

Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 29 "Am Ufer"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 04.07.2019
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	13.08.2019	N
Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske (Entscheidung)	22.08.2019	Ö
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)		Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske hat am 14.3.2018 den Grundsatzbeschluss Nr. 019.6.25-338/18 über die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Straße "Am Ufer" gefasst". Am 12.7.2018 wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geschlossen, der die Kostenübernahme regelt (Beschluss-Nr. 019.6.26-360/18 vom 24.5.2018). Am 18.7.2019 wurde die Planung beauftragt (Beschluss nr. 019.6.26-375/18 vom 24.5.2018). Am 14.2.2019 hat die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Am Ufer" als Bebauungsplan nach § 13 b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnbebauung gefasst und die Planunterlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 019.6.30-434/19). Der Beschluss wurde vom 15.3.2019 bis 3.4.2019 in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 1.4.2019 bis 12.4.2019 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen sowie im Internet unter www.b-planpool.de statt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte vom 15.3.2019 bis 3.4.2019 in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.3.2019 beteiligt, die Planung wurde mit Schreiben vom 21.3.2019 angezeigt. Die öffentliche Auslegung fand vom 15.4.2019 bis 17.5.2019 durch Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de statt. Die Bekanntmachung erfolgte vom 25.3.2019 bis 17.4.2019 in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de. Während der öffentlichen Auslegung gingen 5 Stellungnahmen von Bürgern ein. Die Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG MV (Bauen im 150 m Gewässerschutzstreifen) wurde erteilt. Mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss ist das Planverfahren abgeschlossen.

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 betroffenen Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und

Nachbargemeinden zum Bebauungsplan Nr. 29 „Am Ufer“ hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: Von 15 von der Planung berührten Behörden und 4 Nachbargemeinden haben 13 Behörden und 3 Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben. Von Bürgern gingen 5 Stellungnahmen ein (ausführliche Abwägungsentscheidung in der Anlage).

a) berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:

- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen
- Wasser- und Bodenverband Rügen
- EWE

b) teilweise berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:

- Landkreis Vorpommern-Rügen
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

c) folgende Behörden/Nachbargemeinden hatten keine Hinweise und Anregungen zur

Planung:

- e.dis
- Deutsche Telekom
- Landesamt für Innere Verwaltung
- IHK zu Rostock
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV
- Bergamt Stralsund
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald
- Gemeinde Putgarten
- Gemeinde Wiek
- Gemeinde Breege

d) Bürgerstellungennahmen

· Die 5 Stellungnahmen der Bürger wurden ausführlich behandelt (siehe Abwägungsentscheidung in der Anlage zum Beschluss), führten im Ergebnis jedoch zu keiner Planänderung.

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

den Bebauungsplan Nr. 29 „Am Ufer“ betreffend einen Bereich südlich der Straße "Am Ufer" in Dranske bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

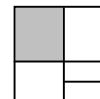
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 29 „Am Ufer“ mit der Begründung ortsüblich gem. § 10 Abs. 3 BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Dranske bekannt zu machen, dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung und die dem B-Plan zugrunde liegenden Vorschriften während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
1. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 angepasst.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:		Ja:		Nein:		X
Kosten:		€	Folgekosten:			€
Sachkonto:						
Stehen die Mittel zur Verfügung:		Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Abwägungsvorschlag
3	Planzeichnung, Satzung
4	Begründung mit textlichen Festsetzungen



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 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 zum Bebauungsplan Nr. 29 „Am Ufer“ der Gemeinde Dranske

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

1.1) Landkreis Vorpommern Rügen, *Stellungnahme vom 27.06.2019*

Seitens der Fachabteilungen **Tiefbau, Bauaufsicht, Umweltschutz** sowie **Verkehrssicherung-und Lenkung** gibt es keine weiteren Anregungen.

