

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 4. vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Feriendorf Bakenberg"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 13.05.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	02.06.2020	N
Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske (Entscheidung)	25.06.2020	Ö

Sachverhalt

Die Gemeinde Dranske hat am 5.12.2019 den Aufstellungsbeschluss Nr. 019.07.046/19 über die 4. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Feriendorf Bakenberg" gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich in den Schaukästen und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 2.1.2020 bis 17.1.2020 bekannt gemacht. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung mit Beschluss vom 5.12.2019 verzichtet. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.12.2019 beteiligt; die Planung wurde angezeigt. Die öffentliche Auslegung fand vom 20.1.2020 bis 21.02.2020 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de statt. Die Bekanntmachung erfolgte vom 2.1.2020 bis 17.1.2020 ortsüblich in den Schaukästen sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de. Die eingegangenen Stellungnahmen müssen abgewogen werden. Mit dem Satzungsbeschluss ist das Planverfahren abgeschlossen. Aufgrund der verspätet eingegangenen Stellungnahme der Raumordnung am 11.5.2020 wurde die Beschlussvorlage vom 9.3.2020 ergänzt.

Beschlussvorschlag

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden zur 4. vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Feriendorf Bakenberg" hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: Von 2 von der Planänderung berührten Behörden und 2 Nachbargemeinden haben 2 Behörden und 2 Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben. Von Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein (ausführliche Abwägungsentscheidung in der Anlage).
 - a. teilweise berücksichtigt werden die Hinweise und Anregungen vom Landkreis Vorpommern-Rügen
 - b. Die Nachbargemeinden Wiek und Altenkirchen und das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hatten keine Hinweise und Anregungen zur Planung

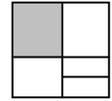
2. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt die Behörden, die Hinweise und Anregungen gegeben haben, unter Angabe von Gründen von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.
3. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschließt die Gemeindevertretung Dranske die 4. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Feriendorf Bakenberg" für einen Teilbereich im Süden der Erschließungsstraße im Feriendorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt, die 4. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Feriendorf Bakenberg" mit der Begründung ortsüblich gem. § 10 Abs. 3 BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Dranske bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

1	Abwägungsvorschlag ergänzt
2	Planzeichnung
3	Begründung



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
 Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
 Freier Stadtplaner und Architekt

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

Partnerschaftsgesellschaft
 Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
 Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
 Tel: 03831 203496

www.stadt-landschaft-region.de
 info@stadt-landschaft-region.de

Abwägungsvorschlag

Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zur 4. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Feriendorf Bakenberg“ der Gemeinde Dranske

1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

1.1) Landkreis Vorpommern Rügen, Stellungnahme vom 18.02.2020

Aus Sicht der **Bauaufsicht**, des **Naturschutzes** sowie des **Umweltschutzes** (Boden- und Immissionschutz) gibt es keine weiteren Anregungen.

I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Die Gemeinde Dranske plant die 4. Änderung des bestandskräftigen Vorhabens- und Erschließungsplans (VEP). Der Änderungsbereich war bereits Bestandteil der 2. Änderung des VEP. Gegenstand der vorliegenden Planung ist ausschließlich die Änderung der Baugrenze durch Erweiterung. Die Planung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geführt.</p> <p>Mit der 2. Änderung des VEP waren grundsätzlich 28 Ferienhäuser geplant, von denen nur 27 Ferienhäuser im Baufeld realisiert werden konnten aufgrund erforderlicher Abstandsflächen für Reetdach-Häuser. Mit der vorliegend geplanten 4. Änderung des VEP soll das Baufeld um ca. 30 Meter verlängert werden um die ursprünglich geplante Anzahl der Ferienhäuser umsetzen zu können.</p>	<p>Sachdarstellung ist zutreffend.</p>
<p>Der Landkreis hat bereits in der Stellungnahme zur 2. Änderung des VEP Nr. 1 vom 12. November 2015, in der Äußerung zur 3. Änderung des VEP Nr. 1 vom 19. Mai 2017 sowie in der Stellungnahme zur 3. Änderung des VEP Nr. 1 vom 5. Dezember 2017 darauf hingewiesen, dass am 10. Juni 2015 beim Landkreis Vorpommern-Rügen ein Beratungstermin stattfand, an dem der Vorhabenträger teilgenommen hat. In dieser Beratung wurde erläutert, dass eine Änderung des alten VEP Nr. 1 (Rechtsverbindlichkeit 1993) nicht ratsam ist,</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die hierzu erfolgten Abwägungen im Rahmen der 2. und 3. Änderung des VEP verwiesen. Angesichts der Geringfügigkeit des Änderungsumfangs der 4. Änderung sowie der inzwischen wirksamen 2. Änderung mit eindeutigen Festsetzungen ist der Hinweis für dieses Verfahren zudem nicht nachvollziehbar.</p>

