungsbereich angehörende, baulich in Anspruch genommene Fläche diese Zugehörigkeit wieder verloren hat. 2. Ob eine tatsächlich vorbelastete Brachfläche weiterhin dem Siedlungsbereich angehört, bestimmt die Verkehrsauffassung.“*

Nach der zugehörigen Urteilsbegründung wirkt die ehemalige bauliche Inanspruchnahme fort, solange die beräumte Fläche aufgrund unterirdisch verbliebener Gebäudereste, sonstiger Versiegelungen oder nachhaltiger Veränderungen der Bodenstruktur einer natürlichen Vegetationsentwicklung nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung steht. *„Greift ein Bebauungsplan auf solche Flächen zu, kann dies dem Anliegen des § 13a BauGB Rechnung tragen, die gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke zu verringern und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.“*

Weiter heißt es: *„Die Verkehrsauffassung, ob eine Fläche weiterhin dem Siedlungsbereich angehört, wird von Planungen der Gemeinde beeinflusst. Beabsichtigt die Gemeinde die Renaturierung von Flächen, wird sich recht bald die Verkehrsauffassung bilden, die Grenze des Siedlungsbereichs habe sich zurückgebildet. Stellt die Gemeinde dagegen im Zusammenhang mit dem Rückbau von Gebäuden einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung auf, ist dies ein starkes Indiz, dass sich die Grenzen des Siedlungsbereichs nicht verschieben. Dieses Indiz mag mit der Zeit an Gewicht verlieren. Das ist aber nicht schon der Fall, wenn sich eine konkrete Planung oder ein städtebauliches Konzept nicht umsetzen lässt.“ ... „Entscheidend ist, ob sich eine Verkehrsauffassung dahingehend gebildet hat, dass der jeweilige Siedlungsbereich dauerhaft überhaupt keiner Bebauung mehr zugänglich sein wird. Erst in einem solchen Fall verliert eine gemeindliche Planung ihre indizielle Wirkung.“*

Nach Prüfung der örtlichen Ausgangsbedingungen und Würdigung der vorgenannten höchstgerichtlichen Rechtsprechung gelangt die Gemeinde Dranske zu der Auffassung, dass das Plangebiet, einschließlich der dem Siedlungsbereich danach noch angehörenden, baulich in Anspruch

genommenen Flächen, dem beschleunigten Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB zugänglich ist.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Es muss lediglich eine förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB stattfinden. Statt der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kann wahlweise auch eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden erfolgen. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

### **1.5 Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)**

Nach dem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP) liegt die Gemeinde Dranske im Nahbereich des Grundzentrums Sagard und ist als *Tourismusschwerpunktraum* sowie weitgehend überlagernd als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* ausgewiesen. Die Ausweisungen implizieren, dass hier den jeweiligen Funktionen ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Diese Räume sind in ihrer hervorgehobenen Bedeutung möglichst nicht zu beeinträchtigen.

Zudem ist der Gemeindehauptort Dranske als *touristischer Siedlungsschwerpunkt* festgelegt. Nach Plansatz 3.3 (2) RREP VP nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte in den Tourismusschwerpunkträumen besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahr. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

Die Planziele des Bebauungsplanes Nr. 23 „Hiddenseeblick“ beinhalten die Wiedernutzbarmachung baulich vorgeprägter Flächen mit Anbindung an die bebaute Ortslage als Beitrag zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (Ressourcenschutz) und stehen im Einklang mit den Plansätzen 4.1 (4), (6) und (7) RREP VP.

Der Wandel vom ehemaligen Militärstandort zu einer Fremdenverkehrsgemeinde ist sowohl im Rahmenplan der Gemeinde als auch im FNP als langfristiges Planziel formuliert und deckt sich mit der raumordnerischen Bedeutung als Tourismusschwerpunktraum. Die Bereitstellung von Flächen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen dient der Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebots (Plansatz 3.1.3 (4) RREP VP).

Insbesondere seit der Corona-Pandemie ist eine steigende Nachfrage nach Wohnbauflächen im ländlichen Raum zu verzeichnen. Die mit der 2. Änderung vom bisherigen Planziel des BP 23 abweichende Ausweisung von Wohngebietsflächen dient neben der Deckung des u. a. hieraus erwachsenden Bedarfs aber vorrangig der städtebaulichen Gliederung des Plangebietes unter gezielter Gewichtung der vermittelnden Überleitungsfunktion zwischen den benachbarten Baugebieten und dem Ortsrand. Dabei wird die Funktion als Fremdenverkehrsgemeinde, insbesondere die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben durch entsprechend situationsspezifisch differenzierende Modifizierungen der Wohngebietsflächen gewahrt.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung zu bringen. Die Gemeinde Dranske sieht die 2. Änderung des BP 23 als städtebaulich verträglich integrierbar und geht derzeit nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben eintreten werden. Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt.

## **2. Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept**

### **2.1 Bestandsaufnahme / bestehende Festsetzungen**

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23 „Hiddenseeblick“ in 2016 ist die ambitioniert geplante Entwicklung des Gebietes ausgeblieben. Das Orts- und Landschaftsbild wirkt hierdurch teils ungeordnet und ausgeräumt. Das nach dem geltenden BP 23 zulässige Maß der baulichen Nutzung erscheint aus heutiger Sicht teils unmaßstäblich und überwiegend an den Dimensionen des am nördlichen Max-Reichpietsch-Ring noch vorhandenen Geschosswohnungsbaus orientiert.

