

Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 "Sport- und Landhotel Starrvitz" und Billigung des Vorentwurfes

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 25.10.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	09.11.2023	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	23.11.2023	Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske (Entscheidung)	14.12.2023	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske hat dem Antrag des Eigentümers auf Aufstellung einer Bauleitplanung für ein Sport- und Landhotel in Starrvitz am 1.12.2022 grundsätzlich zugestimmt (Beschluss-Nr. 019.07.253/22). Am 12.4.2023 wurde der städtebauliche Vorvertrag ausgefertigt, welcher die Kostenübernahme für die Planung regelt (Beschluss-Nr. 019.07.266/23 vom 23.2.2023). Die Planung wurde am 4.5.2023 durch die Gemeinde beauftragt (Beschluss-Nr. 019.07.268/23 vom 23.2.2023).

Nunmehr liegt der Vorentwurf zur Beratung und Beschlussfassung vor. Mit dem Aufstellungsbeschluss beginnt das eigentlichen Bauleitplanverfahren nach dem BauGB.

Beschlussvorschlag

1. Für einen unbebauten Bereich östlich der Gemeindestraße von Kuhle nach Gramtitz und westlich des Gutshauses (Ostseekino) soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.
Es werden folgende Planungsziele angestrebt:
 - Errichtung eines Sport- und Landhotels mit Tennisplatz, Spiel- und Kletterpark, Golf (ein putting green) sowie einem Fitnessparcours.
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Vorentwürfe der Planung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung werden gebilligt.
4. Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4(1) BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB durchzuführen. Die Planung ist anzuzeigen.

Finanzielle Auswirkungen

<u>Haushaltsmäßige Belastung:</u>	Ja:		Nein:	X	
Kosten:	€		Folgekosten:		€
Sachkonto:					

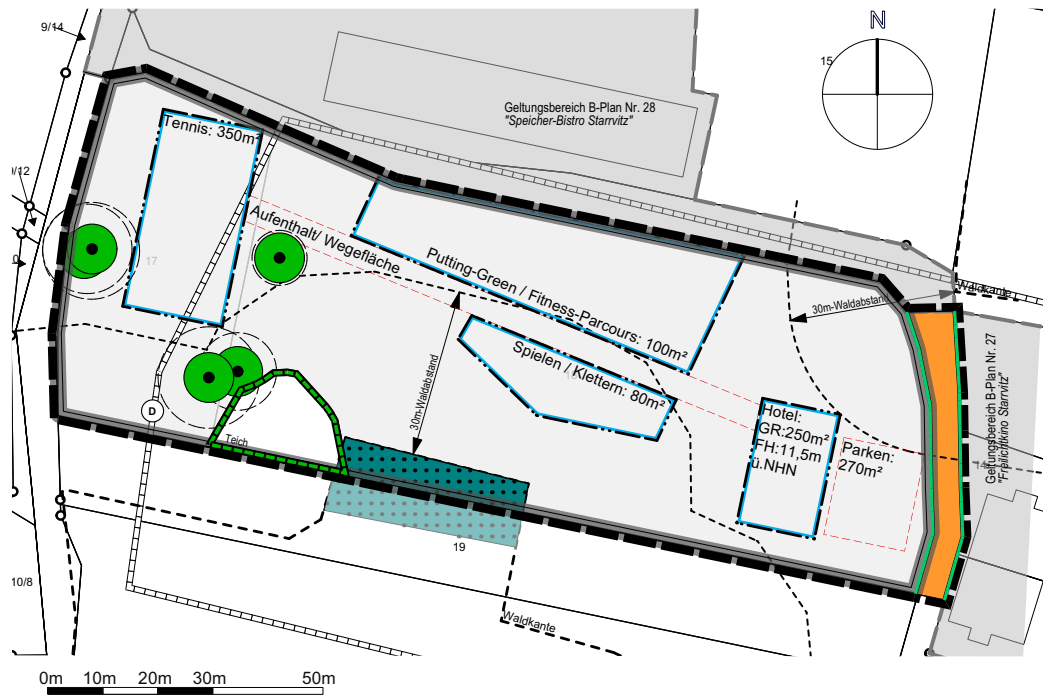
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Vorentwurf der Planzeichnung (öffentlich)
2	Vorentwurf VEP (öffentlich)
3	Vorentwurf der Begründung mit den textlichen Festsetzungen (öffentlich)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Baufläche
zulässige Nutzungen gemäß TF I.1.1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

180m²
I

Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
- WALD**
(§ 9 Abs.6 BauGB)

Wald gem. § 2 LWaldG M-V
mit
30m Waldabstand
- Verkehrsfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

- STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ**
(§ 9 Abs. 6 BAUGB)

Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Bodendenkmal
- SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Erhaltung von Bäumen mit Dartsellung des Kronenumfangsum Zeitpunkt der Einmessung
- SONSTIGE PLANZEICHEN**

Flächen für sonstige bauliche Anlagen, hier:
- Stellplatzanlage
- Aufenthalt-/Wegefläche