aufgrund widersprüchlicher Festsetzungen. Die Gemeinde hat sich nun zum wiederholten Mal entschieden, den alten VEP Nr. 1 zu ändern. Dem kann weiterhin nicht gefolgt werden.	
---	--

II. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Grundsätzlich wird die Stellungnahme zur 2. Vereinfachten Änderung des VEP Nr. 1 "Feriendorf Bakenberg" der Gemeinde Dranske; Offenlage vom 09.09.2015 aufrechterhalten.	Die besagte Stellungnahme wurde von der Gemeinde bereits behandelt und berücksichtigt. Ergänzend s.o.
Vorsorglich ist sie nochmals aufgeführt: <i>Trinkwasserschutzgebiete</i> Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der WF Banz. Diese TWSZ wurde mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10.09.1981 festgelegt und hat gemäß § 136 LWaG weiterhin Bestandschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<i>Gewässerschutz</i> Offene oberirdische Gewässer II. Ordnung (Vorflutgräben) werden durch das Vorhaben nicht berührt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Wassertechnische Erschließung</u> <i>Trinkwasser:</i> Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR). Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Trinkwassernetz zu realisieren.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich wurde inzwischen erschlossen.
<i>Schmutzwasser:</i> Das Schmutzwasser ist dem Zweckverband zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche SW-Kanalisation.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich wurde inzwischen erschlossen.
<i>Niederschlagswasser:</i> Die Niederschlagswasserbeseitigung ist in der vorgelegten Begründung zur 2. Änderung des VEP nicht beschrieben. Sowohl der Ursprungsplan als auch der Plan zur 2. Änderung enthalten keine Festsetzungen bzw. Hinweise hierzu. Demzufolge konnte dieser Teil der abwassermäßigen Erschließung durch die untere Wasserbehörde nicht beurteilt werden. Vermutlich ist eine dezentrale Niederschlagswasserversickerung auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Es ergehen hierzu folgende allgemeine Hinweise. Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich wurde inzwischen erschlossen.

<p>Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle ebenfalls dem ZWAR. Der Zweckverband kann durch Satzung regeln, dass das Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG). Da aber eine solche Satzung des Zweckverbandes noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere in Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum 8-Plan müssen daher durch den Zweckverband erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer fach-und sachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollte der Bauleitplan Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten!).</p>	
<p>Im ländlichen Raum in allgemeinen und reinen Wohngebieten ist es in der Regel zweckmäßig, die Festlegung zu treffen, dass das gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert werden soll, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist. Dieser Nachweis wurde jedoch bis zum heutigen Zeitpunkt nicht erbracht bzw. der unteren Wasserbehörde nicht vorgelegt.</p>	<p>s.o. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Für den Fall, dass das Niederschlagswasser durch denjenigen, bei dem es anfällt, nicht versickert oder verwertet werden kann und dann mittels Kanalisation abgeleitet werden muss, ist der ZWAR für die Ableitung pflichtig.</p>	<p>s.o. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

2) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise

- Gemeind Wiek (29.01.2020)
- Gemeind Altenkirchen (15.01.2020)

3) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Ergänzte Stellungnahme vom 06.05.2020</u> bei der Umsetzung des o. g. Vorhaben bleiben die Grundzüge der Planung erhalten. Es erfolgt lediglich eine Verlängerung des Baufeldes im Bereich der Zufahrt in Weiler F um 30 m, so dass das letzte Ferienhaus, von ursprünglich 28 geplanten Ferienhäusern realisiert werden kann. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens wird die 4. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschlie-</p>	<p>Sachdarstellung ist zutreffend.</p>

ßungsplans Nr. 1 "Feriendorf Bakenberg" raumordnerisch mitgetragen.	
Die 4. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 "Feriendorf Bakenberg" der Gemeinde Dranske ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

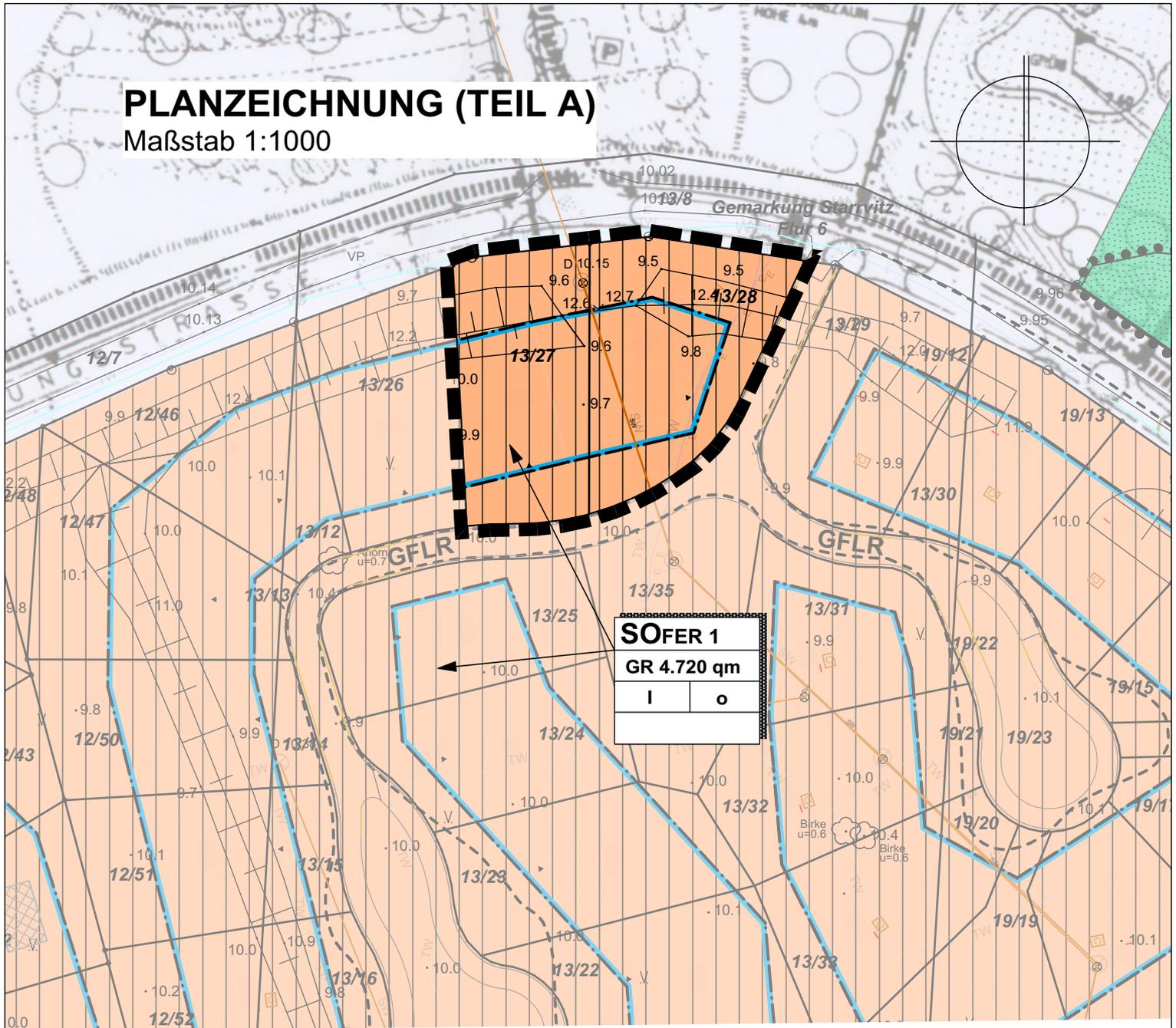
4) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Es liegt keine Stellungnahme vor.