I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die Gemeinde Dranske plant mit dem Bebauungsplan Nr. 29 die Ortslage im südlichen Bereich mit zwei Baufeldern zu erweitern. Der 3100m² große Bebauungsplan erfüllt zwar die grundsätzlichen Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens, d.h. der Anschluss an den Siedlungsbereich gemäß §13b BauGB liegt zwar vor, jedoch kann den Aussagen der Gemeinde bezüglich der Berichtigung der Außenbereichsfläche innerhalb des Flächennutzungsplanes nicht gefolgt werden. Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 20. März 1997 im südlichen Bereich von Dranske auf einer Teilfläche, welches den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezieht, aus Gründen des Hochwasserschutzes versagt. Somit besitzt die Gemeinde in diesem Bereich keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Um diese Lücke als sogenannte „Weißfläche“ zu schließen, bedarf es eines Ergänzungsverfahrens. Aufgrund des im o.g. Bescheid dargelegten materiellen Abwägungsdefizites kann somit in diesem Falle nicht von § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, da der Hoch-	Die Aussage bezüglich der Möglichkeit der Berichtigung des FNP entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben. In § 13a (2) Nr. 2 BauGB heißt es: „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder <u>ergänzt</u> ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen“. Die Tatsache, dass es sich beim Plangebiet um eine Weißfläche handelt, ist also per se kein Hinderungsgrund für eine Berichtigung, ansonsten wäre der ausdrückliche Hinweis auf eine Ergänzung unzutreffend. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet. Die der damaligen Versagung zugrundeliegenden Gründen des Hochwasserschutzes wurden durch das STALU vorgetragen. Das STALU wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligt. Wie der Gemeinde auch aus anderen Plänen bekannt, sind die damaligen Gründe nicht mehr gegeben, da entsprechende Planungen zum Ausbau des Hochwasserschutzes des Buger Halses nicht mehr bestehen. Dies wurde mit der Zustimmung des STALU als zuständiger Fachbehörde zum BP 29 bestätigt (Stellungnahme vom 06.05.2019).

wasserschutz auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes Betrachtung finden muss. § 8 Abs. 2 ist demnach zu beachten.	
Entsprechend den textlichen Festsetzungen werden zahlreiche allgemein und ausnahmsweise Nutzungen des nach § 4 BauNVO geplanten allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen. Hier sollte seitens der Gemeinde die Festsetzung eines reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO angestrebt werden, welches auch der aktuellen Rechtsprechung zum § 13b BauGB entspricht. Generell ist es nicht angemessen, Ausnahmen bei nur zwei überplanten Grundstücken festzusetzen (siehe Aussagen der Begründung S. 8f). Schöpft ein Grundstück die Festsetzungen aus, sind das bereits 50% und bei einer Nutzungsaufnahme von der Hälfte des Baugebietes kann dann allgemein nicht mehr von einer „Ausnahme“ ausgegangen werden. Auch bei einer Annahme von vier Grundstücken wäre der Wirkkreis äquivalent erschöpfend. Die Festsetzungen sind daher zu überarbeiten.	Hinweis wird nicht gefolgt. Zulässig sind im festgesetzten WA neben der Wohnnutzung Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern sowie Ferienwohnungen mit bis zu 4 Betten bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung. Dabei ist davon auszugehen, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch in Gebäudeteilen, d.h. untergeordnet in einem Wohngebäude sinnvoll möglich sind. Dies gilt nicht zuletzt für die sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe (z.B. Büro eines Hausmeisterdienstes, Fußpflege o.ä.). Auch wenn von den Ausnahmen kein Gebrauch gemacht wird, bleibt die Gebietseigenart des allgemeinen Wohngebietes bestehen.
Bei der Festsetzung von unteren Bezugspunkten sind stets auch die Höhenlagen und daran geknüpfte Belange umliegender Grundstücke mit zu betrachten. Solche Höhenangaben sind jedoch innerhalb der Planzeichnung nicht aufgeführt, da der zu Grunde liegende Lage- und Höhenplan nur die südlichen Bereiche abbildet. Beispielsweise ist ein möglicher Rückstau und Abfluss zu Lasten von benachbarten Gebäuden zu vermeiden. Die Möglichkeiten zur Regelung der Firsthöhen sollten entsprechend der Lage des Plangebietes (u.a. Siedlungsrand, Landschaftsbild) seitens der Gemeinde betrachtet werden.	Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist in Metern NHN angegeben. In der Planzeichnung sind für den gesamten Geltungsbereich Höhenpunkte angegeben. Die Aussage, dass der zu Grunde liegende Lage- und Höhenplan nur die südlichen Bereiche abbildet, ist falsch. Auch für den Bereich der nördlichen Straße Am Ufer sind in der Planzeichnung Bestandshöhen dargestellt. Die Höhenfestsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist durch die Erfordernisse des Selbstschutzes gegen Überflutung gerechtfertigt und hat keinen nachbarschützenden Charakter. Die Höhenentwicklung der zulässigen Gebäude ist durch die Festsetzung der max. Anzahl der Vollgeschosse auch für den Belang des Landschaftsbildes ausreichend eingeschränkt.
Die abweichende Bauweise muss städtebaulich begründet werden. Die Planzeichenerklärung ist in diesem Punkt mit den Angaben „a=20m“ und „abweichende Bauweise mit max. 15m“ irreführend.	In der Begründung heißt es zur Bauweise: „Um eine kleinteilige, aufgelockerte Bebauung zu erhalten, wird aufbauend auf dem Prinzip der offenen Bauweise (d.h. Einhaltung seitlicher Grenzabstände) eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen nur bis 20 m zugelassen. Die Länge von 20 m entspricht der Länge der Straßenseite des nördlich angrenzenden Doppelhauses Am Ufer 16/16a. Unterstützt wird das Streben nach Kleinteiligkeit durch den Ausschluss von Hausgruppen. Mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser entspricht die Festlegung dem Charakter der Umgebungsbebauung.“ Der offensichtliche Schreibfehler in der Planzeichenerklärung wird beseitigt.
Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind in der Planzeichenerklärung aufzuführen.	Hinweis wird berücksichtigt.

II. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<i>Erschließung für Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung:</i> Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln. Das Schmutzwasser ist dem ZWAR zu überlassen, d.h. der Anschluss an die öffentliche SW-Kanalisation ist vorzunehmen. Die Anschlussbedingungen sind mit dem ZWAR zu regeln.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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 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 B-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, z. B. über eine Baugrunduntersuchung, gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten!).	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Aussagen des ZWAR besteht Anschlusszwang. Die Aussagen in der Begründung werden entsprechend angepasst.
In der vorliegenden Planung wird unter Pkt. 2.4.2. der Begründung lediglich beschrieben, dass das von den Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken naturnah versickert werden kann. Der Nachweis der Versickerungsmöglichkeit wurde jedoch nicht erbracht. Eine Baugrunduntersuchung lag der unteren Wasserbehörde zur Prüfung nicht vor. Es fehlen Aussagen, ob die Möglichkeit zur Niederschlagswasserversickerung, bezogen auf die Untergrundverhältnisse und Grundstücksgrößen, tatsächlich auch gegeben sind.	s.o.
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	s.o.

die Ableitung pflichtig.	
Eine Einleitung des zusammengefassten Niederschlagswassers in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, welche gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf Einleiterlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen seitens des Entsorgungspflichtigen (ZWAR) rechtzeitig zu stellen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gewässerschutz Im nordwestlichen Satzungsgebiet verläuft der Großteils verrohrte Vorflutgraben 10/35. Der Unterhaltungspflichtige für diese Gewässer ist der Wasser- und Bodenverband „Rügen“, 18528 Teschenhagen (WBV). Die Gewässerunterhaltung in diesem Bereich muss jederzeit gewährleistet sein. Zur Festlegung eines Unterhaltungstreifens ist der WBV im Verfahren zu beteiligen.	Der WBV wurde im Verfahren beteiligt.

III. Naturschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Das Plangebiet befindet sich vollständig in dem mit einem Bauverbot belegten 150 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V. Im B-Planverfahren wird die Beantragung einer Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG M-V durch die Gemeinde erforderlich. Für die Planung wird eine Ausnahme von den Verboten in Aussicht gestellt, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausnahme wurde beantragt.
Für die Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Erfassung und Bewertung der betroffenen Biotoptypen erforderlich. Hierzu ist eine Biotoptypenkartierung vorzulegen, deren Umfang sich auf mögliche Auswirkungen des Eingriffs erstrecken muss. Zur Kartierung ist die aktuelle Fassung „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ in Mecklenburg-Vorpommern zu verwenden.	Bei Plänen nach § 13b BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Biotoptypenkartierung ist daher nicht erforderlich.
Für die vorgelegte Planung sind Aussagen zum Gehölzschutz gem. der §§ 18 und 19 NatSchAG M-V zu treffen. Hierzu sind Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,30 m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren.	Der Baumbestand wurde erfasst (siehe Tab. S. 15 in der Begründung).
Im Planbereich befindet sich eine gesetzlich geschützte Allee/Baumreihe. Nach § 19 NatSchAG M-V ist die Beseitigung von Alleen und Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten. Der gesamte Wurzelbereich plus einen Zuschlag von mind. 1,50 m sind von jeglichen Nutzungen freizuhalten, die zu einer Beeinträchtigung der Bäume führen können.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Alleeebäume wurden aufgenommen und in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt.
Hinsichtlich des Natura-2000-Gebietes ist zunächst in einer FFH -Vorprüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Na-	Das Plangebiet ist nach Süden durch das Gelände des Wittower Segelverein e.V. mit massivem Vereinsheim, Seglerhafen/ Steganlage und entsprechender Freiflächennutzung Schutzgebiet vom Schutzgebiet abge-

tura 2000-Gebietes kommen kann. Die Entscheidung ist nachvollziehbar zu dokumentieren. Grundsätzlich gilt im Rahmen der Vorprüfung ein strenger Vorsorgegrundsatz, bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung löst die Pflicht zur Durchführung einer FFH -Verträglichkeitsprüfung aus. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhaltes eine FFH -Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG durchgeführt werden. Führt ein Projekt bzw. ein Plan einzeln oder aber erst im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen, ist eine abweichende Zulassung nur im Rahmen einer FFH - Ausnahmeprüfung möglich.	schirmt, so dass in diese Richtung keine der Planung zuzuschreibenden Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erkennen sind. Aus östlicher Richtung gesehen verbleibt die neue Bebauung innerhalb des durch das Vereinsgelände des Segelvereins im Süden sowie die Bebauung nördlich <i>Am Ufer</i> (mit Wohnbebauung, Wassersport-schule „Rügen Piraten“ und Beherbergungsnutzung) im Norden gebildeten Kante der vorbelastenden Siedlungsnutzung. Angesichts der geringfügigen Größe ist die zusätzliche Bebauung in Plangebiet damit nicht geeignet, zusätzliche Störungen auf das Schutzgebiet zu bewirken. Die Begründung wird um eine entsprechende Aussage ergänzt.
Für die Planung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten.	Das Vorhaben beschränkt sich auf einen straßennahen Bereich angrenzend an die Ortslage. Auch die angrenzenden Außenbereichsflächen werden intensiv siedlungsnah genutzt (ortsnaher Uferbereich mit Erholungs- und Freizeitnutzungen). Innerhalb des Planbereichs sind Vorkommen des Fischotters möglich, jedoch aufgrund der Nutzung und Vorbelastung sowie mangelnder Leitstrukturen und Ziele für eine Wanderung eher unwahrscheinlich. Das Vorhaben ist daher für Fischotter weder lebensraum- noch populationsrelevant. Durch das Vorhaben wird die Struktur und Funktion des Entwässerungsgrabens nicht beeinflusst, wodurch Schädigungen eines potenziellen Amphibien-Laichhabitats ausgeschlossen werden können. Da der Graben aufgrund seiner Eigenschaft als Haupt-Entwässerungsgraben derzeit sehr starken Schwankungen des Wasserstandes von starker Strömung bis hin zum Trockenfallen unterliegt stellt dieser kein dauerhaft zuverlässiges Laichgewässer dar. Weitere repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind nach Auswertung der einschlägigen Datenbanken innerhalb des Planbereichs nicht bekannt. Seitens der Behörde wurden keine Hinweise auf ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten gegeben. Verfügt die Gemeinde nach eigener artenschutzrechtlicher Untersuchung und Verdachtsprüfung nicht über Kenntnisse oder Anhaltspunkte, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen. (vgl. Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Kapitel 6 bzgl. Sonderfall der Bebauungspläne der Innenentwicklung) Unter Berücksichtigung der gebotenen Sorgfalt bei der Ausführung (z.B. Einhaltung der einschlägigen Zeitfenster für Rodungen) konnten artenschutzrechtlich begründete dauerhafte Umsetzungshindernisse ausgeschlossen werden.