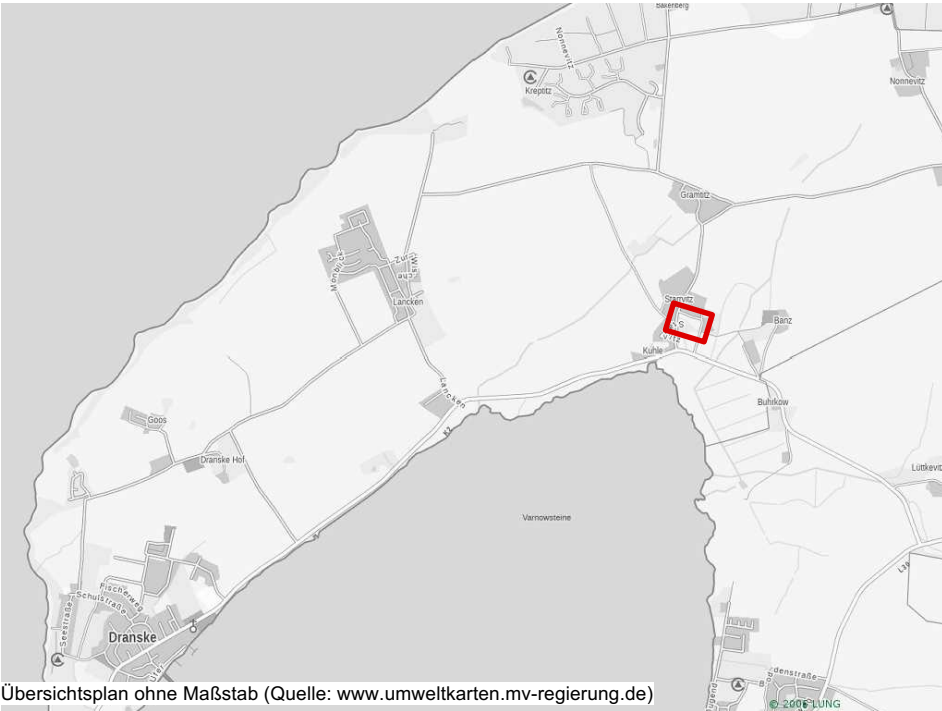
Aufenthalt

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

Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans

SATZUNG DER GEMEINDE DRANSKE

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 "Sport- und Landhotel Starrvitz".
Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.221) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 "Sport- und Landhotel" als vorhabenbezogener Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Dranske
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 32 „Sport- und Landhotel Starrvitz“

Vorentwurf
(§ 3 Abs.1 / § 4 Abs.1 BauGB)

Fassung vom 24.10.2023, Stand vom 24.10.2023

Maßstab 1:1.000



0m 10m 20m 30m 50m

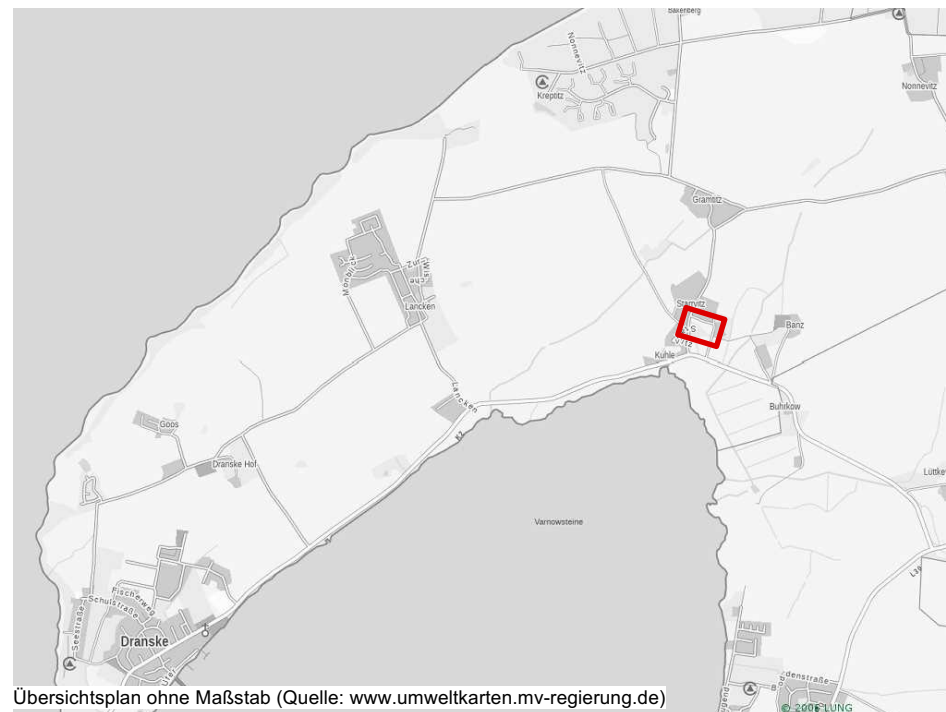
Verfahrensvermerke

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Sport- und LandhotelStarrvitz" ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 "Sport- und Landhotel Starrvitz".
Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan "Sport- und Landhotel Starrvitz" wurde durch die Gemeindevertretung am beschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Sport- und Landhotel Starrvitz" wird hiermit ausgefertigt.

Dranske, den

Kuhn
Bürgermeister



Übersichtsplan ohne Maßstab (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Dranske Vorhaben- und Erschließungsplan

„Sport- und Landhotel Starrvitz“

Vorentwurf

§§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB

Fassung vom 24.10.2023, Stand vom 24.10.2023

Maßstab 1:1.000

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5

Tel: 0178 203496
info@hertelt-stadtplanung.de

Begründung

Gemeinde Dranske / Rügen
vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 32 „Sport- und Landhotel Starrvitz“

Vorentwurfsexemplar
(§ 3 Abs. 1 / § 4 Abs.1 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) zulässige Nutzungen und Anlagen

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

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

Zulässig sind:

- Sport- und Landhotel,
- eine ganzjährig nutzbare Tennisplatzanlage,
- weitere Anlagen für die sportliche Betätigung wie z.B. Anlage für Fitness, Kletterbereiche, Putting-Green-Anlage,
- Café mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 40m²,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung zu erwartenden Bedarf.

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

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

I.1.3 überbaubare Grundstücksfläche

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, Überdachungen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, bis zu einer Grundfläche von 10 m² zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB; bei geschützten Bäumen entspricht der Bereich dem Traufbereich der Baumkrone zuzüglich eines Schutzstreifens von 1,5 m.

Nebengebäude über 10 qm sind nur innerhalb der als überbaubar angegebenen Flächen zulässig.

I.2 Maßnahmen zur Grundwasserneubildung

I.2.1 Das unbelastete Niederschlagswasser ist im Planbereich zu versickern. Eine Regenwassernutzung (Löschwasser, Brauchwasser) ist zulässig.

I.2.2 Sämtliche Stellplätze, Stellplatz- und Feuerwehrezufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Öko-Rasenfugenstein, Drainpflaster, Rasengittersteine) auszubauen. Unzulässig sind Asphalt und Verbundstein.

