

## Billigung der Planunterlagen der 1. vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Ferienhausanlage Kuhle" (ehemals Ferienhausanlage Krieger)

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 19.11.2019
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	10.12.2019	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Kenntnisnahme)	14.01.2020	N
Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske (Entscheidung)	30.01.2020	Ö

### Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske hat am 11.4.2019 den Aufstellungsbeschluss Nr. 019.6.31-454/19 über die 1. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Ferienhausanlage Kuhle“ gefasst. Der Beschluss wurde vom 28.5.2019 bis 13.6.2019 bekanntgemacht. Am 7.6.2019 wurde ein städtebaulicher Vorvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, der die Kostentragung reguliert (Beschluss-Nr. 019.6.31-459/19 vom 11.4.2019. Am 15.7.2019 wurde die Planung beauftragt (Beschluss-Nr. 019.6.31-460/19 vom 11.4.2019. Am 19.11.2019 wurden die mit dem Vorhabenträger abgestimmten Planunterlagen an die Gemeinde übergeben. Die Planunterlagen sind durch die Gemeindevertretung durch Beschluss für das Planverfahren zu billigen.

### Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Ferienhausanlage Kuhle“ und der Entwurf der Begründung werden gebilligt.
2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 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

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

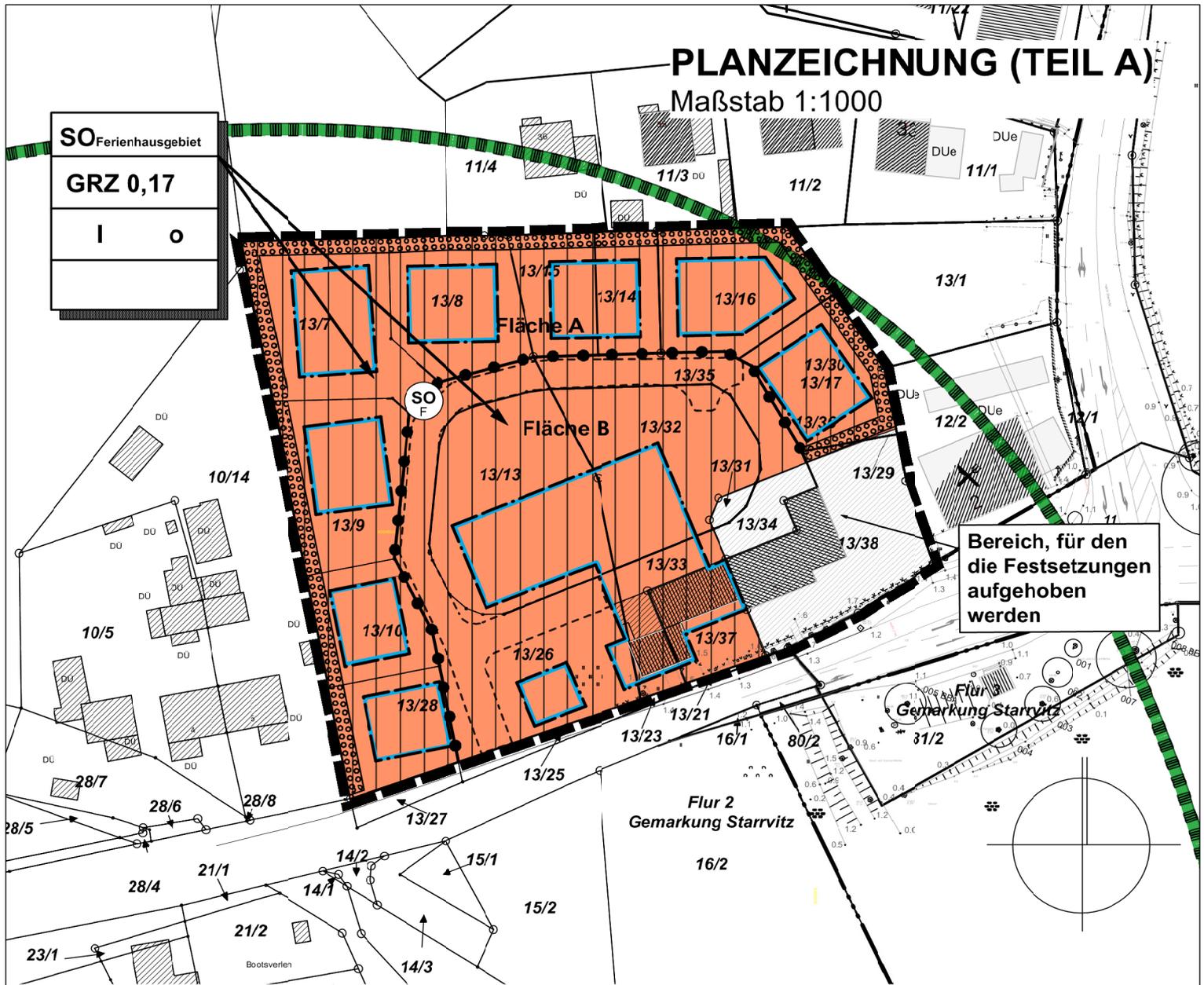
--

**Anlage/n**

1	Entwurf der Planzeichnung
2	Entwurf der Begründung mit textlichen Festsetzungen

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



Bereich, für den die Festsetzungen aufgehoben werden

## PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; § 1 - 11 BAUNVO)



SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 10 BauVO)  
hier: "Ferienhausgebiet"

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

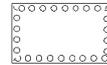
GRZ 0,17  
I

GRUNDFLÄCHENZAHL  
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß

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

o OFFENE BAUWEISE  
— BAUGRENZE

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



FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN



SCHUTZGEBIETE, hier:  
150m Küsten- u. Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V