Gemeinde Dranske, Mai 2020

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

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

01.04.01  SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN
hier: FERIEHAUSGEBIET (§ 10 BauNVO)

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

02.05.00 GR 4.720 qm ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

02.07.00 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß

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

03.01.00 o OFFENE BAUWEISE

03.05.00  BAUGRENZE

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00  GFLR MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGS- RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB) hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger (Eigentümer und Nutzer von Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans).

15.13.00  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHS DER 4. ÄNDERUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGS- PLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

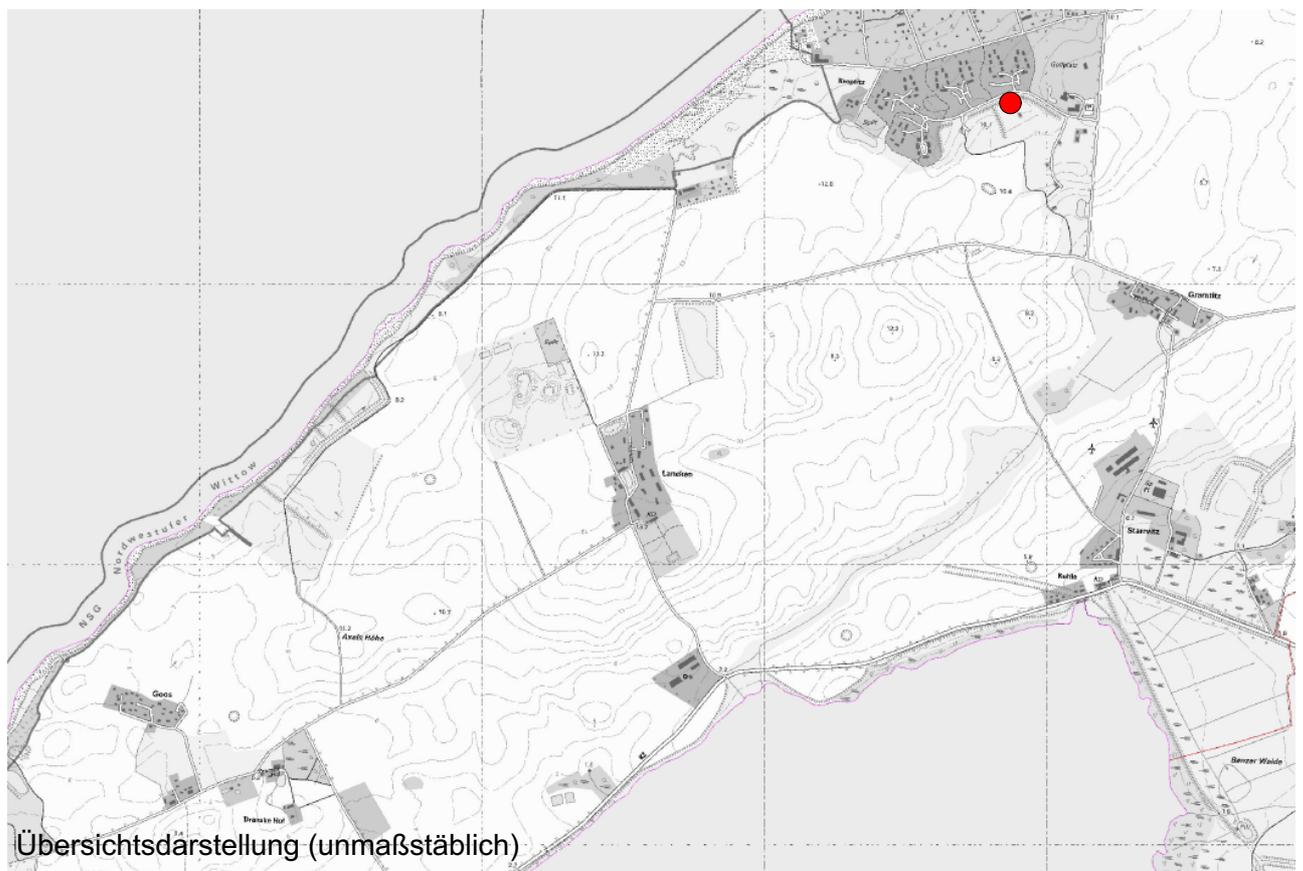
SATZUNG

über die 4. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 "Feriendorf Bakenberg".

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 4. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 "Feriendorf Bakenberg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltbericht / Umweltprüfung erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die textlichen Festsetzungen werden unverändert im Stand der 2. Änderung beibehalten.

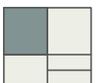


raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

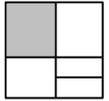


Gemeinde Dranske 4. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 "Feriendorf Bakenberg"

Satzungsfassung

Fassung vom 12.11.2019, Stand 04.03.2020

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 dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 63
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

4. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Feriendorf Bakenberg“

Gemeinde Dranske / Rügen

Satzungsexemplar



4. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Feriendorf Bakenberg“, Gemeinde Dranske

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	2
1.1) Grundlagen	2
1.2) Planungsziele.....	3
1.3) Bestandsaufnahme	3
1.3.1) bestehende / zulässige Nutzungen im Plangebiet	3