I.3 Vermeidungsmaßnahmen *Weitere oder andere Maßnahmen werden entsprechend der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.*

Zur Vermeidung von Tötungen oder Schädigungen geschützter Tierarten oder deren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind die nachfolgenden Maßnahmen zu ergreifen:

I.3.1 Vermeidungsmaßnahme V 1

Bauzeitenregelung: Die Baufeldfreimachung sowie der Beginn der Bautätigkeiten hat außerhalb der Brutzeiten der lokalen Brutvogelpopulationen zu erfolgen. Artenunabhängig ergibt sich daraus ein Zeitfenster vom 1.10. bis 31.01. eines jeden Jahres. Zudem ist ein durchgehender Baubetrieb zu gewährleisten um eine Ansiedlung von Brutvögeln während des Baugeschehens zu vermeiden. Ergänzend sind die Bauarbeiten ausschließlich in den taghellen Stunden zwischen den Dämmerungszeiten durchzuführen um eine Beeinträchtigung des Schwärm- und Jagdverhaltens von potenziell vorkommenden Fledermauspopulationen zu vermeiden. Sollte eine Einhaltung des benannten Zeitfensters nicht umsetzbar sein, so hat unmittelbar vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Kontrolle der Fläche durch eine fachkundige

Person zu erfolgen um das Vorhandensein von Brutstätten ausschließen zu können.

I.3.2 Vermeidungsmaßnahme V 2

Amphibien- und Reptilienleiteinrichtung: Zum Schutz von lokalen Amphibien- und Reptilienvorkommen sind vor Baubeginn sowie vor Beginn der Wanderperiode der Amphibien entsprechende Leiteinrichtungen zu errichten. Dabei ist das gesamte Plangebiet einzuzäunen, wobei Gewässer entsprechend des Wasserstandes zu berücksichtigen sind. Zudem hat vor Baubeginn eine Kontrolle der Fläche durch eine fachkundige Person zu erfolgen.

II Nachrichtliche Übernahmen

II.1 Niederschlagswasserversickerung

Die Errichtung von Anlagen zur Versickerung/ Verrieselung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein natürliches Gewässer (LWaG M-V).

II.2 Bodendenkmale gemäß DSchG M-V

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

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

II.3 Trinkwasserschutzzone gemäß WHG

Das Plangebiet liegt in der bestätigten TWSZ III. *Weitere Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.*

III) Hinweise

III.1 Altlasten

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

III.2 Überflutungsgefahr

Das Bemessungshochwasser (BHW) ist für den Küstenabschnitt, ohne Beachtung des zu erwartenden Wellenauflaufes, ist boddenseitig mit 2,40 m NHN (2,25 m HN) in Ansatz zu bringen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmflut auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

Für niedrig gelegene Bereiche des Plangebiets ist eine Überflutungsgefahr nicht auszuschließen. Grundsätzlich ist für alle baulichen Anlagen bzgl. der Standsicherheit die Beachtung des BHW unabdingbar. Außerdem ist bei Überflutung mit Seegang und damit mit einem erheblichen Zerstörungspotenzial durch Wellen bzw. Eis und Treibgut zu rechnen ist.

Inhaltsverzeichnis Begründung

1 ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
1.1 Plangebiet / Planungsziele	5
1.1.1 Lage des Plangebiet	5
1.1.2 Plangrundlage	5
1.1.3 Rechtsgrundlagen	5
1.1.4 Planungsanlass und Planungsziele	5
1.1.5 Planungserfordernis und Verfahrenswahl	5
1.1.5 Vorhabenträger	6
1.2 Übergeordnete Planungen.....	6
1.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
1.2.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	6
1.3 Bestandsaufnahme.....	7
1.3.1 Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	7
1.3.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	8
1.3.3 Überflutungsgefahr	9
2 STÄDTEBAULICHE PLANUNG	10
2.1 Nutzungs- und Baukonzept	10
2.2 Standort	11
2.3 Festsetzungen.....	11
2.4 Flächenbilanz	12
2.4 Erschließung	12
2.5 Gestalterische Festsetzungen.....	13
3 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	13
3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	13
3.2 Allgemeines.....	14

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Plangebiet / Planungsziele

1.1.1 Lage des Plangebiet

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst den Standort westlich des Freiluftkinos Starrvitz, bestehend vollständig aus den Flurstücken 17 und 18 der Flur 13 und in Teilen aus dem Straßen-Flurstück 21, Gemarkung Starrvitz. Das Plangebiet umfasst ca. 0,9 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung des ehemaligen Speichers Starrvitz,
- im Westen durch die Gemeindestraße „Starrvitz“,
- im Süden durch ehemals zum Gutsbereich gehörende Flächen, die heute teilweise baum- bzw. waldbestanden und ansonsten durch Grünflächen geprägt sind,
- im Osten durch die Anlage des Freilichtkinos.

1.1.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine Vermessung vom August 2021 des Vermessungsbüros Mill aus Sehlen, Rügen.

1.1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.1.4 Planungsanlass und Planungsziele

Planungsziel ist die Errichtung eines Sport- und Landhotels mit dazugehörigen kleineren Sport- und Bewegungseinrichtungen sowie einem Tennisplatz. Ergänzt wird die Anlagen mit den notwendigen Stellplätzen und den für die Nutzung der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Geräteschuppen u.ä.) und Freibereichen.

1.1.5 Planungserfordernis und Verfahrenswahl

Planungserfordernis

Für den Planbereich besteht z.Z. kein Baurecht. Weder liegt das Plangebiet im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB noch ist die Fläche Bestandteil eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB. Für ein Vorhaben besteht somit ein Planungserfordernis (Bebauungsplan).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von §9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c

BauGB sind nicht anzuwenden.

1.1.5 Vorhabenträger

Vorhabenträger und Grundstückseigentümer ist Herr PD Dr. Andreas H. Marx, Spardorfer Straße 61 in 91054 Erlangen. Die Kosten für die Planung trägt der Vorhabenträger.

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Dranske liegt entsprechend dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) im Nahbereich des Grundzentrums Sagard auf der Insel Rügen. Dranske ist als Tourismusschwerpunktraum und überlagernd weitgehend auch als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

Am Standort Starrvitz ist vor dem Hintergrund der ausgewiesenen Trinkwasserschutzbereichs ein Vorranggebiet Trinkwasser dargestellt, das den Tourismusschwerpunktraum und auch das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft verdrängt. Die östlich angrenzende Niederung ist überlagernd als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz gekennzeichnet.