15. SONSTIGE PLANZEICHEN



MIT BEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

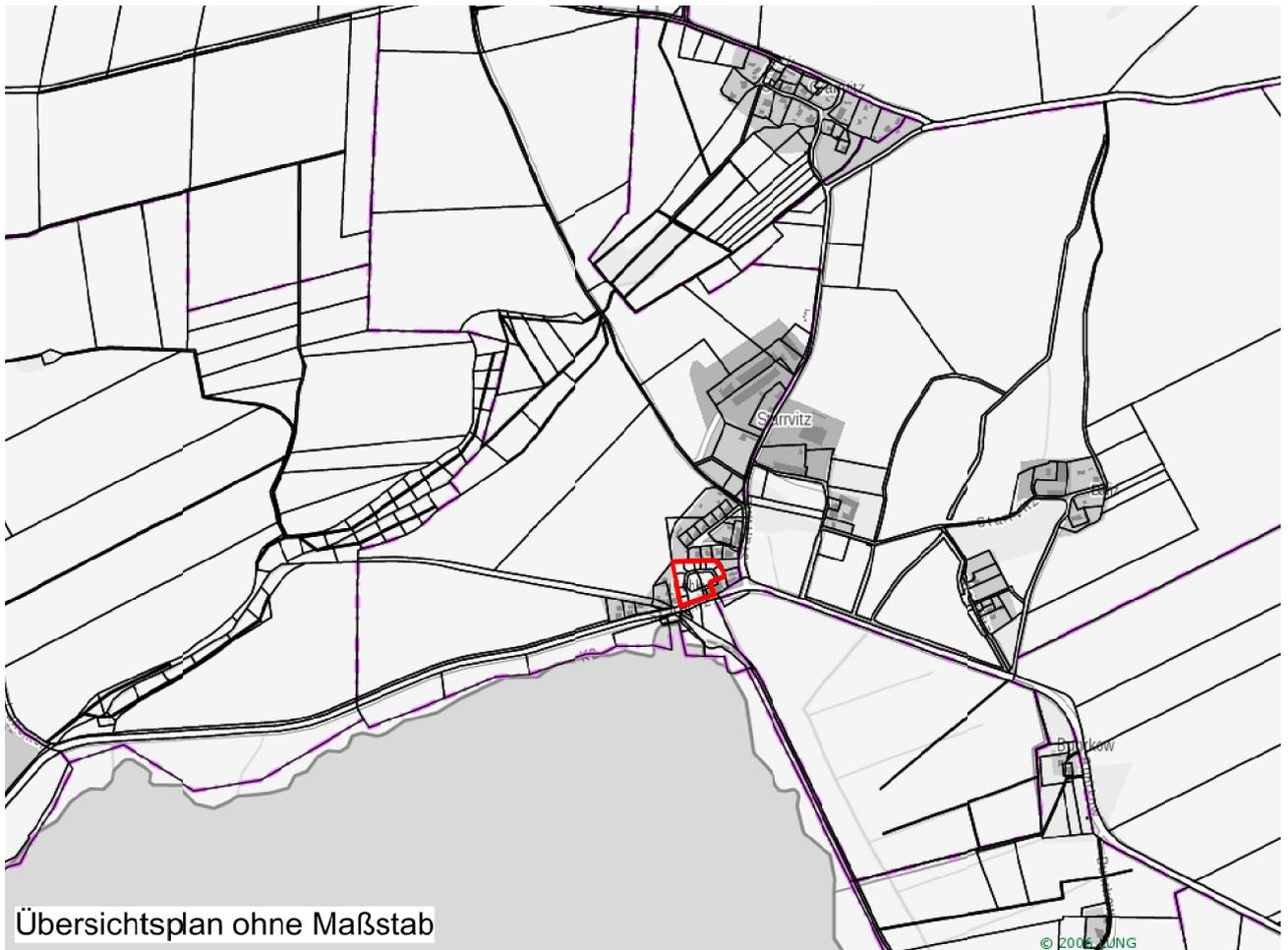


ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

# SATZUNG

über die 1. vereinfachte Änderung und Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 "Ferienhausanlage Kuhle" (bisher „Ferienhausanlage Krieger“).

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung und Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 "Ferienhausanlage Kuhle" (bisher „Ferienhausanlage Krieger“), bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltbericht / Umweltprüfung erlassen.



Übersichtsplan ohne Maßstab

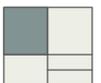
**raith hertel fuß** | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

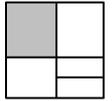


## Gemeinde Dranske 1. vereinfachte Änderung und Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 "Ferienhausanlage Kuhle"

Offerlagefassung

Fassung vom 29.07.2019, Stand 13.11.2019

Maßstab 1:1000



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 63  
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

# 1. vereinfachte Änderung und Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans

## Nr. 3

### „Ferienhausanlage Kuhle“

bisher „Ferienhausanlage Krieger“

## Gemeinde Dranske / Rügen

### Offenlageexemplar

(Beteiligung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB)



# SATZUNG

über die 1. vereinfachte Änderung und Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 "Ferienhausanlage Kuhle" (bisher „Ferienhausanlage Krieger“).

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung und Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 "Ferienhausanlage Kuhle" (bisher „Ferienhausanlage Krieger“), bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltbericht / Umweltprüfung erlassen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Textlichen Festsetzungen werden wie folgt neu gefasst:

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

#### 1.1) Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO

Das Ferienhausgebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen (, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen,) sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur. Zulässig sind im gesamten Gebiet (Fläche A und B):

- Ferienhäuser als Einzelhäuser mit je einer Nutzungseinheit bei einer Gebäudegrundfläche bis 90 qm,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ergänzend sind in Fläche A zulässig:

- Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (sowie Räume für das betriebserforderliche Personal),

Ergänzend sind in Fläche B zulässig:

- Ferienwohnungen in Appartementgebäuden,
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen.
- Schwimmbäder und andere Anlagen für die sportliche Betätigung sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung einschließlich Ausstellungsflächen.

1.2) Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO sowie mit Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, bis zu einer Grundfläche von 2.000 qm überschritten werden.

### 2) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)

2.1) Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen eine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, allgemein zugelassen. Abweichend hiervon ist mit Nebengebäuden und Überdachungen ein Abstand von 1,5 m zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (straßenseitige Grundstücksgrenze) einzuhalten.

### 3) Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 (1) Nr. 16 c BauGB)

3.1) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) von Wohn- und Aufenthaltsräumen bei Neubauten von Wohn- und Ferienhäusern muss eine Höhenlage von 2,40 m NHN (entspricht 2,25 m HN) aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,40 m NHN) sind unzulässig.



#### 4) Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1) Alle unbebauten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten.

4.2) Fußwege und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

4.3) Auf den Freiflächen im Plangebiet sind 15 Einzelbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB anzupflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.4) In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist unter Einbeziehung des Gehölzbestandes eine strukturreiche freiwachsende Laubholzecke zu schaffen. Neben der Verwendung standortheimischer Baum- und Strauchgehölze ist auch die Verwendung von Obstgehölzen zulässig.

#### 5) Gestaltung

5.1) Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung im Bereich von 27 bis 50 Grad auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Für Anbauten sowie gewerblich genutzte Gebäude (keine Ferienwohn- / Wohnnutzung) können geringere Dachneigungen sowie abweichende Dachformen zugelassen werden.

5.2) Die Einfriedung der Gesamtanlage hat, wo notwendig, mit freiwachsenden lockeren Hecken zu erfolgen. Notwendige Zäune sind abzapflanzen.

#### 6) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

6.1) Küstenschutzstreifen: Das Plangebiet liegt vollständig im 150 m – Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V sowie im 200 m - Küstenschutzstreifen nach § 89 LWaG M-V.

6.2) Bemessungshochwasser / Objektschutz: Der Bemessungshochwasserstand (BHW) gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ beträgt für den betroffenen Bereich 2,40 m NHN (bzw. 2,25 m HN). Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

Bei Geländehöhen unter BHW ist Objektschutz zu gewährleisten (u.a. Nachweis der Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber BHW, OK Fertigfußboden für Wohn- und Aufenthaltsräume oberhalb BHW, Verzicht auf Unterkellerung oder eine entsprechende Ausbildung desselben als sog. Weiße Wanne, Beachtung des BHW bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe).

6.3) Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.