Das in der Begründung zum BP 23 formulierte und im Städtebaulichen Rahmenplan sowie im Flächennutzungsplan der Gemeinde enthaltene Planziel zum „*bewussten Anschluss an die ortsbildprägende Bebauung der denkmalgeschützten Gartenstadt*“ (siehe Anlagen 1 & 3) wird mit den geltenden Festsetzungen nicht konsequent umgesetzt. Die städtebaulich erforderliche funktionelle und gestalterische „Verzahnung“ der umgebenden Baugebiete mit unterschiedlichen städtebaulichen Maßstäben ist danach gefährdet.

Die in der Planbegründung enthaltenen Absichten zur Entwicklung eines „*nahtlos an die bestehende Ortslage anschließenden*“ Gebietes und zur Deckung des „*Bedarfs vor allem im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser*“ stehen teils im Widerspruch zu den geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Von der Möglichkeit zur Sicherung der Kleinteiligkeit des städtebaulichen Entwurfs und der hier skizzierten Parzellierung (siehe Anlage 2) mittels Festsetzung der *Größe der Wohnbaugrundstücke als Höchstmaß* (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) wurde kein Gebrauch gemacht. Bei Ausnutzung der zulässigen Obergrenzen wäre die Errichtung der fast dreifachen Anzahl der nach dem städtebaulichen Entwurf geschätzten 80 Wohneinheiten möglich.

Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen (Ausdehnung der Baufelder) in Verbindung mit der offenen Bauweise, weitestgehend ohne Begrenzung der Gebäudelängen, sowie erlaubte Firsthöhen von 12 bis 15 m über Gelände ermöglichen, anders als in der Planbegründung dargestellt, die Errichtung einer weitreichenden Riegelbebauung mit Gebäudelängen von bis zu 50 Metern und mit bis zu 5 Stockwerken (Nichtanrechnung der Keller-/Dach-Geschossebenen als Vollgeschoss unter Anwendung der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition).

Zur Erlangung des erwünschten Effekts „*Ostsee- bzw. Hiddenseeblick*“ über die Kleingartenanlage hinweg sind an der westlichen Gebietsgrenze Bauwerkshöhen zugelassen, die beinahe die Höhe der vormalig 5-geschossigen Plattenbauten erreichen (zulässig H 15,0 m; WBS 70 ehem. H 16,8 m). Die aus DDR-Zeit überwunden geglaubte dominante Wirkung des ohne „Grünvermittlung“ des Maßstabes aufragenden Geschosswohnungsbaus in der Landschaft würde auf diese Weise erneuert.

### **2.2 Ziele und Umfang der 2. Änderung / Städtebauliches Konzept**

Die Gemeinde Dranske sieht vorgenannte Abweichungen zwischen Planbegründung und einzelnen Festsetzungen als gewisses Plandefizit und hat deshalb den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 23 „Hiddenseeblick“ gefasst. Mit den Brachflächen der ehemaligen Plattenbausiedlung im Geltungsbereich des BP 23 verfügt die Gemeinde über ein Gebiet, welches sowohl aufgrund des landschaftsästhetischen Anspruchs als auch aus städtebaulicher Sicht einer geordneten Entwicklung bedarf. Durch Anpassung des geltenden Ortsrechts übt die Gemeinde ihre Steuerungsaufgabe aus und beugt der Gefahr einer möglichen gebietsstrukturellen Fehlentwicklung vor.

Durch die städtebauliche Verankerung der Gebietsfunktion als Bindeglied mit vermittelnder Überleitung zwischen vorhandenen Baugebieten unterschiedlichen Maßstabs soll die räumliche und soziale Trennung des bisher zusammenhanglosen Nebeneinanders des historischen Ortskerns (Gartenstadt Dranske) und der noch verbliebenen Reste der jüngeren DDR-Plattenbausiedlung (ehem. Großsiedlung) überwunden werden. Beide Strukturtypen erhielten bisher keine

funktionelle und gestalterische Verknüpfung, so dass die beiden Baugebiete bisher völlig getrennt voneinander bestanden. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Siedlungsgefüges und Ortsbildes soll die 2. Änderung der städtebaulich verträglicheren Integration des Plangebietes dienen.

Anstelle des gebietsübergreifenden sonstigen Sondergebietes „Wohnen und Beherbergung“ soll das Plangebiet eine wirksamere Gliederung erfahren und auch Wohngebietsflächen ausweisen. Nach Auffassung der Gemeinde Dranske eignet sich diese Gebietsfestsetzung als „Vermittler“ zwischen der ländlich-kleinteiligen, störepfindlicheren Wohn- und Beherbergungsstruktur im Süden und der nördlich anschließenden Sondergebietenutzung mit Hotelanlagen ohne normierte Größenbeschränkung und mit entsprechend höherem Störgrad und dem an dieser „Nahtstelle“ im Grundsatz angelegten Immissionskonflikt. Fernerhin dient das innerörtliche Wohnen der saisonübergreifend optimaleren Ausnutzung ansässiger Infrastrukturen und einer effektiven Ver- und Entsorgung.