1.3.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	4
2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG	5
2.1) Festsetzungen	5
3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	5

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Grundlagen

Das im Süden des Feriendorfs Rugana gelegene Plangebiet erstreckt sich auf eine kleine Teilfläche des bestandskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Flurstücke 13/27 und 13/28 der Flur 6, Gemarkung Starrvitz mit rund 0,22 ha.

Der Änderungsbereich war bereits Bestandteil der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans, wurde inzwischen erschlossen, aber noch nicht bebaut. Das Plangebiet wird allseitig begrenzt durch die bestehende Ferienanlage (Ferienhausgebiet).

Die Änderung erstreckt sich nur auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Alle übrigen plangraphischen sowie sämtliche textlichen Festsetzungen bleiben unverändert. Da die Grundzüge der Planung schon wegen der geringen Größe sowie der unveränderten Beibehaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter ist 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.

Angesichts der Geringfügigkeit hat die Änderung keine Auswirkungen auf die Ableitung des Vorhaben- und Erschließungsplans aus den übergeordneten Planungen (Belange der Raumordnung, Flächennutzungsplan).

Als Plangrundlage dient die Planzeichnung der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans, ergänzt um eine aktuelle Darstellung des Katasterbestands mit Stand November 2019.



1.2) Planungsziele

Zum Zeitpunkt der Erstellung der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans für die Bebauung der Weiler E und F mit geplant insgesamt 56 Ferienhäuser waren die Grundrisse und damit die genauen Gebäudeabmessungen der einzelnen Haustypen noch nicht detailliert bekannt, so dass für die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche nur Annahmen getroffen werden konnten. Aufgrund der erforderlichen Abstandsflächen für die Reetdach-Häuser konnten bei der Umsetzung im Weiler F nicht die geplanten 28 Ferienhäuser, sondern nur 27 Häuser im definierten Baufeld eingeordnet werden. Durch geringfügige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche soll das 28. Ferienhaus im Weiler F ermöglicht werden, so dass das Gesamtvorhaben im Sinne der Festlegungen der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans realisiert werden kann.