# 1. vereinfachte Änderung und Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 „Ferienhausanlage Kuhle“ (bisher „Ferienhausanlage Krieger“), Gemeinde Dranske

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

<b>1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1) Plangebiet / Planungsziele</b> .....	<b>4</b>
1.1.1) Lage des Plangebiet	4
1.1.2) Planungsanlass und Planungsziele	5
1.1.3) Verfahren	5
1.1.4) Plangrundlage	6
<b>1.2) Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>6</b>
1.2.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
1.2.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	7
<b>1.3) Bestandsaufnahme</b> .....	<b>8</b>
1.3.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	8
1.3.2) Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3	8
1.3.3) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	10
1.3.4) Überflutungsgefahr	10
<b>2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b> .....	<b>11</b>
<b>2.1) Nutzungs- und Bbauungskonzept</b> .....	<b>11</b>
<b>2.2) Änderungsinhalte</b> .....	<b>12</b>
<b>2.3) Flächenbilanz</b> .....	<b>14</b>
<b>2.4) Erschließung</b> .....	<b>14</b>
<b>3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>15</b>
<b>3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung</b> .....	<b>15</b>
<b>3.2) Umweltrelevante Auswirkungen</b> .....	<b>15</b>

## 1) Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1) Plangebiet / Planungsziele

#### 1.1.1) Lage des Plangebiet

Das im Süden des Ortsteil Kuhle gelegene Plangebiet erstreckt sich auf die Fläche des bestandskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 „Ferienhausanlage Kuhle“, bisher „Ferienhausanlage Krieger“. Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Flurstücke 13/7 bis 13/10, 13/13 bis 13/16, 13/26, 13/28 bis 13/38 der Flur 2, Gemarkung Starrvitz mit rund 0,8 ha.



Mit Ausnahme des bestehenden Wohnhauses (Flst. 13/29, 13/34, 13/38) wurden die Flächen im Geltungsbereich durch einen neuen Vorhabenträger erworben, der den Vorhaben- und Erschließungsplan mit einigen Änderungen umsetzen will. Für die besagten Flurstücke wird der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden, Osten sowie Südwesten durch die bestehende Ortslage Kuhle (Wohnbebauung, Gaststätte „Schifferkrug“),
- im Süden durch die Kreisstraße K 5.

### **1.1.2) Planungsanlass und Planungsziele**

Die Grundstücke im Plangebiet mit Ausnahme des bestehenden Wohngebäudes (Flst. 13/29, 13/34, 13/38) wurden durch einen neuen Vorhabenträger erworben, der die Anlage in etwas modifizierter Form umsetzen möchte. Der neue Vorhabenträger hat hierzu Ende 2018 ein Konzept vorgelegt, das von der Gemeinde Dranske als Grundlage des weiteren Ausbaus bestätigt wurde.

Unverändert soll auf den bereits gebildeten Parzellen entlang des Rands eine Ferienhausbebauung mit vergleichsweise kleinen Gebäuden (Ferienhäuser) entstehen. Eines der Gebäude soll dabei etwas größer ausfallen und als Betreiberwohnhaus dienen. Statt der größeren Appartementgebäude soll der zentrale Bereich stärker gewerblichen tourismusorientierten Nutzungen dienen. Geplant ist hier die Errichtung eines Cafés mit Ausstellungshalle (Oldtimersammlung). Ferienwohnungen sind damit im zentralen Bereich v.a. im Dachgeschoss möglich, so dass die Zahl der entstehenden Ferienwohnungen im Plangebiet tendenziell reduziert wird. Im südlichen straßenbegleitenden Bereich soll zudem die bestehende kleinteilige Bebauung erhalten bleiben bzw. auch ergänzt werden (Teestube, evtl. Ergänzung mit Imbiss).

Der Erhalt der Bestandsgebäude ist möglich, da die Fläche mit dem Verzicht auf die größeren Appartementhäuser nicht mehr für eine Parkplatznutzung benötigt wird. Mit dem Erhalt der kleinteiligen Bebauungs- und Nutzungsstruktur entlang der Landstraße wird dem ländlichen Charakter von Kuhle besser entsprochen als mit der bisher hier geplanten Freifläche mit Parkplatznutzung. Die straßenbegleitende Bebauung / Nutzung wird die Ortsdurchfahrt von Kuhle für den Autofahrer optisch stärken und damit auch zu einem besser verkehrsregelkonformen Verhalten beitragen (Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung in der geschlossenen Ortschaft).

Das zukünftig außerhalb des Plangebiets bestehende Wohngebäude soll ohne Änderung erhalten bleiben und gehört damit nicht mehr zur geplanten Ferienhausanlage.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan muss an die neue Gesamtkonzeption angepasst werden.

Mit der Änderung soll die fremdenverkehrliche Ausrichtung des Baugebiets ausgehend von der ursprünglichen Konzeption gemäß zeitgenössischer Vorstellungen weiterentwickelt werden. Dabei sind aktuelle Anforderungen z.B. an den Objektschutz gegen Überflutungsgefahr zu berücksichtigen. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger soll zudem der aus Dranske kommende Fuß- / Radweg als Gehweg bis zum „Schifferkrug“ weitergeführt werden; die entsprechenden Flächen werden vom Vorhabenträger für den Ausbau zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig wird mit der Verbreiterung des Straßenraums auch die (heute durch den Bewuchs stark eingeschränkte) Übersichtlichkeit verbessert, so dass eine Erschließung des Plangebiets an der bisher vorgesehenen Stelle gefahrlos möglich sein wird.

Insgesamt dient die Planung der Umsetzung von Baulandpotenzialen und damit einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

### **1.1.3) Verfahren**

Die Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht in Frage gestellt werden.

Nach Urteil des Bayr. VGH vom 2. Mai 2019 - AZ 1 16.2071 „muss angenommen werden können, die [mit der Änderung verfolgte] Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt



hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte." Maßgeblich für die Beurteilung des Ursprungsplans sind dabei die eher sparsamen, teilweise in sich widersprüchlichen Festsetzungen der Satzung, die gemäß heutigen Gepflogenheiten gemäß der in der Begründung gegebenen Vorhabenbeschreibung teilweise zu ergänzen waren. Auf die verfolgte Gestaltungsabsicht (Rohrdeckung) kommt es bei der städtebaulichen Beurteilung des Vorhabens nicht an. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,17, 1 Vollgeschoss) wird unverändert beibehalten.

- Die Art der baulichen Nutzung sowie die Gliederung in zwei Bereiche mit jeweils unterschiedlicher Bebauung wird beibehalten (Erholungs-sondergebiet nach § 10 BauNVO). Die geplanten Ferienhausgrößen werden durch eine entsprechende Festlegung zur Gebäudegröße im Sinne § 10 (4) Satz 2 BauNVO für den Randbereich rechtlich verbindlich als Maximalgröße gefasst. Der Nutzungsartenkatalog wird entsprechend der Erfahrungen mit vergleichbaren Anlagen um übliche Versorgungsanlagen (touristische Infrastruktur) ergänzt. Nach dem starken Ausbau der Übernachtungskapazität in der Gemeinde Dranske bzw. in der Region insgesamt sind v.a. solche Anlagen nachhaltig, die über umfangreicheren Gemeinschaftsflächen bzw. eigene Serviceangebote verfügen.
- Der Geltungsbereich sowie die innere Erschließung werden unter Berücksichtigung des nicht mehr zur Verfügung stehenden Bestandswohngebäudes angepasst; dabei wird die Wegführung zur Erschließung der Ferienhäuser grundsätzlich beibehalten.
- Die gestalterischen Festlegungen werden unter der Maßgabe, dass statt einer Schilfdeckung auch andere Formen geneigter Dächer ortsüblich sind und daher zum Einsatz kommen können, angepasst.

Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach Anlage 1 UVPG i.V.m. LUVPG M-V beginnt die Prüfpflicht für Feriendörfer ab einer Bettenzahl von insgesamt mindestens 100. Diese Größenschwelle wird weder von der Ursprungsplanung (72 Betten) noch von der flächenmäßig verkleinerten Änderung erreicht.

Von der vergleichsweise geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes auch nicht erkennbar erheblich berührt, da Abgrenzung des Baugebiets, der Gebietscharakter sowie das Maß der baulichen Nutzung unverändert übernommen werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind schon aufgrund der trennenden Wirkung der Kreisstraße nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

#### 1.1.4) Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf einem digitalen Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) mit Stand 07/2019.

### 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



Abbildung 1: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (Ausschnitt)

Sagard auf der Insel Rügen. Dranske ist als Tourismusschwerpunktraum und überlagernd weitgehend auch als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

In den Tourismusschwerpunkträumen nehmen die ausgewiesenen touristischen Siedlungsschwerpunkte wie Dranske besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr. Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

Allgemein stehen nach 3.1.3(4) in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.

Mit der Reduzierung der angestrebten Übernachtungskapazität sowie dem Ausbau der Infrastrukturangebote entspricht die Planung den Vorgaben der Raumordnung.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich gemäß Feldblockkataster nicht um landwirtschaftliche Nutzflächen, so dass die Belange der Landwirtschaft nicht betroffen sind.

Die Nutzbarmachung einer baulich vorgeprägten, bereits überplanten Fläche, die dreiseitig in den Siedlungsbereich des Ortsteils Kuhle eingebunden ist, trägt allgemein einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung (4.1 (7), 5.1.2 (2) RREP). Das Plangebiet liegt in direkter Anbindung an die bebaute Ortslage, der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen wird damit entgegengewirkt (4.1 (4) RREP).

Ende Mai 2016 wurde das neue Landesraumentwicklungsprogramm M-V wirksam. Der Bereich liegt innerhalb der im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen, so dass 4.1(3 und 5) LEP berücksichtigt werden.

### 1.2.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dranske (vgl. Abbildung 2) stellt das Plangebiet abweichend von der Ausweisung im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht als Erholungs-sondergebiet, sondern als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO Fremdenverkehrseinrichtung / Fremdenbeherbergung dar.

Mit der Beibehaltung als Ferienhausgebiet ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet, da auch das Ferienhausgebiet eine Fremdenverkehrseinrichtung darstellt.