Auf dem südöstlich belegenen Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 41/11, 41/152, 41/155, 41/158 und 41/160 soll der voranstehend beschriebene Planansatz nicht zur Umsetzung gelangen, da hier aufgrund der Eigentumsverhältnisse das Planungsschadensrecht nach §§ 39 - 44 BauGB seine Wirkung entfalten würde. Von dieser Ausnahme abgesehen sollen die Achsen des Rosa-Luxemburg-Rings und der westlich geplanten nach Norden abzweigenden Stichstraße die künftige „Nahtstelle“ zwischen den neu bestimmten WA und dem SO „Wohnen und Beherbergung“ bilden.

Voranstehend beschriebener Gliederung folgend werden auch die einzelnen Festsetzungen zum *Maß der baulichen Nutzung*, zur *Bauweise*, zu den *überbaubaren Grundstücksflächen* und zu den *Örtlichen Bauvorschriften* überprüft und sofern erforderlich angepasst. Fernerhin wird die der Planung zugrunde liegende Entwurfsvermessung gebietsübergreifend aktualisiert und die Höhenangaben dem derzeit geltenden staatlichen Höhensystem DHHN 2016 angepasst. Der bestehende Plan behält im Übrigen seine Gültigkeit.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung umfasst der BP 23 weiterhin den ursprünglich zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen der Gemeinde Dranske zur Wiedernutzbarmachung und Wiedereingliederung baulich vorgeprägter Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches zwecks Ausbau des Fremdenverkehrs und Deckung des Wohnbedarfs. Das zugrunde liegende Leitbild und die planerischen Grundgedanken bleiben im Wesentlichen erhalten. Die Planänderung ist von mindermem Gewicht und stellt vor allem eine Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung dar. Die Gemeinde Dranske geht daher nicht davon aus, dass Beeinträchtigungen durch die Aufstellung der 2. Änderung des BP 23 eintreten werden.

### **2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Örtliche Bauvorschriften**

#### Art der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung als *allgemeines Wohngebiet (WA)* wird, anders als im *sonstigen Sondergebiet (SO)*, eine Gleichwertigkeit des Wohnens und der Beherbergung aufgegeben und dem „Wohnen“ das größere Gewicht beigemessen. Die Beherbergung bleibt auch hier zulässig, versteht sich aber der „vorwiegenden“ Wohnnutzung nachgeordnet.

Durch die Verwendung der Systematik der Baugebietstypen nach §§ 2 – 9 BauNVO wird die typisierende Betrachtungsweise nach der Baunutzungsverordnung und zugleich die gebietsbezogene Zuordnung schalltechnischer Orientierungswerte nach den fachtechnisch einschlägigen Regelwerken (z.B. DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“) erleichtert. Aus der Festsetzung eines WA ergibt sich für die Bewohner ein öffentlich-rechtlicher Anspruch auf Einhaltung der dieser Gebietsart entsprechenden Wohnruhe und sonstigen Störungsfreiheit.

Innerhalb der beiden Wohngebietsflächen werden die Funktion als Fremdenverkehrsgemeinde und zugleich der störepfindlichere Gebietscharakter durch eine situationsspezifisch differenzierende

Modifizierung gewährt. Hier werden auf Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO die „ausnahmsweise“ Zulässigkeit auf „kleine“ Beherbergungsbetriebe begrenzt und zudem „Ferienhäuser“ auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Die Errichtung kleiner Pensionen oder von Ferienwohnungen als dem Wohnen nachgeordnete Nutzung ist danach möglich. Die restriktiv erscheinende Regelung wird aufgrund der geringen Ausdehnung der beiden Wohngebietsflächen erforderlich und dient dem dauerhaften Erhalt des Gebietscharakters.

### Maß der baulichen Nutzung

Die bisher an der westlichen Gebietsgrenze angesiedelte Idee des „Hiddenseeblick“ über die Kleingartensparte „Seeblick“ hinweg wird im Interesse einer organischeren Ortsrandgestalt und der Minderung von Irritationen des Landschaftsbildes, aber auch aufgrund des für die Nutzer der Kleingartenanlage bestehenden Anspruchs auf Gebietsverträglichkeit aufgegeben. Die *zulässige Zahl der Vollgeschosse* wird im betroffenen WA-Teilgebiet von 3 auf 1 und im gegenüber liegenden SO-Teilgebiet von 3 auf 2 Vollgeschosse reduziert. Die als Höchstmaß zulässige Firsthöhe wird im WA-Teilgebiet von 21,5 mÜNN auf 15,5 mÜNN (entspricht ca. 9,0 m über Gelände) und im SO-Teilgebiet auf 18,5 mÜNN (entspricht ca. 12,0 m über Gelände) reduziert.

Ferner wird gebietsübergreifend die Traufhöhe als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3, 18 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt. Wie die Festsetzung der Firsthöhen erfolgt auch diese Festsetzung im staatlichen Höhensystem DHHN 2016. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird der obere Bezugspunkt eindeutig (als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) definiert. Für Gebäude mit 1 Vollgeschoss ergibt sich danach eine maximale Traufhöhe von ca. 4,5 m, für Gebäude mit 2 Vollgeschossen von ca. 7,0 m über Gelände. Diese Regelung dient der Klarstellung des in der Planbegründung und in den örtlichen Bauvorschriften des BP 23 ausdrücklich formulierten Planziels zur ausschließlichen Errichtung von Steildächern (30°- 45° Dachneigung).