Nach Programmpunkt 3.1.3(4) stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Planungsvorhaben stellt eine Erweiterung des touristischen Angebotes in der Gemeinde Dranske dar und entspricht den Programmsätzen 3.1.1 (4). Dabei soll nach 3.1.3 (8) der Tourismus allgemein als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden.

Darüber hinaus stimmt die Weiternutzung der baulich vorgeprägten Flächen mit den Programmsätzen 4.1 (6) und (7) RREP VP zur ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung überein.

Ende Mai 2016 wurde das neue Landesraumentwicklungsprogramm M-V wirksam. Der Bereich liegt sowohl innerhalb der im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen wie auch angrenzend an eine bestehende Bestandsbebauung, so dass die Programmpunkte zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Innenentwicklung 4.1(3 und 5) LEP berücksichtigt werden.

1.2.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dranske weist für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (§ 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO) aus. Südwestlich schließt eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus (Planzeichen 13.1. PlanZO) an.

Die angestrebten sportlichen/gewerblichen Nutzungen entsprechen dem



Abbildung 1: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (Ausschnitt)

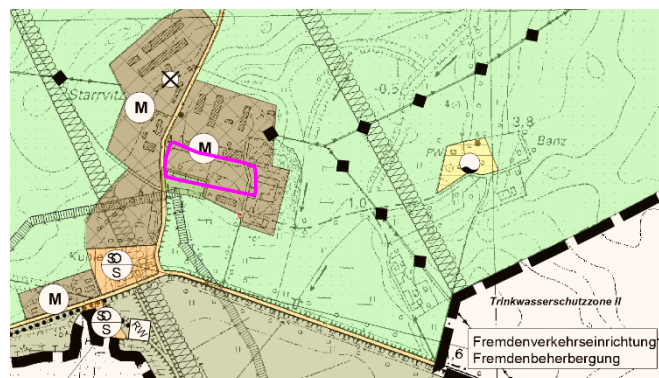


Abbildung 2: FNP-Ausschnitt ohne Maßstab mit Geltungsbereich des vB-Plans 32 (in Magenta)

Nutzungsartenkatalog einer gemischten Baufläche bzw. den Nutzungskatalogen der §§ 5 bis 6a BauNVO. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

1.3 Bestandsaufnahme

1.3.1 Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich einer ehemaligen Gutsanlage und ist im Wesentlichen geprägt durch Grünflächen und Gehölzstrukturen. Am nordöstlichen Rand quert ein Weg das Plangebiet und im Südwesten ragt eine Waldfläche in das Plangebiet (s. Pkt. 1.3.4.). In diesem Bereich liegt zusätzlich ein Kleingewässer.

Im Norden und Osten schließen Bebauungen an:

Die nördliche Bebauung liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 „Speicher-Bistro Starrvitz“ und besteht aus einem großen, mehrgeschossigen Gebäude, einem ehemaligen Speicher, der Anfang der 60er Jahre des letzten Jahrhunderts im räumlichen Kontext der damals noch bestehenden Gutsanlage errichtet und von der damaligen LPG als Korn und Saatgutspeicher sowie als Landhandelsgeschäft genutzt wurde. In den Jahren 1981 bis 1990 wurde der Gebäudekomplex erweitert und teilweise umgebaut.

Der Zulässigkeitskatalog des Bebauungsplans Nr. 28 beinhaltet folgende Nutzungen:

- Fischereibetrieb als ein das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb im Sinne § 6 BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaft und Laden,
- Wohnungen,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung zu erwartenden Bedarf.

Ergänzend sind Ferienwohnungen zulässig, sofern diese den übrigen Nutzungen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die östliche Bebauung besteht insbesondere aus dem ehemaligen Gutshaus und weiteren in der DDR-Zeit ergänzten Flachbauten sowie einem Zeltkino. Das Ensemble liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 „Freiluftkino Starrvitz“.

Der Zulässigkeitskatalog des Bebauungsplans Nr. 27 beinhaltet folgende Nutzungen:

- Freiluftkino, Anlagen zur Freizeitgestaltung,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohngebäude mit bis zu 4 Wohnungen, davon maximal 3 Wohnungen als Ferienwohnungen,

Südlich schließen an das Plangebiet eine Rasenfläche sowie ein kleines Waldstück an. Im Westen verläuft eine Erschließungsstraße ergänzt mit einer Wohnbebauung im südwestlichen Bereich.



Abbildung 3: Luftbild mit Vorhabenbereich (gelb) ohne Maßstab, Quelle Luftbild: www.geodienste.lk-vr.de

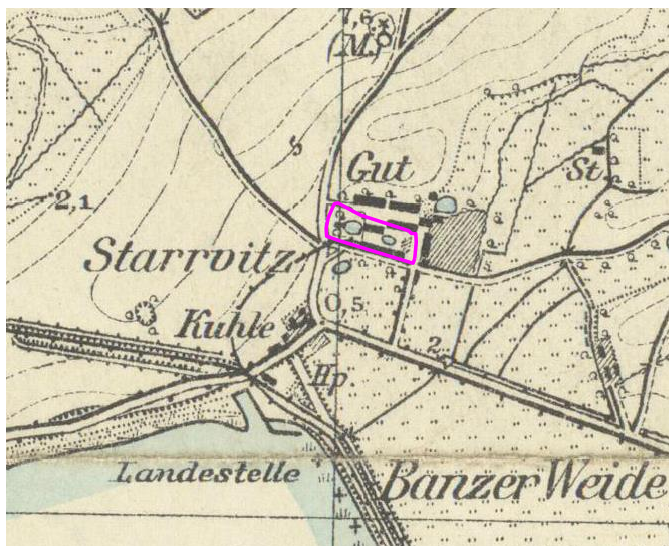


Abbildung 4: Messtischblatt, hrsg. 1886, berichtigt 1925

1.3.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

1.3.2.1 Internationale Schutzgebiete

In einem Abstand von etwas über 300m in südwestlicher Richtung liegt das EU-Vogelschutzgebiets DE 1446-401 „Binnenboddens von Rügen“. Zum Schutzgebiet besteht keine direkte visuelle Verbindung. Zudem trennt die Kreisstraße K 5 den Siedlungsbereich vom Uferbereich des Boddens, so dass keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erkennen sind.