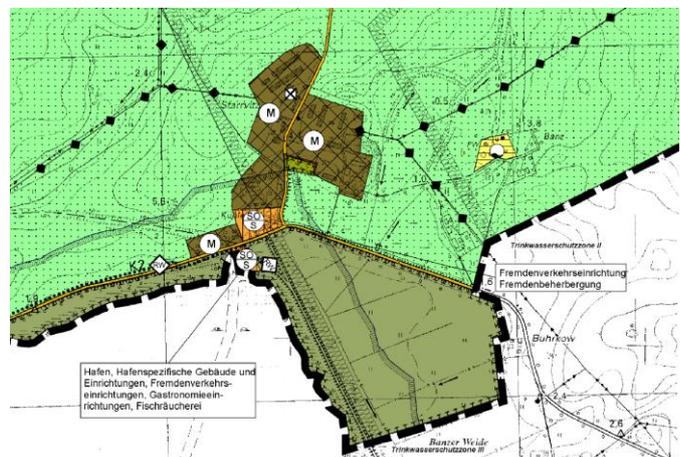


Abbildung 2: FNP Ausschnitt ohne Maßstab

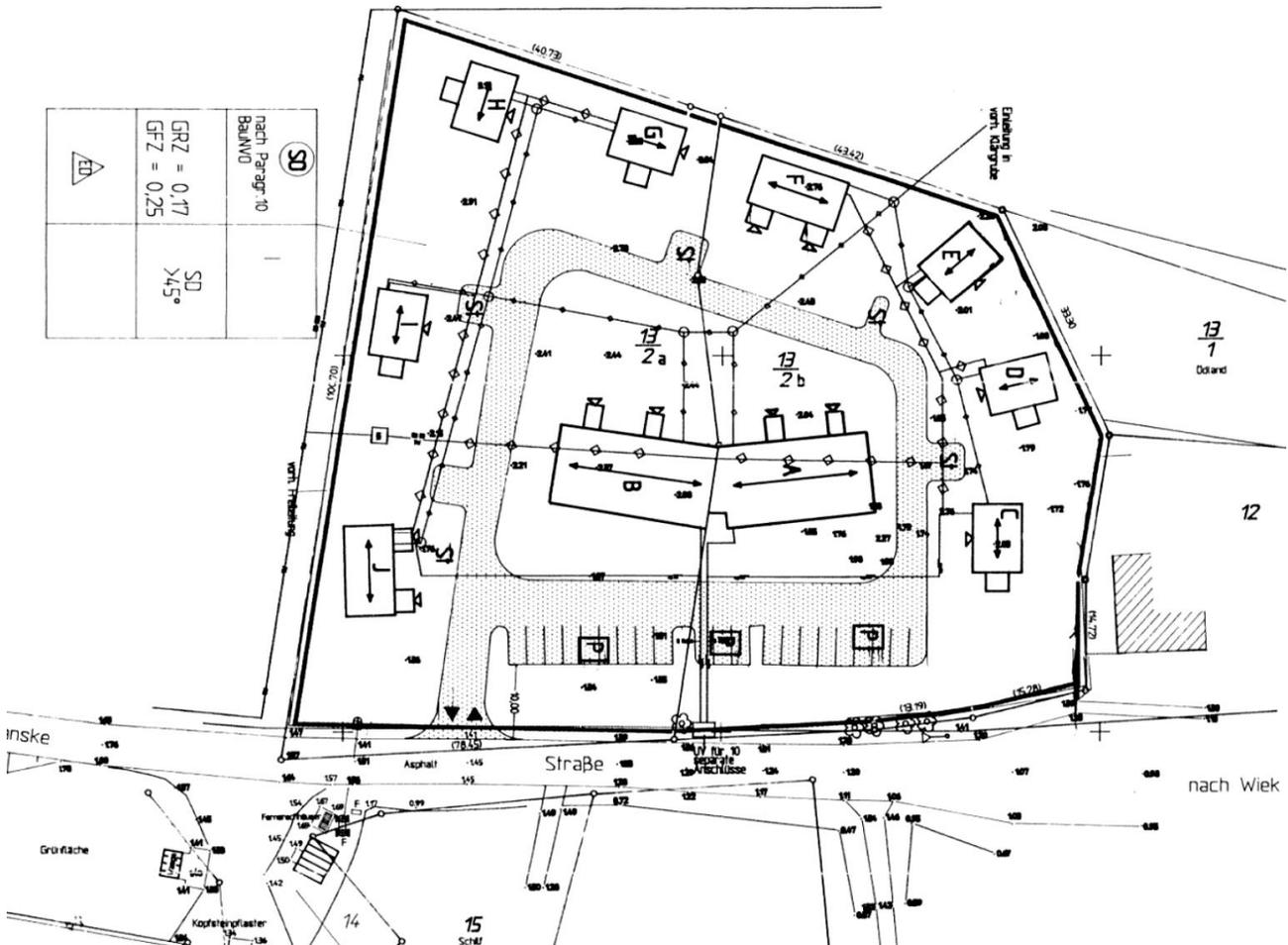


Abbildung 3: Planzeichnung VEP Nr. 3, ohne Maßstab

### 1.3) Bestandsaufnahme

#### 1.3.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet stellt selbst sich als teilerschlossene Brachfläche dar, die weitgehend ungenutzt und bis auf die straßenseitige Altbebauung im Süden bzw. Südwesten des Plangebiets (Wohnhaus mit Nebengebäuden) unbebaut ist.

Im Norden und Südwesten schließt Wohnbebauung, im Südosten die Gaststätte „Schifferkrug“ an.

#### 1.3.2) Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3

Aufgrund des bestandskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 „Ferienhausanlage Kuhle“ (vgl. Abbildung 3) besteht im Plangebiet Baurecht nach § 30 (2) BauGB.

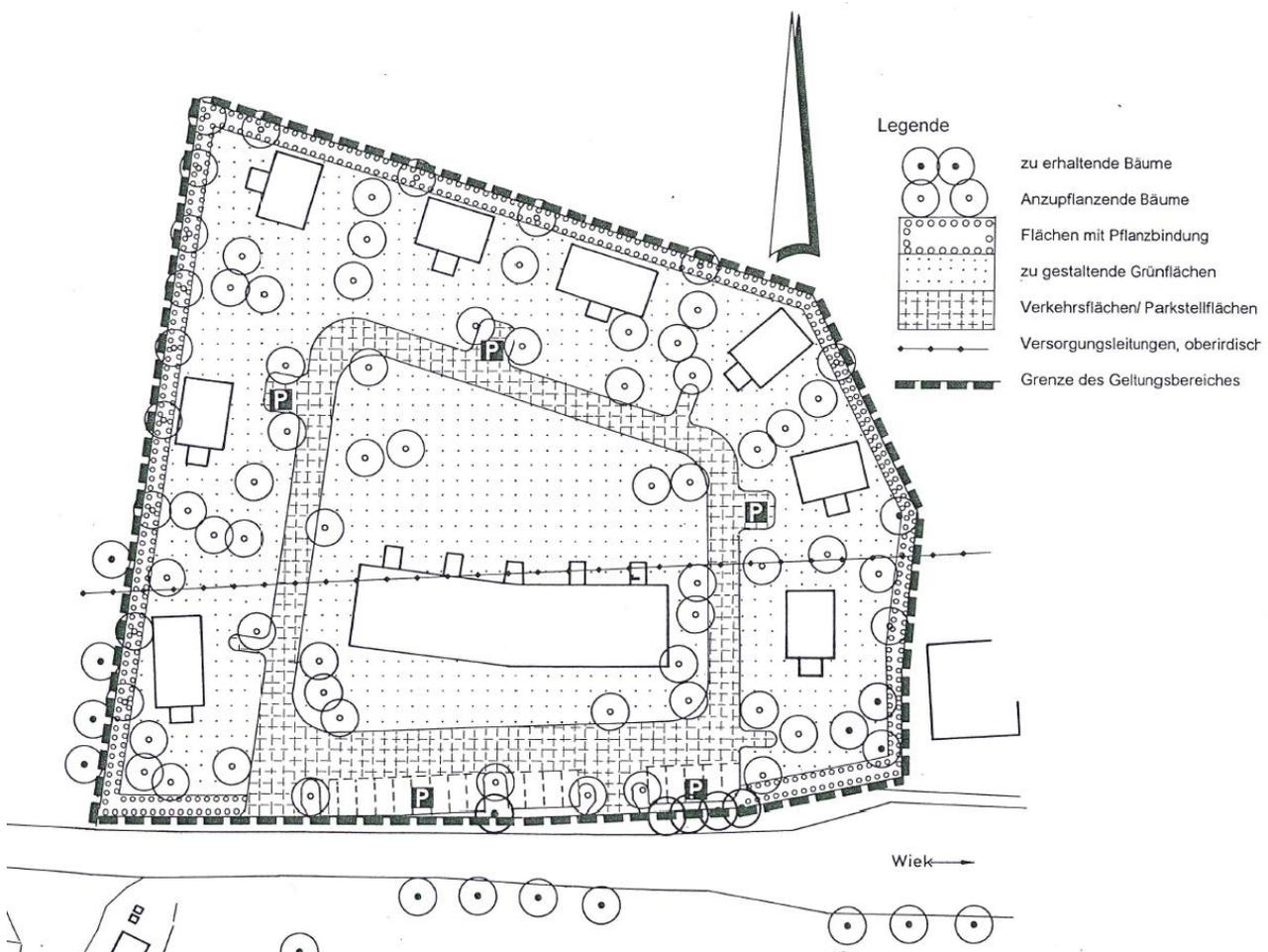
Der ursprüngliche Vorhaben- und Erschließungsplan trat am 30.01.1996 in Kraft. Die Gesamtplanung sah ausweislich der Begründung die Errichtung von acht kleineren Ferienhäusern in zwei Bautypen mit Grundflächen von 67 qm bzw. 87 qm (jeweils zuzüglich Terrasse) sowie zwei größeren Appartmenthäusern mit zusammen 515 qm Grundfläche vor. Entsprechend der Anzahl der nachgewiesenen Stellplätze ist für die Appartmentgebäude von insgesamt 20 Ferienwohnungen auszugehen, was bei voller Ausschöpfung des Baurechts und sparsamer Dimensionierung der Erschließungsflächen rund 34 qm je Wohneinheit bedeutet. Insgesamt kann damit für die ursprüngliche Anlage von einer Beherbergungskapazität von 72 Betten ausgegangen werden (8\*4 Betten in Ferienhäusern, 20\*2 Betten in kleinen Ferienappartements).

Der Bebauungsentwurf ordnet die kleineren Ferienhäuser entlang der westlichen, nördlichen sowie östlichen Grundstücksgrenze an, während die beiden Appartmenthäuser straßenparallel im Sü-

den stehen sollten. Als innere Erschließung ist eine Ringstraße vorgesehen, die im Plan als private (innere) Verkehrsfläche ausgewiesen wurde und über eine Zufahrt im Westen direkt von der Landstraße aus angefahren wird. Die Stellplätze sollten dezentral den einzelnen Gebäuden zugeordnet als offene Stellplätze am inneren Erschließungsring angeordnet werden.