Für die an der nordöstlichen Gebietsgrenze entlang des Max-Reichpietsch-Ring belegene, auf 0,1 ha begrenzte SO-Teilfläche ist eine *Grundflächenzahl (GRZ)* von 0,4 festgesetzt. Abgesehen von dieser Ausnahme gilt im gesamten Geltungsbereich eine GRZ von 0,3. Diese Festsetzungen gelten unverändert fort. Dagegen wird die bisher für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für unterirdische Bauteile geltende GRZ von 0,6 jeweils teilgebietsbezogen modifiziert. Die bisher gebietsübergreifend nicht differenzierte Festsetzung wird als zu hoch bemessen erachtet und wird teilweise auf eine GRZ von 0,45 (entspricht § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) reduziert. Ausgenommen von dieser Änderung ist wegen möglicherweise aus §§ 39 – 44 BauGB erwachsender Entschädigungsansprüche wiederum das südöstlich des Rosa-Luxemburg-Ring belegene SO-Teilgebiet.

### Bauweise

Mit den Festsetzungen zur *Bauweise* wird die Lage der Hauptbaukörper zu den Grundstücksgrenzen geregelt. Die *offene Bauweise* ist durch die Gestalt der Bebauung in der Umgebung vorgegeben. Im Plangebiet wird die *offene* mit der *abweichenden Bauweise* verknüpft, um die Länge der Gebäude auf unter 50 m begrenzen zu können. Durch die konsequente Reduzierung der Gebäudelänge auf 18 m soll ein kleinteiligeres, hausgruppenartiges Erscheinungsbild erreicht werden.

Die im BP 23 bereits weitestgehend geltende Einschränkung der möglichen Gebäudeformen auf Einzel- und Doppelhäuser wird beibehalten und auf die südlich des Rosa-Luxemburg-Ring belegene Wohngebietsfläche erweitert. Auf diesem Teilbereich galt diese Einschränkung bisher nicht, um hier die Errichtung von Reihenhäusern zu ermöglichen. Das bisherige Planziel wirkt an dieser Stelle verfehlt, da die zu geringe Bebauungstiefe und die südlich angrenzende Einzelhausbebauung als Maßstabsbildner zu würdigen sind.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zu den *überbaubaren Grundstücksflächen* gelten unverändert fort. In der Planzeichnung werden die Baufelder nachträglich vermaßt.

### Örtliche Bauvorschriften

In den Festsetzungen zu Nr. 4.1 *Dachgestaltung* wird die Zulässigkeit von „*Pultdächer*“ gestrichen. Unter Nr. 4.2 *Einfriedungen* wird die Verpflichtung zum Einfrieden der Grundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen gestrichen. Fernerhin wird die bisher geltende Zulässigkeit von „*Holzlattenzäune mit stehender Lattung ...*“ gegen „*Transparente Zäune ...*“ ausgetauscht. Alle weiteren Festsetzungen zu den *örtlichen Bauvorschriften* gelten unverändert fort.

## 2.4 Flächenbilanz

	<b>Flächengröße</b> in m <sup>2</sup>	<b>zulässige Grundfläche</b> in m <sup>2</sup>	<b>zulässige Versiegelung</b> in m <sup>2</sup>
SO Wohnen und Beherbergung <b>GRZ 0,3 / (0,45)</b>	9.694	2.908	4.362
SO Wohnen und Beherbergung <b>GRZ 0,4 / (0,6)</b>	1.096	438	658
SO Wohnen und Beherbergung <b>GRZ 0,3 / (0,6)</b>	10.643	3.193	6.386
<i>Allgemeines Wohngebiet</i> <i>GRZ 0,3 / (0,45)</i>	10.184	3.055	4.583
Verkehrsfläche	4.910	---	1.528
Grünflächen mit Fußwegen	4.840	---	---
<b>Gesamt</b>	<b>41.367</b>	<b>9.595</b>	<b>17.517</b>

Flächenbilanz aus Begründung zum Ursprungsplan (Stand 30.10.2015) übernommen  
 – aktualisierte Einträge aufgrund 2. Änderung blau und kursiv dargestellt

## 3. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung

Aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 23 „Hiddenseeblick“ entstehen keine geänderten Anforderungen hinsichtlich der Erschließung. Die Aussagen in der Begründung zur Ursprungsplanung bleiben weiterhin gültig.

## 4. Umweltverträglichkeit

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche bis 20.000 m<sup>2</sup>) nicht angewendet (§ 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB).

Es bleibt hingegen bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB). Es entfällt aber die Kompensationspflicht, als sich an die Abwägung stellende spezifische Aufgabe aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 18 BNatSchG. Damit entfällt auch die Rechtsgrundlage für eine Kostenübertragung von angestrebten Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 1 a Absatz 3 Satz 2 bis 4, 135 a bis 135 c BauGB. Der Standard der Abwägung im Hinblick auf die Umweltbelange ist dadurch nicht verändert. Eine allgemeine Kompensationsverpflichtung besteht aber nicht.

Nachfolgend werden die möglichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dargestellt.

### 4.1 Schutzgüter

Im Folgenden wird kurz auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen.