IV. Kataster und Vermessung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
-------------------------	----------

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine Angabe der Gemarkung und Flur fehlt.	Hinweis wird berücksichtigt.
Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Eine Quellenangabe für den Übersichtsplan fehlt. Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aussagen zur Plangrundlage finden sich unter 1.1 in der Begründung. Die Planzeichenerklärung bleibt der Übersichtlichkeit wegen auf Elemente mit Festsetzungscharakter begrenzt.
Zur Bestätigung der katastermäßigen Richtigkeit empfehle ich nachfolgenden Verfahrensvermerk: Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden., den ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung	Die katastermäßige Richtigkeit wird durch einen öbVI bestätigt werden.

1.2) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 06.05.2019</u> Aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden nehme ich zu der Planung wie folgt Stellung:	s.u.
<u>1. Wasserwirtschaft:</u> Für den Bereich der Ortslage Dranske / Wieker Bodden gilt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand BHW von 2,40 m NHN zuzüglich des Wellenaufbaus. Küstenschutzanlagen im Sinne des § 83 LWA-G sind im Geltungsbereich des BBP weder vorhanden noch geplant. Die Geländehöhen werden mit 0,90 bis 1,40 m HN angegeben. Die Flächen sind somit aufgrund ihrer Topografie bei Eintritt eines Bemessungshochwassers aus Richtung Wieker Bodden überflutungsgefährdet. Grundsätzlich sollte eine Bebauung potentiell überflutungsgefährdeter Flächen unterbleiben. Sofern trotzdem eine Bebauung geplant wird, ist zwingend Vorsorge erforderlich.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Überflutungsgefahr wurde in der Planung bereits berücksichtigt. Nach textlicher Festsetzung I.1.2 muss die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) eine Höhenlage von 2,40 m NHN aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,40 m NHN) sind unzulässig. Zudem wurde unter II.2) in der textlichen Festsetzung ein entsprechender Hinweis aufgenommen und die Überflutungsgefahr in der Begründung erläutert.
Die Überflutungsgefährdung sowie Maßnahmen zum Ausschluss bzw. zur Minderung der Gefährdung werden auf S. 8 der Begründung dargestellt.	s.o.
Dieser Gefährdung wird mit der Festschreibung der OK FF EG auf 2,40 m NHN unter Ziffer 1.1.2. der Textlichen Festsetzungen Rechnung getragen. Ergänzend sind hier auch die auf S. 8 benannten Maßnahmen festzuschreiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB). Für Entsorgungsleitungen und Kelleröffnungen sind ebenfalls BHW-sichere Verschlusssysteme festzuschreiben.	Ergänzende Festsetzungen sind planungsrechtlich nicht erforderlich. In der Begründung wird ausgeführt: Gemäß § 13 LBauO M-V sind Bauvorhaben gegen schädliche Einflüsse ausreichend zu schützen. Nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen müssen bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Der Nachweis ist im