Weitere Schutzgebiete befinden sich erst in einem Abstand von deutlich über 1,5km.

1.3.2.2 Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete sind im Plangebiet oder in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ebenfalls nicht vorhanden.

1.3.2.3 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Banz mit der registrierten Nummer MV_WSG_1345_01.

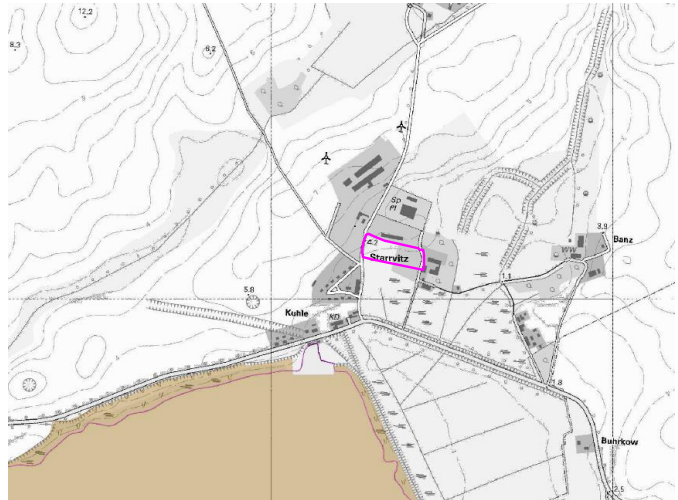


Abbildung 5: EU-Vogelschutzgebiet (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

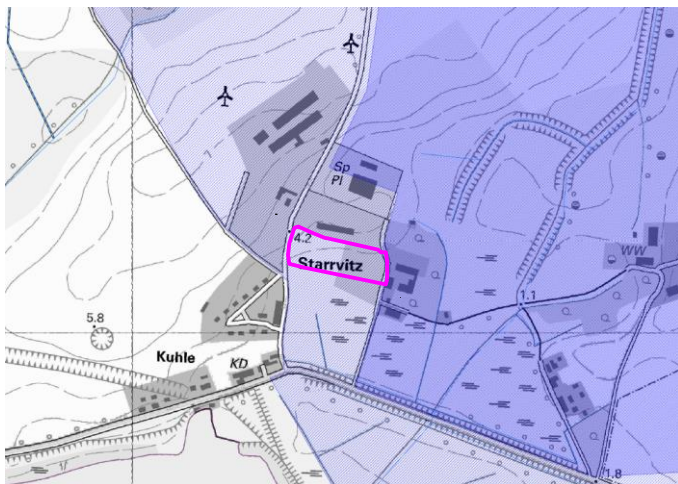


Abbildung 6: Trinkwasserschutzzone III und II (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Biotope

In sowie unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sind im Biotopatlas des Landes keine gesetzlich geschützten Biotope verzeichnet. Gelistete Biotope liegen jenseits umgebender Bebauung insbesondere in nordöstlicher Richtung bzw. in südwestlicher Richtung jenseits der Kreisstraße K2.

Im einzelnen verzeichnet sind folgende Biotope:

1. Biotop RUE00407, mit dem Biotopnamen: temporäres Kleingewässer; verbuscht; Soll; Gesetzesbegriff: Sölle; in einer Entfernung von ca. 360m zum Plangebiet

2. Biotop RUE00428, mit dem Biotopnamen: Gebüsch/ Strauchgruppe

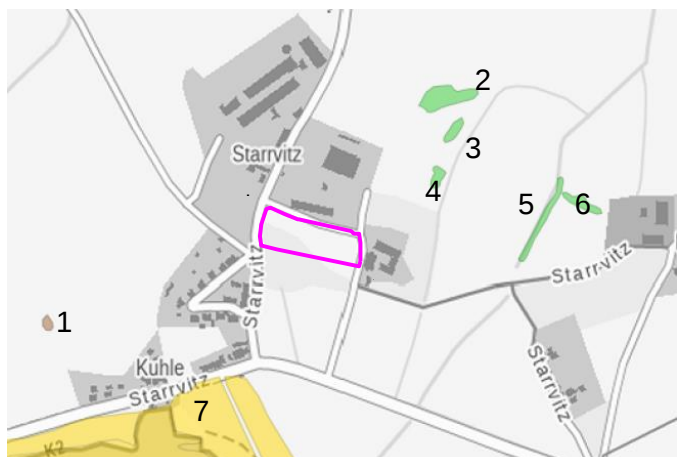


Abbildung 7: Lage der im Landesportal verzeichneten Biotope (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze; in einer Entfernung von ca. 230m zum Plangebiet

3. Biotop RUE00426 mit dem Biotopnamen: Gebüsch/ Strauchgruppe

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze; in einer Entfernung von ca. 200m zum Plangebiet

4. Biotop RUE00421 mit dem Biotopnamen: Gebüsch/ Strauchgruppe

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze; in einer Entfernung von ca. 140m zum Plangebiet

5. Biotop RUE00423 mit dem Biotopnamen: Graben; Gehölz; Weide

Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; in einer Entfernung von ca. 250m zum Plangebiet

6. Biotop RUE00430, mit dem Biotopnamen: Baumgruppe

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze; in einer Entfernung von ca. 330m zum Plangebiet

7. Biotop RUE07760 mit dem Biotopnamen: Offenwasser Bodden

Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; in einer Entfernung von ca. 210m zum Plangebiet

Wald

Im und angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich zwei Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes M-V. Die südliche Waldfläche ragt in das Plangebiet hinein, die nordöstlich gelegene Waldfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Bauliche Anlagen in einer Waldabstandsfläche von 30m (§1 WAbstVO M-V) sind nur dann zulässig, wenn sie nicht zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind. Die Waldabstandsflächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Fließgewässer

Das Plangebiet ist umgeben von mehreren gelisteten Fließgewässern, jedoch liegt keines unmittelbar im Plangebiet. Im Plangebiet selbst befindet sich laut Vermessung eine Wasserfläche (Teich), deren Rand am 28.05.2021 aufgenommen wurde.