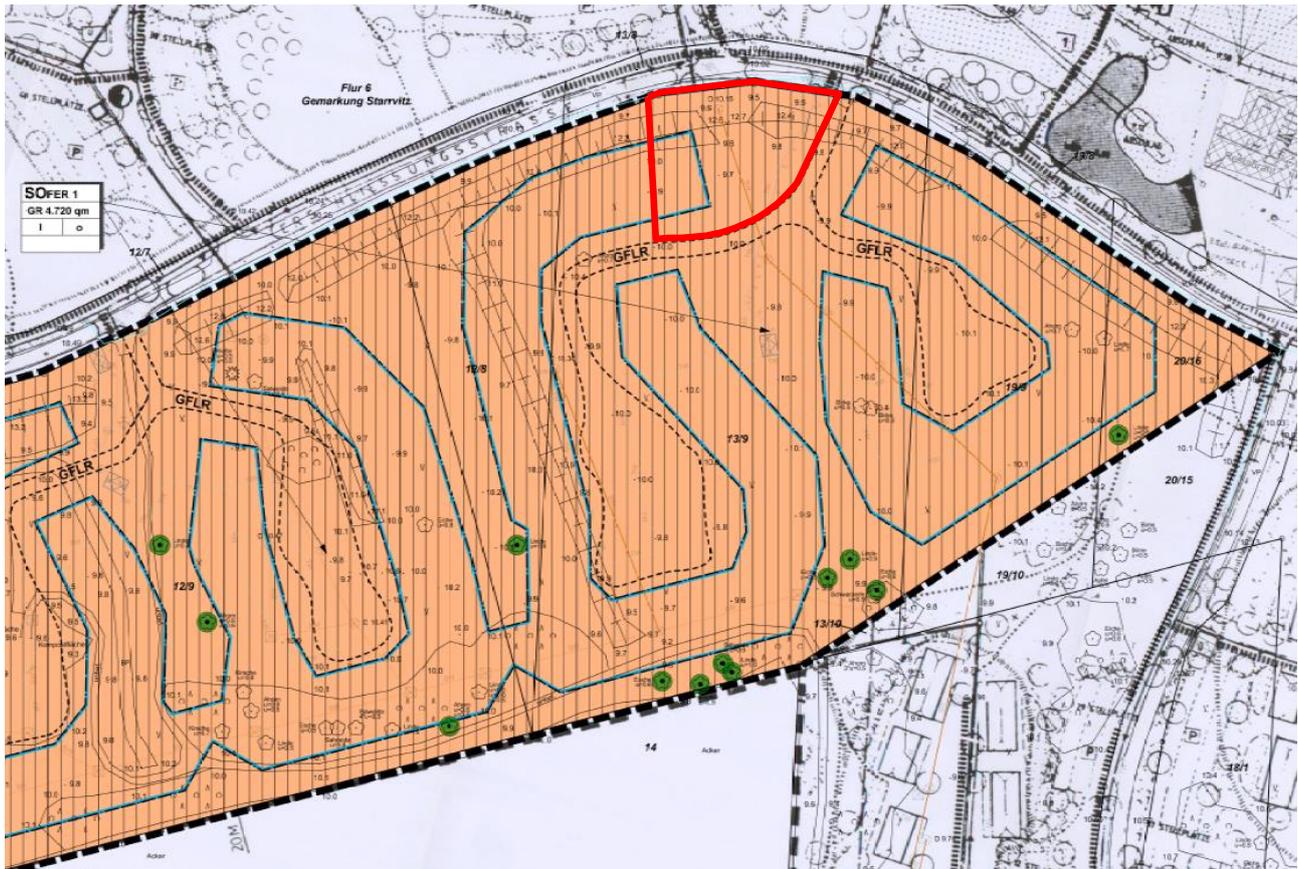


Abbildung 1: Planzeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 im Strand der 2. Änderung, mit Kennzeichnung des Plangebiets, Ausschnitt ohne Maßstab