	Baugenehmigungsverfahren zu führen. Mit den Aussagen unter II.2 betreffend das Bemessungshochwasser wurde der Bauherr auf das Themenfeld hingewiesen.
Ich weise darauf hin, dass das Land Mecklenburg-Vorpommern keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten übernimmt, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser - und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>2. Altlasten, Boden und Naturschutz:</u> Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, werden nicht betroffen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>3. Immissionsschutz und Abfallrecht:</u> Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage. Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.3) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 16.04.2019</u> 1. Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung In den angrenzenden Straßen sind öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen vorhanden. Neubauten sind an die o. g. öffentlichen Anlagen des ZWAR anzuschließen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Niederschlagswasserentsorgung Quer über das Grundstück mit der Flurstückbezeichnung 111/2 verläuft derzeit eine öffentliche Niederschlagswasserleitung, die in den sich auch auf dem Grundstück befindenden Graben mündet. Zwecks Schaffung von Baufreiheit für das geplante Bauvorhaben erfolgt seitens des ZWAR eine Verlegung der Leitung in den angrenzenden Straßenbereich mit direkter Einleitung in den Bodden. Zweck zeitlicher Planung der Maßnahme sollte der ZWAR rechtzeitig über den Termin des beabsichtigten Baubeginns informiert werden.	
Die Grundstücke im Plangebiet sind an die öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen des ZWAR anzuschließen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3. Breitbandausbau	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seitens des ZWAR ist in Dranske kein Breitbandausbau vorgesehen. Hier sind andere Firmen bereits gebunden.	
4. Allgemeines Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Änderungen bzw. Erweiterungen bestehender Trink- oder Abwasseranlagen sind vom Bauherren/ Erschließungsträger zu übernehmen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.4) Wasser- und Bodenverband „Rügen“

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 04.04.2019</u> die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 29 „Am Ufer“ der Gemeinde Dranske berührt. Der Verbandsgraben 10/35 grenzt unmittelbar südlich an den Planungsraum! Für die Unterhaltung des Grabens muss die Zuwegung für die Unterhaltungstechnik (Kettenbagger) gewährleistet sein. Diese Zuwegung (Antransport des Kettenbaggers mit Tieflader) ist im Planungsraum darzustellen (Fahrrecht für WBV). Anlage: 1 x Lageplan	Hinweis wird berücksichtigt. Der WBV wird als Begünstigter bei der Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche berücksichtigt.

1.5) E.DIS Netz GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 25.03.2019</u> Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung. Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie ist derzeit abgesichert bzw. kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote ausgereicht werden.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Randbereich Ihrer Maßnahme befinden sich Niederspannungskabel unseres Unternehmens. Sollten diese baubehindernd wirken, ist schriftlich eine Baufeldfreimachung einzureichen. Anlage: Übersichtslageplan	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.6) EWE NETZ GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 03.04.2019</u> In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	
Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegenüber dem vorstehenden B-Plan „29“.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (25.03.2019)
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz u. Geologie Mecklenburg-Vorpommern (07.05.2019)
- Bergamt Stralsund (02.04.2019)
- Industrie- und Handelskammer, Geschäftsstelle Stralsund (07.05.2019)
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern (09.05.2019)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (25.04.2019)

3) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise

- Gemeinde Putgarten (09.04.2019)
- Gemeinde Wiek (27.03.2019)
- Gemeinde Breege (15.05.2019)

4) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 20.05.2019</u> mit dem o.g. Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde Dranske, die planerischen Voraussetzungen für die Fortführung der Wohnbebauung entlang der Straße Am Ufer zu schaffen. Hierfür wird im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29 „Am Ufer“ ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch Arrondierung sollen am südlichen Rand von Dranske auf einer ungenutzten Brachfläche zwei hochwertige Wohngrundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser entwickelt werden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 0,31 ha.	Sachdarstellung ist zutreffend.
Das Plangebiet befindet sich laut Karte M 1:100.000 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP, 2010) in einem Tourismusschwerpunktraum und im Vorbehaltsge-	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

biet für die Landwirtschaft. Belange der Landwirtschaft sind nicht nachteilig berührt, da durch das Vorhaben keine landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht werden.	
Die Entwicklungsfläche schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an und entspricht damit dem Programmpunkt 4.1 (5) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 206) zur Siedlungsentwicklung. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens und der städtebaulichen Verdichtungssituation werden raumordnerische Belange von der Planung nicht berührt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Ufer“ der Gemeinde Dranske ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