#### Mensch, Gesundheit, Immissionsschutz

Dranske liegt in einem Tourismusschwerpunktraum. Durch die Zunahme der Übernachtungsmöglichkeiten, den Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes und der Nähe zur Küste ist der Ort in den Sommermonaten stark frequentiert. Die Halbinsel Wittow und der küstennahe Raum haben aufgrund der vielfältigen Möglichkeiten, sich sportlich zu betätigen, eine besondere Bedeutung für die Erholung der Menschen.

Mit der Ausweisung von Neubauflächen wird die Nachnutzung baulich ehemals vorbelasteter Flächen verfolgt. Der Verkehr im Plangebiet wird sich etwas erhöhen. Gesundheitsbeeinträchtigungen oder immissionsschutzrechtlichen Probleme werden nicht gesehen. Hinweise zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetische Felder im Zusammenhang mit der 2. Änderung des B-Planes gibt es nicht.

#### Boden und Relief

Das Plangebiet liegt in einem Bereich zwischen 2,5 und 7,2 m üNN und steigt von Süden nach Norden an. Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der ehemaligen Bebauung und der Entfernung im Zeitraum 2000 bis 2010 anthropogen vorbelastet und entsprechen in den oberen Schichten nicht mehr dem gewachsenen Boden.

Die Geologische Karte von M-V gibt Hinweise zu den Bodengesellschaften im Raum Dranske und im Plangebiet. Demnach finden sich Lehme-, Ton-, Schluff- und Pseudogleye (Staugleye), Gley-Pseudogleye (Amphigleye) sowie Beckenschluffe und tonreiche Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/oder Grundwassereinfluss. Moorböden, wie sie an anderen Stellen in Dranske noch vorkommen, sind nach der Konzeptbodenkarte 25 (KBK 25) nicht betroffen.

Zu den Bodenfunktionen, der Schutzwürdigkeit, der Durchwurzelungstiefe oder der Wind- und Erosionsgefährdung sind keine Informationen zu innerörtlichen Flächen bekannt (LUNG M-V 4/2022).

### Grund- und Oberflächenwasser

Still- oder Fließgewässer, Quellbereiche oder Trinkwasserschutzzonen sind von der Änderungsplanung nicht betroffen.

Als Grundwasserleiter sind glaziofluviale Sande im Weichsel-Komplex benannt. Die Grundwasserüberdeckung ist weichselzeitlicher Geschiebemergel. Aufgrund mächtiger Deckschichten ist die Schutz groß. Der Grundwasserflurabstand wird mit >10 m angegeben). Die Grundwasserneubildungsrate beträgt unter Berücksichtigung des Direktabflusses in Dranske 150 – 200 mm/a (LUNG M-V 4/2022).

Auf Grünflächen und Grundstücksfreiflächen sollte nach Umsetzung der Planung das unverschmutzte Niederschlagswasser, sofern möglich, wieder versickert werden, um die lokale Grundwasserneubildungsrate zu erhöhen und Bodenfunktionen zu verbessern.

### Klima, Mikroklima, Klimaschutz

Das Plangebiet wird vom Küstenklima bestimmt. Die Jahresdurchschnittstemperatur für Kap Arkona wird im langjährigen Mittel mit 8,5 C°, die Niederschlagsmenge mit 546 mm angegeben (Zeitraum 1981 – 2010). Für Dranske ist anzunehmen, dass die Temperatur im Mittel etwas geringer ist, der Niederschlag deutlich höher.

Die exponierte Lage des Ortes mit ständigem Windeinfluss und große landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfeld verhindern eine starke Aufheizung des Gebietes. Die Flächen sind Kaltluftentstehungsgebiete, die sich positiv auf das örtliche Kleinklima im Geltungsbereich auswirken können.

Mit Überschreitungen von Grenzwerten einzelner Luftschadstoffe ist nicht zu rechnen. Nach dem aktuellen Luftgüterbericht M-V für das Jahr 2020 sind die Schadstoffkonzentrationen in Mecklenburg-Vorpommern außerhalb von Ballungszentren sehr niedrig, insbesondere auf den Inseln. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind daher durch die Festsetzungen zum Plangebiet oder die spätere Nutzung aufgrund der ländlichen und windexponierten Lage nicht zu erwarten.

Im Zuge des Klimawandels ist mit weiter steigenden Durchschnittstemperaturen zu rechnen. Eine Minimierung der Aufheizeffekte innerhalb der Bebauung kann durch Erhalt oder Neupflanzung von klimatoleranteren Bäumen und Sträuchern, Dach- und Fassadenbegrünung und der Verpflichtung zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen (Ausschluss von Schottergärten) erreicht werden. Darüber hinaus sollte, wo möglich, das unverschmutzte Dachflächenwasser zur Grundstücksbewässerung genutzt werden.

### Schutzgebiete & -objekte nach Naturschutzrecht, geschützter Baumbestand

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Hiddenseeblick“ liegt mehr als 300 m von den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung „Steilküste und Blockgründe Wittow“ (GGB DE 1346-301) sowie „Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona“ (GGB DE 1345-301) entfernt. Gleiches gilt für die beiden Vogelschutzgebiete „Binnenboden von Rügen“ (DE 1446-401) und „Plantagenetgrund“ (DE 1343-401).