Planungsrechtlich wurde das gesamte Plangebiet als Erholungssondergebiet nach § 10 BauNVO ausgewiesen, wobei die Zulässigkeit (über die Begriffe Ferienhaus bzw. Appartementhaus hinaus) nicht weiter untersetzt wurde. Für die als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichtende Bebauung wurde insgesamt eine GRZ von 0,17 sowie eine GFZ von 0,25 festgesetzt. Die eingeschossigen Gebäude sollen Satteldächer mit einer Neigung >45 Grad erhalten. Als Traufhöhe ist ausweislich der Begründung für die kleinen Ferienhäuser 3,75 m, für die Appartementhäuser 4,25 m vorgesehen.

Grundsätzlich lässt der Ursprungsplan Nebenanlagen im gesetzlichen Umfang nach § 19 (4) BauNVO zu. Ergänzend wurde in der Begründung dargelegt, dass die inneren Zufahrtswege bei der Berechnung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben sollen, da diese Flächen in nicht oberflächenversiegelter Ausführung gebaut werden (§ 19 (4) Satz 5).



**Abbildung 4: Grünordnungsplan zum VEP Nr. 3**

Im Zuge der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde der durch die zusätzliche Versiegelung entstehende Eingriff bilanziert und die Kompensation durch Aufwertung der verbleibenden Grünflächen nachgewiesen. Der für die Pflanzungen verbindliche Grünordnungsplan sieht eine 2,5 m breite Heckenpflanzung entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie die Pflanzung von 48 Einzelbäumen auf den Freiflächen im Baugebiet (zukünftiges Plangebiet) vor.



### 1.3.3) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

#### Internationale Schutzgebiete

In einem Abstand von rund 100 m in südlicher Richtung liegt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“. Das Schutzgebiet ist durch die stark befahrene Kreisstraße K 5 sowie den touristisch genutzten Uferbereich (Bollwerk mit Fischimbiss, Parkplatz) vom Plangebiet abgetrennt, so dass keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erkennen sind. Da das Vorhaben grundsätzlich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Kuhle eingebunden ist und die Bauflucht nicht in Richtung Bodden ausweitet, verursacht die Ferienanlage auch nicht einen vergrößerten Wirkungsbereich der Siedlungsnutzung in das Schutzgebiet hinein.

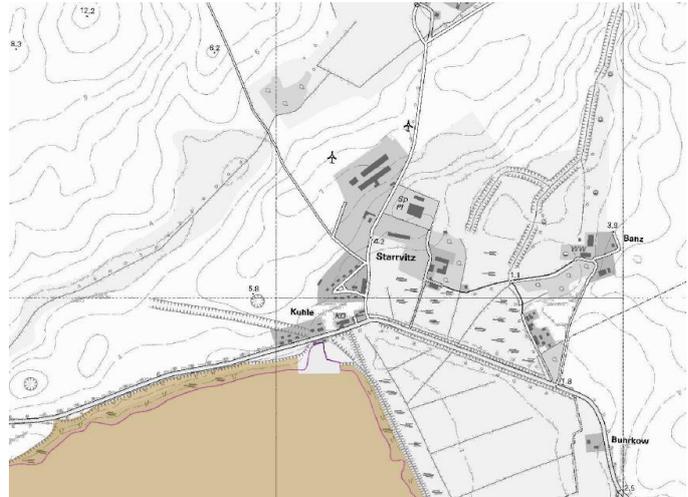


Abbildung 5: EU Vogelschutzgebiet  
([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

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

#### Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt angrenzend, jedoch außerhalb der bestätigten TWSZ III der Wasserfassung Banz (WSG\_1345\_01, ausgewiesen gemäß Beschluss 99-19/74 vom 13.03.1974 nach TGL 24348).

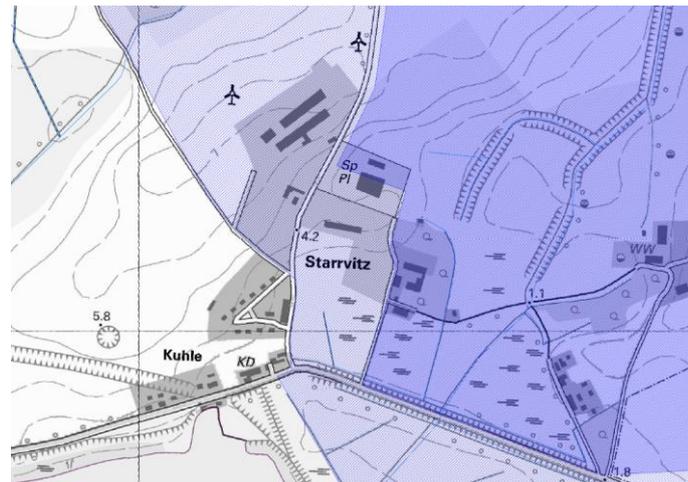


Abbildung 6: Trinkwasserschutzzone III und II  
([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

#### Sonstiges

Das Plangebiet liegt gänzlich innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V.

In sowie angrenzend an das Plangebiet sind im Biotopatlas des Landes keine gesetzlich geschützten Biotope verzeichnet.

### 1.3.4) 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 Wasserstand stellt einen Ruhewasserstand dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser im Regelfall einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf. 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. 2,40 m NHN entsprechen somit 2,25 m HN.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhenlage von 1,3 m HN ansteigend bis auf 2,9 m HN im Nordwesten und ist damit in großen Teilen überflutungsgefährdet.



Abbildung 7: städtebaulicher Entwurf

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungs- und Bebauungskonzept

Angesichts der in den letzten rund 20 Jahren seit In-Kraft-Treten des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 erfolgten starken Ausbaus der Übernachtungskapazität in der Gemeinde Dranske bzw. in der Region insgesamt soll die Ferienhausanlage Kuhle mit reduzierter Übernachtungskapazität, aber umfangreicheren Gemeinschaftsflächen sowie breiterem gewerblichen Angebot umgesetzt werden. Die räumliche Struktur sowie die Führung der inneren Erschließung wird jedoch im wesentliche beibehalten (vgl. städtebaulicher Entwurf, Abbildung 7).



## 2.2) Änderungsinhalte

### Geltungsbereich der Änderung

Die vorliegende 1. Änderung erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich. Für den Bereich des bestehenden Wohnhauses (Flst. 13/29, 13/34, 13/38), das unverändert erhalten und weitergenutzt werden soll, werden die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans aufgehoben. Da das Wohnhaus über den Bereich des „Schifferkrugs“ an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließt, ist der Bereich zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Ferienhausgebiets nach § 10 BauNVO wird grundsätzlich beibehalten, jedoch um Anlagen der touristischen Infrastruktur erweitert.