1.3) Bestandsaufnahme

1.3.1) bestehende / zulässige Nutzungen im Plangebiet

Beim Planbereich handelt es sich um unbebaute Grundstücke. Die Ferienanlage insgesamt ist erschlossen, die angrenzende Gemeindestraße sowie das örtliche Radwegenetz wurden seinerzeit auf die Erfordernisse der Planung hin erneuert. Die innere Erschließung im Weiler F angrenzend an den Änderungsbereich wurde hergestellt.

Aufgrund des bestandskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans im Stand der 2. Änderung (vgl. Abbildung 1) besteht Baurecht nach § 30 BauGB.

Der ursprüngliche Vorhaben- und Erschließungsplan trat am 01.10.1993 in Kraft. Die Gesamtplanung sah ausweislich der Begründung die Errichtung von 110 Ferienhäusern als Hausgruppen mit familiengerechten 1 bis 3-Zimmer-Ferienwohnungen mit einer Kapazität von insgesamt ca. 1.400 Betten sowie Gastronomie, Sportanlagen, Reiterhof und weitere Freizeiteinrichtungen vor.



Im Zuge der 2. und 3. Änderung wurde für die südlichen Bereiche (Weiler E bis I) die Bebauung extensiviert, indem die ursprünglich größeren Gebäude in kleine Ferienhäuser mit jeweils nur einer Nutzungseinheit aufgelöst wurden. Insgesamt wurde dabei folgende, gegenüber der Ursprungsplanung der 90er Jahre reduzierte Bettenkapazität zugrunde gelegt.

Weiler	Anzahl Gebäude	Gebäudegrundflächen	Anzahl Wohneinheiten	Betten	
A bis D	57	8.403 qm	254	596	Bestand der 90er Jahre
E bis F	56	4.480 qm	56	224	Bereich der 2. Änderung
G bis I	40	3.200 qm	40	160	Bereich der 3. Änderung
gesamt	153	16.083 qm	350	980	

Tabelle: Übersicht geplanter Endausbau

Im Zuge der 2. Änderung wurde das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundfläche für den für den gesamten damaligen Änderungsbereich neu festgesetzt. Für geplant 56 Ferienhäuser mit durchschnittlich 80 qm Grundfläche (zuzüglich 240 qm Versorgungsgebäude wie Medienübergabestation, Wäschelager) wurden 4.720 qm veranschlagt. Die zulässige Grundfläche darf mit den Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten, Terrassen sowie Nebengebäuden um 50% überschritten werden. Dabei bleiben wie bisher die Verkehrsflächen (d.h. die Grundflächen der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Planzeichnung dargestellten Erschließungsstraßen) unberücksichtigt.

1.3.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Internationale Schutzgebiete

Schutzgebiete nach internationalem Recht liegen zum Änderungsgebiet in einer Entfernung von größer 300 m in westlicher und nördlicher Richtung jeweils jenseits der Bestandsbebauung.

Westlich schließt in einem Abstand von ca. 340 m das FFH-Gebiet DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“ an. Das Schutzgebiet umfasst eine langgestreckte, charakteristische Steilküstenformation, die bei Dranske mit einem kleinen Kliff beginnt und mit der mächtigen Steilküste von Kap Arkona ihren Höhepunkt findet. Den Klippen sind Geröll- und Blockpackungen vorgelagert. Als Erhaltungsmaßnahmen werden im Standarddatenbogen benannt: Erhalt der freien Küstendynamik, mariner und Küstenlebensraumtypen sowie Wald-LRT, Erhalt und teilweise Entwicklung der Habitate von Kammolch und Rotbauchunke.