Aufgrund des Abstandes und der vorhandenen Bebauung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen, der Zielarten oder der essentiellen Lebensräume durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erwartet.

Auch Naturschutz- und Küstenschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Darüber hinaus liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine im Kartenportal des LUNG M-V (4/2022) verzeichneten § 20 – Biotop (NatSchAG M-V).

Eine Baumschutzsatzung für Dranske gibt es nicht. Für Gehölze, die ggf. überplant werden, ist vorab zu prüfen, ob sie unter den § 18 NatSchAG M-V fallen. Demnach sind Bäume mit einem

Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Auch Kompensationspflanzungen mit einem geringeren Stammdurchmesser fallen unter den gesetzlichen Schutz. Im Jahr 2015 erfolgte eine Erfassung der Gehölze, die entsprechend zu aktualisieren ist, um den Kompensationsbedarf zu ermitteln, sofern die Gehölze nicht erhalten werden können.

#### Biotope, Artenschutz (wird noch ergänzt)

Das Plangebiet war vormals großflächig bebaut. Auch die heutigen Biotope sind weitgehend den Siedlungsbiotopen zuzuordnen. Hier finden sich gemäß HzE (2018) voll- und teilversiegelte Flächen (OVD, OVF, OVP, PEU), artenarmer Zierrasen (PER), Siedlungsgehölze (PWX, PWY), Siedlungsgebüsche (PHX) und Brachflächen der Dorfgebiete (OBS), teilweise mit aufkommenden Bäumen (Pappeljungwuchs).

Der teilweise noch junge Baumbestand bietet nur eingeschränkt Nistmöglichkeiten für Vogelarten. Im März 2021 konnten Altnester von Elster, Taube und Amsel in den älteren Bäumen nachgewiesen werden. Eine Nachkontrolle der Bäume und Hecken, die ggf. entfernt werden, erfolgt im Planverfahren. Die früher bebauten Flächen mit Scherrasen und Siedlungsbrachen sind durch die vorhandene Straße zerschnitten und nicht störungsfrei. Die Brachflächen sind Lebensräume für tolerante Vogelarten der Hecken oder Nischenbrüter, die in den Dörfern noch oft vorkommen und deren Populationen nicht gefährdet sind.

Die nachgewiesenen Biotoptypen bieten überwiegend Lebensraum für an Siedlungsstrukturen angepasste Vogelarten. In der Regel handelt es sich um Nahrungsflächen oder Brutbiotope für störungstolerante „Allerweltsarten“, die in den Gärten bzw. am Rande der Bebauung oder in Siedlungsgehölzen leben. Durch geeignete Maßnahmen vor Baubeginn können Beeinträchtigungen vermieden oder minimiert werden.

Für planungsrelevante Vogelarten, wie Kormoran, Kranich, Rotmilan, Fisch-, See- und Schreiadler, Schwarz- und Weißstorch, Wanderfalke oder Wiesenweihe oder Rastvögel hat die betroffene Baufläche keine Bedeutung.

Für den Fischotter gibt es Totnachweise aus früheren Jahren in Ufernähe, südlich der Ortslage Dranske. Reproduktionsgewässer für Amphibien liegen nicht im Geltungsbereich.



Teilfläche Plangebiet (PLANUNGSBÜRO SEPPELER (3/2021))

### Landschafts-, Ortsbild

Die Siedlungsbrachen sind neben den größeren Bäumen ortsbildprägend. Im weiteren Umfeld dominieren landwirtschaftliche Flächen. Nur einige der prägenden Strukturen können voraussichtlich erhalten bleiben. Nach Umsetzung der Planung sollten die privaten Grundstücksfreiflächen im Geltungsbereich aufgewertet werden. Hierzu eignen sich z.B. Obstbaumpflanzaktionen, die von der Gemeinde Dranske oder dem Landkreis gefördert werden könnten.

### Kultur-, Sachgüter, Bombenfunde

Für das Plangebiet liegen zu Kulturgütern keine Erkenntnisse vor. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des DSchG M-V. Die Erdarbeiten sind bei Funden umgehend einzustellen und die zuständige Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Hinweise zum Verhalten beim Auffinden von Bodenfunden sind im Ursprungsplan enthalten. Die Lage und Nutzung von Sachgütern bzw. noch im Boden vorhandene Leitungen sind im Rahmen der technischen Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Erkenntnisse über Bomben im Erdreich liegen nicht vor.

### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die oben genannten Aspekte hinausgehen, sind nicht bekannt.

## **4.2 Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23**

Da sich durch die 2. Änderung des BP 23 die Grundzüge der Planung nicht wesentlich ändern, ist unter Berücksichtigung der unter 4.3 aufgeführten Maßnahmen nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen oder zusätzlichen Eingriffen zu rechnen.