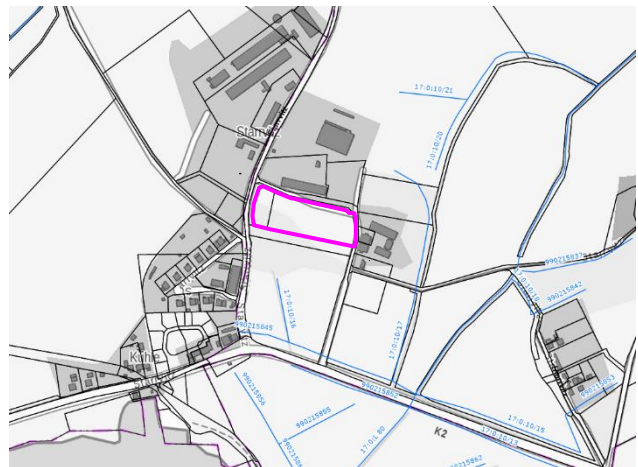


Abbildung 8: Lage der im Landesportal verzeichneten Fließgewässer (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Denkmalschutz

Das ehemalige Gutshaus steht nicht auf der Denkmalliste des Landkreises.

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal bekannt, das nachrichtlich in der Planzeichnung vermerkt wird. Im Rahmen des Planverfahrens kann eine Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Das östlich anschließende Gutshaus (Bebauungsplan Nr. 27 „Freiluftkino Starrvitz“) steht nicht auf der Denkmalliste des Landkreises.

1.3.3 Überflutungsgefahr

Für den Standort ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerks „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand (BHW) boddenseitig von 2,40 m NHN zuzüglich Wellenauflauf in Ansatz zu bringen. Dieser Wasserstandsstand stellt einen Ruhewasserstand dar und berücksichtigt nicht den mit

Hochwasser im Regelfall einhergehenden Seegang bzw. Wellenaufbau. NHN ist seit 2005 das gültige amtliche Höhenbezugsniveau des Landes M-V und liegt im Regelfall 15 cm unter dem vorher verwendeten HN-Niveau, d.h. 2,40m NHN entsprechen somit 2,25 m HN.

Zum Schutz des Planbereiches sind Anlagen des öffentlichen Küsten - und Hochwasserschutzes weder vorhanden noch geplant.

Für die Neuerrichtung von Gebäude mit Wohn- oder Beherbergungsnutzung ist eine auf BHW bezogene Überflutungsgefährdung auszuschließen (Erdgeschoss auf Höhenlage $\geq 2,25$ m HN). Für die sonstigen Vorhaben ist eine Überflutung nutzungsspezifisch auszuschließen, empfohlen wird grundsätzlich die Beachtung eines Wasserstandes von 1,50 m NHN (entspricht in etwa HW_{100}).

Grundsätzlich ist für alle baulichen Anlagen bzgl. der Standsicherheit die Beachtung des BHW unabdingbar.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Nutzungs- und Bebauungskonzept

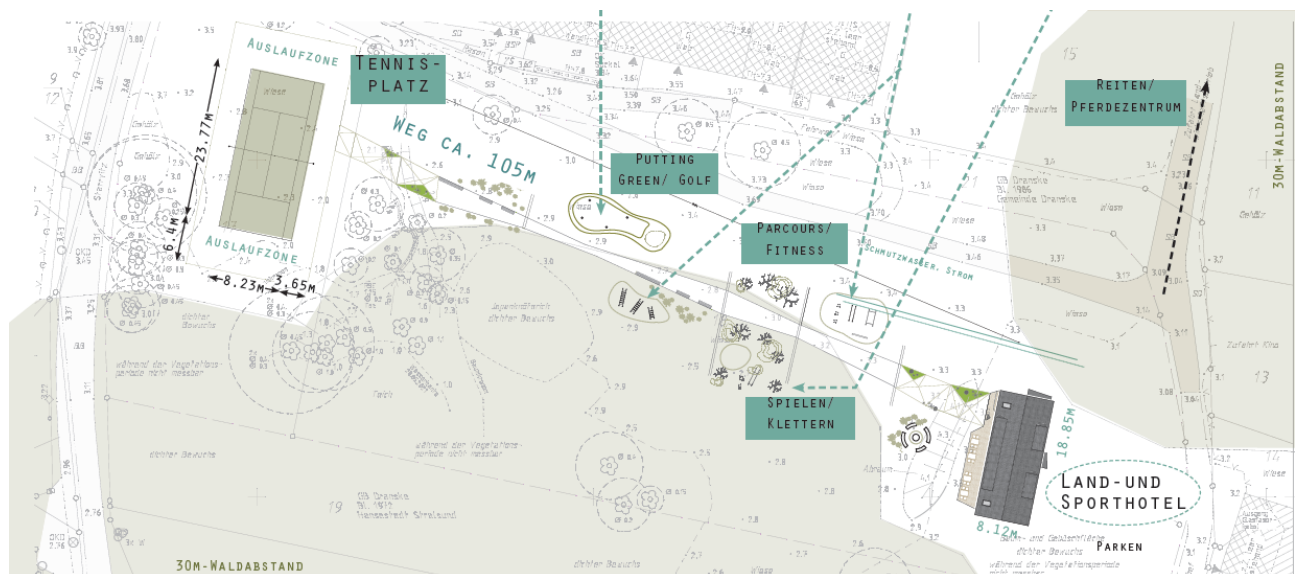


Abbildung 9: städtebaulicher Entwurf der Anlage ohne Maßstab; Quelle: Warnkross . Kartheus . Architekten; September 2022)

Die Planung dient der planerischen Vorbereitung für die Errichtung eines Sport- und Landhotels mit ergänzenden Nutzungen und Flächen für sportliche Aktivitäten und Freiflächen sowie weiteren Serviceleistungen.

Geplant ist ein Hotel mit ca. 10 Betten, einer Gemeinschafts-/ Selbstversorgerküche, einen Gemeinschaftsraum, eine Sauna mit Ruhebereich. Ergänzt wird das Übernachtungsangebot in den Außenflächen mit verschiedenen Sportgeräten und einem Ganzjahrestennisplatz mit spezieller Sandplatzoberfläche (z.B. Tennis-Force®). Als zusätzliche Sportgeräte /-flächen sind beabsichtigt die Errichtung von Kletterbereichen, Putting-Greens oder ein Fitness-Parcours. Abschließbare Fahrradunterstellmöglichkeiten mit einer Aufladestation ergänzen das Angebot.