Im Managementplan wird das Vorhaben als vor Inkrafttreten der Regelungen über die Verträglichkeitsprüfung 1998 bestandskräftig zugelassen geführt.

Seeseitig in einem Abstand von größer 1.200 m schließt sich an der FFH-Gebiet das FFH-Gebiet DE 1345-301 „Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona“ an, das die Riffe, die sich nach Norden, nach Westen zum Dornbusch-Kliff (Hiddensee) und nach Osten um das Kap Arkona erstrecken, umfasst. Das Gebiet stellt die größte, weitgehend zusammenhängende Riffstruktur im deutschen Teil der Ostsee dar. Abgesehen von Küstenschutzmaßnahmen am Hals des Bugs bei Dranske weisen sie einen sehr guten naturnahen Zustand auf.

Eine Betroffenheit des Gebiets ist angesichts des erheblichen Abstands nicht zu erkennen.

Sonstige Schutzobjekte

Biotope nach § 20 NatSchAG M-V sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

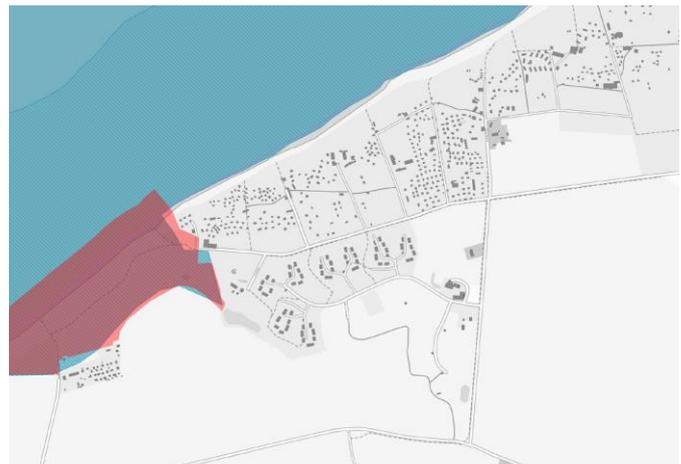


Abbildung 5: FFH-Gebiet blau, NSG rot (www.umweltkarten.mv-regierung.de)



Denkmale oder Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung (WF) Banz. Diese TWSZ wurde mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10. September 1981 festgelegt und hat gemäß S 136 LWaG weiterhin Bestandschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Festsetzungen

Mit der vereinfachten 4. Änderung wird das Baufeld im Bereich der Zufahrt in Weiler F um ca. 30 m verlängert, so dass die ursprünglich geplante Anzahl der Ferienhäuser realisiert werden kann.

Da sich die Größe weder auf die Abgrenzung des Baugebiets noch auf die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung erstreckt, wirkt sich die Änderung auf die Flächenbilanz des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht aus.

3) Auswirkungen der Planung

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Angesichts der Geringfügigkeit der Planung sind keine Auswirkungen auf öffentliche Belange erkennbar. Der Bereich ist planungsrechtlich als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ ausgewiesen, die Anzahl der Ferienhäuser bzw. die Bettenkapazität wird gegenüber der bisherigen Planung nicht ausgeweitet. Angesichts einer unverändert beibehaltenen zulässigen Grundfläche von 4.720 qm in den Weilern E und F hat die Planung keine Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung und ist damit nicht geeignet, zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu begründen.

Die textlich festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung (3 Baum- sowie 1 Obstbaumpflanzung je Ferienhaus, Anlage von 46% der Baugebietsfläche als extensiv zu bewirtschaftender Wiesen- und Gehölzfläche) werden unverändert beibehalten.

Die Bebauung des Änderungsbereichs wird im Zusammenhang mit der Umsetzung auch der umliegenden Bereiche im Weiler F erfolgen, so dass Störungen durch das Baugeschehen minimiert werden.

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 Nutzungskonflikte zu erkennen.

Gemeinde Dranske,
März 2020