## **4.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen vermindern Beeinträchtigungen.

1. Das Niederschlagswasser sollte, sofern möglich, auf den Grundstücken zurückgehalten werden (Dachbegrünung, Versickerung in Pflanzbeeten oder -mulden).
2. Abweichend von den gesetzlichen Regelungen ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Brutvögel (Frühbrüter und Spätzieher) eine Baufeldberäumung zwischen Ende Oktober bis Ende Januar durchzuführen.
3. Sofern im Zuge der Erschließung lediglich Einzelgehölze oder -sträucher entfernt werden, hat dies nur im Zeitraum 01.10. bis 28./29.2. außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.
4. Bei nachgewiesenen Höhlen-/Spaltenbäumen, deren Höhlen nicht erhalten werden können, sind diese im Verhältnis 1:1 bis 1:3 durch künstliche Ersatzhöhlen unterschiedlicher Ausführungen zu kompensieren und **vor** Entfernung der Bäume an geeigneten Standorten im Umfeld anzubringen. Unmittelbar vor der Entnahme sind die Bäume nochmals durch einen Sachverständigen auf Besatz zu kontrollieren.
5. Die Verwendung großer und/oder spiegelnder Fenster und Türen ist zu vermeiden. Alternativ ist vogelfreundliches Schutzglas zu verwenden.
6. Schächte, Kellerabgänge, Gullys oder andere Kleintierfallen sind so zu gestalten, dass Tiere nicht hineinfallen (Schutzgitter, 3 mm Maschenweite). Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, ist alternativ eine Ausstiegshilfe für Kleintiere einzuplanen.
7. Bei der Gestaltung von Straßen und Wegen sind vorzugsweise flache Borde zu verwenden.

8. Zum Schutz von nachtaktiven Tierarten (z.B. Vögel, Kleinsäuger, Insekten) darf die Beleuchtungsstärke nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinausgehen.
9. Zur Vermeidung von störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume ist eine gerichtete Beleuchtung von oben nach unten einzuplanen.
10. Der Einsatz von LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger (2.400 K) sowie Wellenlängen um 500 nm (niedriger G-Index) sind zu berücksichtigen.

#### **4.4 Kompensation des Eingriffs**

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des BP der Innenentwicklung Nr. 23 „Hiddenseeblick“ werden die Grundzüge der bisherigen Bebauungsplanung nicht wesentlich geändert. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung hat in diesem Fall keinen Einfluss auf die Eingriffsbilanz. Das bisherige Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend reduziert bzw. unverändert übernommen. Dasselbe gilt für die bisherige Lage und Ausdehnung der Baufelder. Auch die Flächenbilanz bleibt weitgehend unverändert. Ein Kompensationserfordernis entsteht lediglich im Falle des Eingriffs in den geschützten Baumbestand (ggf. Artenschutz/Ersatzhabitate).

## 5. Zusammenfassung

Für das Gebiet entlang des Rosa-Luxemburg-Rings in der Ortslage Dranske ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 23 „Hiddenseeblick“ seit 2016 in Kraft. Das Plangebiet ist durch den hier vormalig belegenen Geschosswohnungsbau anthropogen vorgeprägt, nach dem bis 2010 erfolgten Rückbau brach gefallen und seither unbebaut. Der BP 23 dient der Wiedernutzbarmachung und Wiedereingliederung der Flächen in den Siedlungsbereich. Die vormalige Erschließungsstruktur ist größtenteils noch vorhanden und im BP 23 planerisch berücksichtigt.

Mit dem BP 23 sind die Nutzungen in einem *Sonstigen Sondergebiet „Wohnen und Beherbergung“ nach § 11 BauNVO* geregelt. Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches dient das Gebiet bisher gleichwertig dem Wohnen und fremdenverkehrlichen Nutzungen. Das in der Planbegründung formulierte Planziel zum „*bewussten Anschluss an die ortsbildprägende Bebauung der denkmalgeschützten Gartenstadt*“ sowie die erklärte Absicht zur Deckung des „*Bedarfs vor allem im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser*“ stehen teils im Widerspruch zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die städtebaulich erforderliche Verknüpfung der umgebenden Baugebiete mit unterschiedlichen städtebaulichen Maßstäben ist gefährdet.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des BP 23 übt die Gemeinde ihre Steuerungsaufgabe aus und beugt der Gefahr einer möglichen gebietsstrukturellen Fehlentwicklung vor. Anstelle des gebietsübergreifenden sonstigen Sondergebietes „Wohnen und Beherbergung“ soll das Plangebiet eine wirksamere Gliederung erfahren und auch Wohngebietsflächen ausweisen. Durch die vermittelnde Überleitung zwischen vorhandenen Baugebieten unterschiedlichen Maßstabs soll die räumliche und soziale Trennung des bisher zusammenhanglosen Nebeneinanders der Ortsmitte und der Reste der DDR-Plattenbausiedlung überwunden werden. Unter Berücksichtigung des örtlichen Siedlungsgefüges soll die 2. Änderung der verträglicheren Integration des Plangebietes dienen.

Ferner werden die einzelnen Festsetzungen zum *Maß der baulichen Nutzung*, zur *Bauweise*, zu den *überbaubaren Grundstücksflächen* und zu den *Örtlichen Bauvorschriften* überprüft und sofern erforderlich angepasst. Der bestehende Plan behält im Übrigen seine Gültigkeit. Nach der 2. Änderung umfasst der BP 23 weiterhin den ursprünglich zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen zur Wiedernutzbarmachung und Wiedereingliederung baulich vorgeprägter Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches zwecks Ausbaus des Fremdenverkehrs und Deckung des Wohnbedarfs. Die Planänderung stellt vor allem eine Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung dar. Das zugrunde liegende Leitbild und die planerischen Grundgedanken bleiben im Wesentlichen erhalten.