Ferienhausgebiete setzen ein attraktives und für die Erholung besonders geeignetes Umfeld voraus. In der Regel bieten sie darüber hinaus eine mehr oder weniger umfangreiche eigene touristische Infrastruktur. Entsprechend geht der Kanon der zulassungsfähigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen auch über das Nutzungsspektrum etwa eines Wochenendhausgebietes hinaus.

Zweckbestimmung und Nutzungsartenkatalog werden daher im Rahmen der Änderung präzisiert und ergänzt:

*Das Ferienhausgebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen (die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen) sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.*

Hinsichtlich des Zulässigkeitskatalogs wird das Gebiet entsprechend der Ursprungsplanung in einen zentralen, straßenseitigen sowie einen randlichen Bereich gliedert.

- In der Fläche A (randlicher Bereich) sind wie bisher kleine Ferienhäuser mit nur einer Nutzungseinheit zugelassen. Entsprechend der ursprünglichen Gebäudegrößen (geplant 67 qm bzw. 87 qm jeweils zuzüglich Terrasse) wird für die Ferienhäuser eine maximale Gebäudegrundfläche bis 90 qm vorgesehen. Damit ist sichergestellt, dass sich die randlichen Gebäude gegenüber der zentralen Bebauung unterordnen. Ergänzend werden über die Ursprungsplanung hinaus Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Betriebspersonen (sowie Räume für das betriebserforderliche Personal) zugelassen, da die ständige Verfügbarkeit eines Ansprechpartners vor Ort für eine touristische Anlage von Vorteil ist.
- Wie im Ursprungsplan werden in der zentralen Fläche B Ferienwohnungen auch in Appartementgebäuden zugelassen. Ergänzt wird die Zulässigkeit hier zugunsten von der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, von Räumen für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen sowie von Schwimmbädern und andere Anlagen für die sportliche Betätigung sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung mit Ausstellungshalle (als möglicher Ort für die Oldtimersammlung des Vorhabenträgers).

Die touristische Infrastruktur muss sich der allgemeinen Zweckbestimmung als Ferienhaussiedlung nach § 10 BauNVO unterordnen. Dies wird nicht zuletzt auch durch die räumliche Gliederung des Gebiets gewährleistet.

Angesichts der Überflutungsgefahr (vgl. Abschnitt 1.4.3) ist zur Sicherstellung des Objektschutzes ergänzend die Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 (1) Nr. 16 c BauGB) festzulegen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) muss mindestens eine Höhenlage in Höhe des Bemessungshochwassers, d.h. von 2,40 m NHN (entspricht 2,25 m HN) aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,40 m NHN) sind aufgrund der Gefahrensituation auszuschließen.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Gebäude als Hauptanlage grundsätzlich beibehalten.



In der Ursprungsplanung wurde mit GRZ 0,17 bezogen auf die gesamte Plangebietsfläche (7.974 qm) eine Grundfläche von 1.356 qm zugelassen. Bezogen auf das reduzierte Plangebiet von 7.118 qm ergibt sich mit der bisherigen Festsetzung eine zulässige Grundfläche von 1.210 qm.

Die zulässige Grundfläche verteilt sich vorrausichtlich wie folgt:

- Ferienhäuser: 7\*85 qm zuzgl. je 10 qm Terrasse = 595 qm + 70 qm => 665 qm
- Infrastruktur / Appartmenthäuser => 545 qm

Vor dem Hintergrund der neu zugelassenen Infrastruktureinrichtungen wird eine Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze, Nebenanlagen sowie Anlagen, von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ergänzt. Nach § 19 (4) BauNVO ist für die versiegelten Flächen (incl. Nebenanlagen) eine Überschreitung von 50 % zulässig. Bereits für die innere Erschließung einschließlich der Anlagen für den ruhenden Verkehr (Zufahrt mit Stellplätzen) sind knapp 520 qm erforderlich. Für die Gemeinschaftsanlagen sowie für die gewerblichen Nutzungen werden darüber hinaus befestigte Außenbereiche erforderlich, die zum Teil als Hauptanlage (bei gewerblicher Nutzung), zum Teil als Nebenanlage (Grillplatz) zu werten sind. Ungeachtet der tatsächlichen Nutzung wird für nicht raumhaltige Befestigungen eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 2.000 qm neu zugelassen.

Rechnerisch nimmt die zulässige Versiegelung mit der Festsetzung einer das gesetzliche Maß überschreitenden zulässigen Überschreitung bis 2.000 qm bezogen auf den zukünftigen Geltungsbereich um 185 qm zu. Allerdings wurde das Problem zu umfangreicher innerer Erschließungsflächen auch bereits in der Ursprungsplanung erkannt. Wie in der Begründung zum Ursprungsplan hervorgehoben, sollten die inneren Zufahrtswegen bei der Berechnung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben, da diese Flächen in nicht oberflächenversiegelter Ausführung gebaut werden sollen (§ 19 (4) Satz 5). Insgesamt ist damit unter der Maßgabe, dass für die innere Erschließung weiterhin ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau vorgesehen ist (vgl. TF 4.2), von einer Beibehaltung des bisherigen Versiegelungsumfangs auszugehen.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Im Ursprungsplan wurden nur die geplanten Gebäude dargestellt, nicht aber eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Unter Wahrung der generellen Bebauungsstruktur werden die engen Gebäudegrundflächen durch Baufenster ersetzt, die einen gewissen Spielraum für die Umsetzung eröffnen. Die angestrebte räumliche Struktur der Bebauung wird durch kleinere Unregelmäßigkeiten nicht in Frage gestellt.

Die Festsetzung von Baugrenzen bedingt eine zusätzliche Regelung für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Hier sollen Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, allgemein zugelassen werden.

### Grünordnung

Die Festsetzungen des Ursprungsplans werden, soweit bodenrechtlich relevant, beibehalten bzw. übernommen. Dies bezieht sich auf die Festlegung zur Begrünung der unbebauten Freiflächen, der Herstellung von Fußwegen, Stellplätzen und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie der Bepflanzung.

Der Ursprungsplan sieht einen Ausgleich durch eine intensive Bepflanzung der umfangreichen Freiflächen vor. Gemäß Festsetzungen in Grünordnungsplan sind die Freiflächen in dem angegebenen Umfang zu begrünen. Die im Grünordnungsplan vorgesehenen Pflanzungen wurden dabei ausdrücklich in die Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans übernommen. Demnach wurden bezogen auf den Planbereich in der Planzeichnung eine 2,5 m breite Heckenpflanzung sowie die Pflanzung von 48 Einzelbäumen vorgesehen.

Während die Heckenpflanzung entsprechend der verringerten Plangebietsfläche anzupassen ist, aber insgesamt weitgehend unverändert beibehalten werden kann, sollen die Einzelbaumpflan-



zungen auf 15 Baumpflanzungen reduziert werden. 33 Baumpflanzungen müssen an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen, hierzu stehen insb. die nahegelegenen, im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Flurstücke 16/2, 19, 23/2 oder 25 der Flur 2 Gemarkung Starrvitz zur Verfügung. Der Ausgleich wird im Durchführungsvertrag als externe Kompensationsverpflichtung berücksichtigt.