5.1) Bürger 1 - Am Ufer 20, 18556 Dranske

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 16.05.2019</u> Ende des Jahres 2018 hat die Gemeindevertretung Dranske den o.g. Bebauungsplan, siehe in diesem Zusammenhang den Kaufantrag des Herrn ... zum Flur 1, Flurstück 111 in Dranske vom 04.09.2017, abgelehnt. Im März 2019 wird dieser Beschluss durch das gleiche Gremium gekippt und in eine Genehmigung umgewandelt. Die entsprechenden Argumente durch das betreuende Architektenbüro, rechtlich und fachlich sicher richtig, aber anderen Plänen widersprechend und den Käuferinteressen maximalst entgegenkommend.	Der Einwandgeber ist westlicher Nachbar zum Plangebiet. Durch die Baufensterausweisung wird für das Wohngebäude ein Abstand von mind. 12 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze gesichert. Mit der Ausweisung als WA wird an die Nutzung angeschlossen, so dass keine Nutzungskonflikte erkennbar sind. Eine direkte Betroffenheit der privaten Belange wird in der Stellungnahme nicht geltend gemacht.
Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1997, sieht diese Nutzung, wie ... angestrebt, nicht vor. Uferpromenade und Wiese.	Aussage ist in so fern unzutreffend, als suggeriert wird, dass der Flächennutzungsplan hier Uferpromenade und Wiese vorsieht. Richtig ist, dass es sich um eine sog. Weißfläche handelt, für die bislang keine Aussage getroffen wurde. Hintergrund der bislang fehlenden Aussage für diesen Bereich (sog. Weißfläche) ist die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans die damals geplante bauliche Entwicklung nicht zugelassen werden konnte, da die Fläche als Vorhaltefläche für eine Küstenschutzmaßnahme benötigt wurde.
Warum muss jedes Stück Land mit Wasserblick verbaut und die Rahmenbedingungen auf Teufel komm raus entsprechend hingebogen werden?	Ziel der Planung ist nicht zuletzt eine sinnvolle Nutzung bestehender Erschließungsanlagen. Im weiteren Verlauf der Straße bleibt der Boddenblick für die Passanten erhalten, so dass für die Öffentlichkeit keine erhebliche Einschränkung zu erkennen ist.
Siehe dazu auch die Festlegungen und Verfahrensweisen zum F-Plan Rehbergort. Hier wurde Wohnen (Eigenbedarf) nicht genehmigt.	Der Verweis kann nicht nachvollzogen werden. Der Ausschluss des Dauerwohnens auf Rehbergort ist dadurch begründet, dass nach den Vorgaben der Raumordnung abseits von bestehenden Wohngebieten keine neuen Wohngebiete ausgewiesen werden dürfen, damit die Wohnbevölkerung nicht weiter räumlich verstreut wird.