Die 2. Änderung begründet im geplanten Umfang nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten sind nicht gegeben. Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind aufgrund einer unveränderten Eingriffsbilanz nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erwartet bzw. können vermieden werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte, die sich aus der Lage des Plangebietes zum Ort und aus dem Plangebiet selbst ergeben, sind nicht zu erwarten. Die Gemeinde Dranske geht nicht davon aus, dass Beeinträchtigungen durch die Aufstellung der 2. Änderung des BP 23 eintreten werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich. Durch die Aufstellung des BP Nr. 14 entsteht kein Kompensationserfordernis.

Dranske, im April 2022

## 6. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen wurden berücksichtigt, wobei es sich hier nicht um eine abschließende Aufzählung handelt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)
- **Kommunalverfassung für das Land M-V (Kommunalverfassung - KV M-V)** vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V. S. 777), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVObI. MV S. 467)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

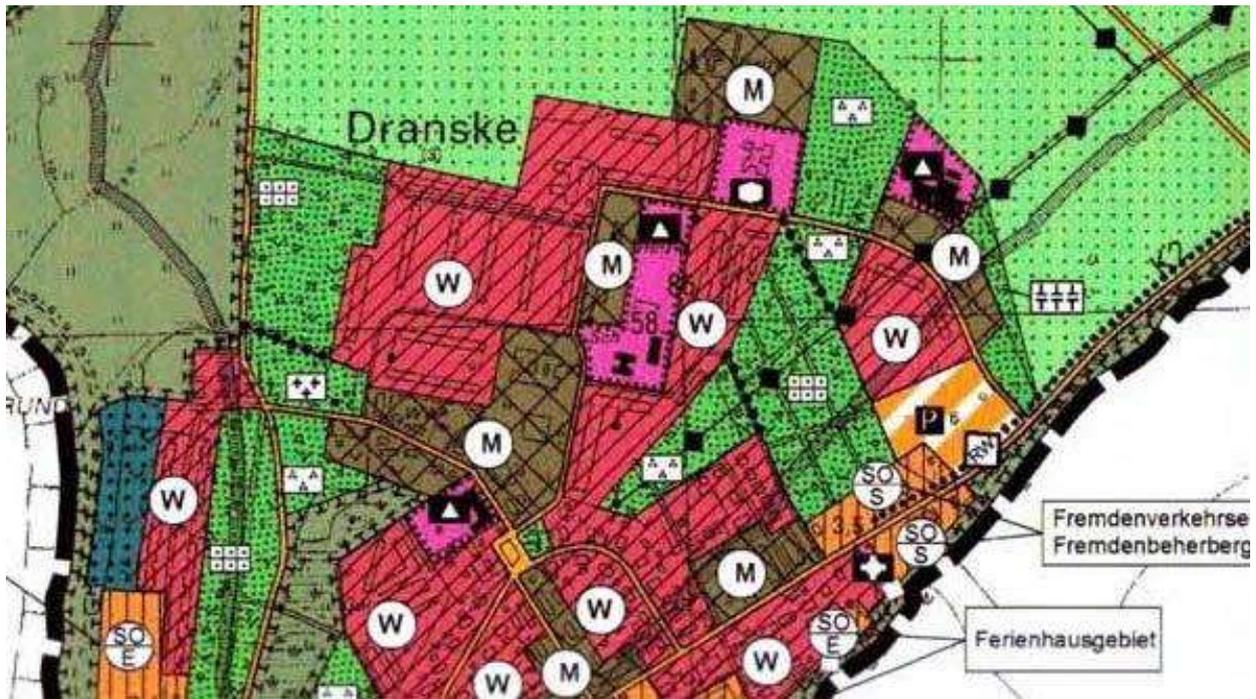
## 7. Quellenverzeichnis

### Planungen / Satzungen / Gutachten / Karten / Protokolle

- **Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske**, wirksam seit 15. April 2009
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP 2010)**, wirksam seit September 2010, Regionaler Planungsverband Vorpommern
- **Entwurfsvermessung**, Arno Mill, ÖbVI, 18528 Sehlen, Maßstab 1:500, Stand Sep. 2013, Aktualisierung April 2022
- **Städtebaulicher Rahmenplan der Gemeinde Dranske**, Stand November 2010
- **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern, 1. Fortschreibung** Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (2009)
- **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern, 1. Fortschreibung** Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (2009)
- **Jahresbericht zur Luftgüte des Jahres 2020**, LUNG M-V 2021
- **Hinweise zur Eingriffsregelung M-V / HzE**, Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V

### Internetseiten

- **Kartenportal Umwelt M-V, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V**, [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) zuletzt eingesehen im April 2021
- **Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen**, [geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de](http://geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de), zuletzt eingesehen im April 2022



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Dranske (ohne Maßstab)



*Städtebaulicher Entwurf, Stand 13.05.2015*

Auszug aus Begründung zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 23 „Hiddenseeblick“  
Stand: Satzung, Fassung vom 07. April 2015, Stand 30. Oktober 2015, (ohne Maßstab)



Städtebaulicher Rahmenplan der Gemeinde Dranske – Gestaltungskonzept (ohne Maßstab)



Geltungsbereich BP der Innenentwicklung Nr. 23 „Hiddenseeblick“