### Gestaltung

Die engen gestalterischen Vorgaben des Ursprungsplans werden nur teilweise übernommen und im Detail gelockert.

Für die Dächer von Hauptgebäuden wird an einer Ausführung als geneigtes Steildach festgehalten, die zugelassene Neigung jedoch auf einen Bereich von 27 bis 50 Grad ausgeweitet. Die Dachformen bleiben auf die traditionell regional üblichen beschränkt (Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer, d.h. keine Pult- oder Mansarddächer). Für Anbauten sowie gewerblich genutzte Gebäude (keine Ferienwohn- / Wohnnutzung) können geringere Dachneigungen zugelassen werden, da es sich hier um untergeordnete Bauteile bzw. Sonderfunktionen handelt, die sich der eigentlichen Ferienhausnutzung unterordnen.

Die im Grünordnungsteil des Ursprungsplans berücksichtigt gestalterische Vorgabe für Einfriedungen wird beibehalten. Demnach soll eine Einfriedung der Gesamtanlage vor allem mit freiwachsenden lockeren Hecken erfolgen; notwendige Zäune sind abzupflanzen. Eine innere Gliederung der Anlage in einzelne Bereiche durch Zäune wird zugelassen, da hiervon die Belange des Straßenbilds nicht berührt sind.

### Kennzeichnungen und Hinweise

Auf die Lage innerhalb des 150 m – Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V sowie des 200 m - Küstenschutzstreifens nach § 89 LWaG M-V wird nachrichtlich hingewiesen.

Angesichts der Überflutungsgefahr (vgl. Abschnitt 1.4.3) wird zur Sicherstellung des Objektschutzes die Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 (1) Nr. 16 c BauGB) festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) muss mindestens eine Höhenlage in Höhe des Bemessungshochwassers, d.h. von 2,40 m NHN (entspricht 2,25 m HN) aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,40 m NHN) sind unzulässig.

## **2.3) Flächenbilanz**

Insgesamt ergibt sich für den Änderungsbereich folgende Flächenbilanz:

	Ursprungsplanung			1. Änderung		
	Fläche	zul. GR	zul. Versieg.	Fläche	zul. GR	zul. Versieg.
SO Fehs	7.120 qm	1.210 qm	1.815 qm	7.120 qm	1.210 qm	2.000 qm

Durch die Planung wird die ursprünglich angestrebte Bebauung hinsichtlich der Ferienwohneinheiten und Bettenkapazität zugunsten gewerblicher Nutzungen reduziert. Die GRZ und damit die zulässige Grundfläche werden unverändert übernommen, die zulässige Versiegelung wird durch die Übernahme der Regelung nach § 19 (4) BauNVO rechnerisch um 185 qm ausgeweitet. Im Gegenzug sind jedoch die bisher als nicht zu berücksichtigen aus der Betrachtung ausgeklammerten inneren Zufahrtswege ordnungsgemäß anzurechnen, so dass unter dem Strich nicht von einer Erhöhung der zulässigen Versiegelung ausgegangen werden kann.

## **2.4) Erschließung**

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen.

Die inneren Verkehrsflächen (Straßen) im Plangebiet sind zu ergänzen. Sie müssen den Anforderungen an Feuerwehzufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung Au-



gust 2006- entsprechen.

Die Löschwasserversorgung in Höhe des Grundschutzes von 48m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden kann über die öffentlichen Anlagen im mittelbaren Umfeld gewährleistet werden.

Das Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 (2) WHG)).

### 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 *Belange des Tourismus*; Angesichts der Lage in einem ausgewiesenen Tourismusraum (vgl. RREP VP) genießen die Belange des Tourismus bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert.
- die *Belange von Naturschutz und Landschaftspflege*; da die Ausdehnung des Baugebiets sowie der Umfang und die Qualität der Bebauung nicht verändert werden (vgl. Abschnitt 3.2), werden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege durch die Änderung nicht erheblich betroffen. Auch das eingriffsrelevante Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten (GRZ) und die zulässige Versiegelung nicht erheblich ausgeweitet. Durch den Verzicht auf Kompensationspflanzungen innerhalb des Plangebiets sind jedoch zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen (Baumpflanzungen oder Beteiligung an Ökokonto) im Durchführungsvertrag zu berücksichtigen.

Die privaten Belange, insbesondere das Vertrauen des Grundstückseigentümers in das bestehende Baurecht sowie das Schutzbedürfnis angrenzender Nutzungen, sind zu berücksichtigen. Da sich die Änderung nicht auf die Art der baulichen Nutzung erstreckt, sind keine über das bisherige Vorhaben hinausgehenden Nutzungskonflikte zu erkennen.

#### 3.2) Umweltrelevante Auswirkungen

Bei vereinfachten Änderungen nach § 13 BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Erhebliche umweltrelevante Auswirkungen werden durch die Planung nicht verursacht:

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet nur rechnerisch um max. 185 qm ausgeweitet. Allerdings sollten gemäß Ursprungsplan die inneren Zufahrtswege bei der Berechnung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben, da diese Flächen in nicht oberflächenversiegelter Ausführung gebaut werden. Insgesamt ist damit unter der Maßgabe, dass für die innere Erschließung auch weiterhin ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau vorgesehen ist (vgl. TF 4.2), von einer Beibehaltung des bisherigen Versiegelungsumfanges auszugehen.

Die festgesetzten Pflanzgebote werden in großen Teilen beibehalten, die Verringerung der Baumpflanzungen ist durch zusätzliche externe Baumpflanzungen oder eine gleichwertige Beteiligung an einem Ökokonto zu berücksichtigen; der externe Ausgleich ist im Durchführungsvertrag abzusichern.

- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Nutzung zu keinen erheblich anderen Auswirkungen als durch die zulässige Nutzung. Tendenziell wird sich die Gesamtkapazität durch die Änderung zugunsten gewerblicher Nutzungen verringern. Da das Vorhaben grundsätzlich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Kuhle eingebunden ist und die Ortslage insgesamt durch die stark befahrene Kreisstraße K 5 sowie den touristisch genutzten Uferbereich (Bollwerk mit Fischimbiss, Parkplatz) von den angrenzenden Schutzgebieten getrennt



ist, verursacht die Ferienanlage auch keinen vergrößerten Wirkungsbereich der Siedlungsnutzung in die sensiblen Landschaftsbereiche am Bodden hinein.

- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung nicht erheblich anders ausfallen als bei Umsetzung des Ursprungsplans. Allgemein gilt bezüglich der Abwendung von nur während bestimmter Zeiten geltender Verbote der Störung von Tieren im Sinne § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, dass deren Einhaltung regelmäßig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden kann, z.B. durch ein Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während gewisser Zeiten.

Angesichts der moderaten Ausweisung der zulässigen Versiegelung mit einer grundsätzlichen Beibehaltung des bisherigen Versiegelungsumfangs ist die Änderung nicht mit zusätzlichen Eingriffen verbunden. Die im Plangebiet entfallende Kompensation ist durch externe Baumpflanzungen auszugleichen.

Gemeinde Dranske, November 2019