Die Unterkünfte sollen wochenweise vermietet werden. Angesichts der geringen Größe des Übernachtungsangebots und der mit Gästewechsels verbundenen Grundreinigungen, sollen so der Aufwand und die Kosten angemessen gestaltet werden.

Bestandteil der Planung ist auch ein kleines Café / eine kleine Cafeteria mit Selbstbedienung, mit einer snackartigen Angebotspalette, die zusätzlich externen Gästen eine kleine Stärkung anbietet. Zielgruppen sind neben den eigenen Gästen, Radwanderer, Nachbarn und sonstige Gäste, die

durch Starrvitz kommen.

Mit der Angebotspalette erhofft sich die Gemeinde auch im Zusammenhang mit den umgebenden Nutzungen eine Saisonverlängerung über die Kernferienzeit hinaus.

2.2 Standort

Die Standortwahl in Starrvitz ist geleitet einerseits von denen im Umfeld bestehenden (touristischen) Nutzungen. Hier sind entsprechende Synergien insbesondere mit dem bestehenden Zeltkino und den Fremdvermietungen zu erwarten. Dies gilt auch für den ca. 50m weiter nördlich bestehenden Pferdehof, der verschiedene Ausreitmöglichkeiten im Angebot hat. Nicht unmittelbar im Umfeld des Plangebiets jedoch in der Gemeinde Dranske liegt auch der Bereich des Bebauungsplans 18a „Golfanlage Lancken – Teil 1“, nach dessen Umsetzung weitere sportlich orientierte Freizeitangebote bzw. das gemeindliche Sportangebot ergänzt werden können.

Schließlich handelt es sich bei dem Standort aber auch um eine durch alle Medien bereits erschlossene baulich vorgenutzte Fläche, sodass keine zusätzlichen Erschließungsaufwendungen notwendig werden. Und schließlich liegt das Hotel zurückgesetzt von der durch motorisierten Fahrverkehr geprägten Kreisstraße K2, was einem ruhebedürftigen Erholungsurlaub entgegenkommt.

In der Summe der Nutzungsangebote ist davon auszugehen, dass die Ortslage Kuhle/Starrvitz mit dem Sport- und Landhotel eine weitere Aufwertung erfährt. Der Betrieb des Hotels und der Sportanlagen werden -wenn auch in geringem Umfang- zusätzlich Arbeitsplätze in der Region schaffen bzw. Arbeitsaufträge generieren.

2.3 Festsetzungen

Das Vorhaben überplant die in Starrvitz liegenden Flurstücke 17 und 18 vollständig sowie in Teilen das Straßengrundstück 21 der Flur 13, Gemarkung Starrvitz.

Art der baulichen Nutzung

Da die Planung nur die Grundstücke des Vorhabens selber umfasst, ist es nicht möglich, einen baubereichsspezifischen Nutzungsartenkatalog anzugeben. Angesichts einer im FNP dargestellten gemischten Baufläche und einer grundsätzlich in einem Mischgebiet verträglichen Nutzung eines Sport- und Landhotels in einem gemischten Gebiet, kann mit dieser einzigen Anlage keine Mischung herbeigeführt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird somit als Einzelvorhaben ohne Bezug zu einem Baugebiet festgesetzt.

Zugelassen werden in der Hauptsache ein Sport- und Landhotel mit einem kleinen Übernachtungsangebot und sonstige Anlagen zur sportlichen Freizeitgestaltung (z.B. Tennis, Fitness) sowie Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung der Besucher.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird angesichts der geringfügigen Überbauung im Verhältnis zum Gesamtgebiet baufensterweise normiert. Ein geringer Teil des Grundstücks ist von Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V bedeckt und bleibt daher für eine Bebauung außer Betracht. Dies gilt auch für den vorhandene Teich im westlichen Planbereich.

Aufgrund des Publikumsverkehrs erfordert die Nutzung als Hotel und Cafeteria notwendigerweise auch Stellplatzflächen, so dass die zulässige Überschreitung abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO angegeben wird. Die Überschreitung von 100% ermöglicht eine bauliche Nutzung auf ca. 17% der Grundstücksfläche. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Flächen nur teilversiegelt (Stellplätze, Tennisanlage) oder im Falle der anderen Sportflächen sehr gering bis fast überhaupt nicht versiegelt baulich geprägt sind (Putting-Green). Die Sportanlagen stellen selber kein Gebäude dar und sind innerhalb der jeweiligen Baufenster zulässig (vgl. TF I.2).

Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen können auch für solche Flächen und Gebiete festgesetzt werden, die nach der Definition der BauNVO keine Baugebiete sind. Erforderlich kann dies z.B. sein, wenn davon auszugehen ist, dass aus Immissionsschutzgründen nähere Festsetzungen zur Lage

bestimmter Baulichkeiten geboten sind. Dies scheint insbesondere für die Anlage des Tennisplatzes erforderlich zu sein, da von diesem durch den Spielbetrieb Emissionen zu erwarten sind und südwestlich und nördlich schützenswerte Einrichtungen bestehen. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung (§§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB) werden hier entsprechende gutachterliche Untersuchungen notwendig werden.

Darüber hinaus wird aus städtebaulichen Gründen eine kompakte Anordnung der weiteren Sportflächen und damit deren gemeinsamer Funktionsbereich vorgesehen. Hier wird davon ausgegangen, dass die derzeit vorgesehenen Nutzungen wie Putting-Green, Kletterbereiche emissionsrechtlich unbedenklich sind. Gegebenenfalls sind im Rahmen der o.g. Untersuchung Grenzwerte für möglich Emissionen zu benennen, die im Sinne einer verträglichen Nutzung der umliegenden Bebauung einzuhalten sind.

Bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche ist der gesetzliche 30 m Waldabstand berücksichtigt. Nur Nebengebäude ohne Aufenthaltsfunktion können im Waldabstand zugelassen werden. Insofern sollen zwar untergeordnete Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 10 qm außerhalb der festgelegten Fläche grundsätzlich zulässig sein. Von der Festsetzung zur generellen Zulässigkeit dieser baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken bleiben jedoch generell ausgenommen Bereiche mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB. Bei geschützten Bäumen entspricht der Bereich dem Traufbereich der Baumkrone zuzüglich eines Schutzstreifens von 1,5 m.

Der Bereich der Sportanlagen wird gesondert angegeben. Die Anlagen werden bis auf den Tennisplatz als Rasenfläche mit Sportgeräten konzipiert, bei den baulichen Anlagen (Putting-Green oder Fitness-Parcours) handelt es sich um bauliche Anlagen, jedoch nicht um Gebäude im engeren Sinne.

Als Befestigung der Stellflächen und Zufahrten werden wasserdurchlässigen Beläge bzw. wassergebundene Decken zum Einsatz kommen.

2.4 Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für den Änderungsbereich folgende Flächenbilanz:

		Neue Versiege- lung	Versiegelung Bestand	Differenz	zul. Versieg.*
Sport- und Landhotel	8.397 m ²	780 m ²	---		1.560 m ²
Waldfläche	205 m ²				
Biotop	305 m ²				
Verkehrsfl.	313 m ²		606 m ²	293 m ²	-293 m ²
Gesamt	9.220 m ²				1.267 m²

* zzgl. 100% Versiegelung entsprechend der Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

2.4 Erschließung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über die bestehenden Anlagen des ZWAR im Ort Kuhle sichergestellt werden. Die nächste Anschlussmöglichkeit an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen besteht an der TWL PE 90 x 8,2 im Bereich der Straße, die von Kuhle nach Gramtitz verläuft. Die Schaffung ordnungsgemäßer Erschließungsanlagen erfolgt auf formalen Antrag für die Grundstücksanschlüsse entsprechend den Bestimmungen der Anschlusssatzungen und den anerkannten Regel der Technik.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend

dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Derzeit ist die Löschwasserversorgung durch das öffentliche Netz (Hydrant auf Hauptleitung Banz – Dranske) gesichert. Sofern mittelfristig die bestehende Wasserversorgung in Starrvitz / Kuhle geändert wird, ist die Löschwasserversorgung des gesamten Siedlungsbereichs neu aufzubauen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung kann durch Anschluss an die bestehende SW-Kanalisation des ZWAR im Ort Kuhle sichergestellt werden, eine Anschlussmöglichkeit besteht nord-westlich von den geplanten Stellplätzen an den dort vorhandenen SW-Schacht. Die Schaffung ordnungsgemäßer Erschließungsanlagen erfolgt auf formalen Antrag für die Grundstücksanschlüsse entsprechend den Bestimmungen der Anschlussatzungen und den anerkannten Regeln der Technik.

Niederschlagswasserentsorgung

Das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Stellplätze sowie die Freiflächen werden nur wasserdurchlässig befestigt (Schotterrasen).

Strom- und Gasversorgung

Die Erschließung mit Strom und Gas kann über die anliegenden Netze gesichert werden, das innere Leitungsnetz ist je nach Bedarf auf dem Grundstück neu aufzubauen. Die notwendige Abstimmung mit den Leitungsträgern ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28.10.2013 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Breitbandanschluss

Ein Breitbandanschluss liegt in der östliche bestehenden Erschließungsfläche an.

2.5 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen auf Grundlage der LBauO M-V können zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern erlassen werden. Dies setzt regelmäßig einen Zusammenhang mit weiterer Bebauung voraus. Im vorliegenden Fall handelt es sich in der Umgebung um isoliert stehende Gebäude, die in keinem optischen Zusammenhang mit der Bebauung in Kuhle stehen. Die nördlich und östlich anschließenden Bebauungen (ehem. Speicher, Reiterhof) sind uneinheitlich und vermitteln keinen Eindruck gestalterischer Geschlossenheit. Insofern wird auf Festsetzung gestalterischer Regelungen verzichtet.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen, bislang besteht am Standort kein Baurecht.

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes ist der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen

Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität einzuräumen (vgl. Landesraumentwicklungsprogramm M-V, S. 15). Die Planung dient dem Ausbau des gewerblichen Tourismus durch Stärkung der touristischen Infrastruktur. Damit werden neue Arbeitsplätze im Plangebiet geschaffen und bestehende Arbeitsplätze allgemein in der lokalen Tourismuswirtschaft gesichert.

- Die Belange der Wasserwirtschaft: Angesichts der Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone III) sind die Belange des Trinkwasserschutzes vorrangig zu beachten. Eine Gefährdung des Grundwassers ist auszuschließen. Zur Unterstützung der Grundwasserneubildung werden die Gebäudegrundflächen reduziert. Die Nebenflächen (Stellplätze) wie auch die Bereiche der Sportanlagen selber werden wasserdurchlässig ausgebildet.
- Der Planbereich liegt außerhalb bestehender Siedlungsbereiche, umfasst jedoch grundsätzlich einen vorgenutzten Standort [vgl. § 1a (2) BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen]. Angesichts der sensiblen Lage sind die Belange des Naturschutzes am Standort hoch zu gewichten. Schutzgebiete sind nicht betroffen.
- Die Belange der Forstwirtschaft (Wald) sind angesichts angrenzender und teilweise in das Plangebiet hineinragender Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V zu berücksichtigen. Wald soll nach § 1a BauGB nur in Ausnahmefällen umgewandelt werden. Der Wald wird erhalten, der gesetzliche Waldabstand von 30 m wird mit Hauptgebäuden (mit Aufenthaltsfunktion) eingehalten.

Das Baugebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine schutzwürdige Wohnnutzung befindet sich erst in einem Abstand von größer 50 m südwestlich. Die privaten Belange, insbesondere das Vertrauen angrenzender Grundstückseigentümer in das bestehende Baurecht sowie deren Schutzbedürfnis, sind zu berücksichtigen.

3.2 Allgemeines

Umweltbetrachtung wird entsprechend der nach § 4 Abs.1 BauGB von den Behörden zu benennenden Belange ergänzt.

Gemeinde Dranske, Oktober 2023