Im o. g. F-Plan der Gemeinde Dranske steht: "Versorgung mit Wohnraum nicht zu gefährden. Diesem Ziel kommt die Gemeinde Dranske nach. Der Eigenbedarf der Gemeinde wird vollständig in ihrem B-Plan Nr. 2 Lancken mit den geplanten 180 WE abgedeckt." Noch heute stehen dort Flächen zur Verfügung. Aber auch Flächen im Bereich der abgerissenen Wohnblöcke im Ort selbst. Siehe B-Plan 23.	s.o. Die kleinteilige Arrondierung ermöglicht eine sinnvolle Nutzung vorgeprägter, erschlossener Flächen im Gemeindehauptort. Die Aufstellung des Bebauungsplans liegt daher im öffentlichen Interesse und wurde von der Gemeinde initiiert.
Es ist schon interessant und für den langjährigen Bürger des Ortes Dranske auch ärgerlich, wie u.a. ein Architektenbüro auf begehrten Flächen durch Ausreizung rechtlicher Rahmenbedingungen solche Umwidmungen vornehmen kann.	s.o. Aussage ist rechtlich unzutreffend. Die Planungsentscheidung wurde durch die Gemeindevertretung getroffen, folglich wurde auch der Planungsauftrag von der Gemeinde vergeben.
Aus unserer Sicht wird hier auf Teufel komm raus eine Filetfläche geschaffen um persönliche Interessen und Ziele umzusetzen. Ich bitte Sie hiermit um vollinhaltliche Prüfung des Sachverhaltes auf dessen Rechtmäßigkeit.	s.o.

**5.2) Bürger 2 - Alte Gärtnerei 10, 18556 Dranske
gleichlautend Bürger 3 - Karl-Liebknecht-Str. 10, 18556 Dranske**

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 10.05.2019</u> Ihnen liegt der Antrag zur Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 29 in Dranske vor, Ich möchte hiermit meinen Einspruch gegen diesen Bebauungsplan einlegen.	Die Adressen beider Einwandgeber sind jeweils mehr als 100 m vom Plangebiet entfernt. Die Einwandgeber sind durch die Planung in ihren privaten Belange nicht betroffen.
Dranske ist ein Ort, der ausschließlich vom Tourismus geprägt ist. Er lebt von seiner Lage am Bodden und an der Ostsee. Wir haben am Bodden eine kurze Strandpromenade. Ein Teil des Strandes wird von den Hotelgästen genutzt. Die einheimischen Bürger und die Gäste haben nur ein sehr kleines Stück zur Verfügung, um am Bodden zu verweilen. Die Fläche neben dem eigentlichen Strand dient zur sportlichen Betätigung z.B. Volleyballplatz oder wird von den Windsurfer, Kitem und Seglern genutzt.	Bei der Fläche im Plangebiet handelt es sich um Privatgrundstücke, die für die Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stehen.
Die im B-Planentwurf ausgewiesene Fläche dient im Sommer als Festwiese für die Boddenparty. Diese Fläche ist auch im Flächennutzungsplan/ Städtebaulicher Rahmenplan als Festwiese / Surferwiese ausgewiesen.	s.o. Aussage ist in so fern unzutreffend, als suggeriert wird, dass der Flächennutzungsplan hier Festwiese / Surferwiese vorsieht. Richtig ist, dass es sich um eine sog. Weißfläche handelt, für die bislang keine Aussage getroffen wurde. Hintergrund der bislang fehlenden Aussage für diesen Bereich (sog. Weißfläche) ist die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans die damals geplante bauliche Entwicklung nicht zugelassen werden konnte, da die Fläche als Vorhaltefläche für eine Küstenschutzmaßnahme benötigt wurde. Der städtische Rahmenplan entfaltet als informelle Planung für den Grundstückseigentümer keine Rechtswirkung.

Dranske hat ausreichend Baugrundstücke zur Verfügung, z.B. im Fischerweg oder die Baugrundstücke laut B-Plan 23. Es stehen somit etliche, sehr gut gelegene Baugrundstücke, tlw. mit Blick zur Ostsee zur Verfügung. Es besteht keine Notwendigkeit zur Erstellung eines B-Plans Nr. 29 an dieser Stelle, um hier 3 Baugrundstücke zu genehmigen und damit einen großen Teil der Promenade zu entwerfen und versiegeln. Den Bürgern und Gästen der Gemeinde Dranske wird der Blick auf den Bodden und die Festwiese entzogen und den Surfern und Katern den Platz für ihren Sport. Den Hausbesitzern werden diese Aktivitäten in der Nähe ihres Grundstücks nicht gefallen.	Ziel der Planung ist nicht zuletzt eine sinnvolle Nutzung bestehender Erschließungsanlagen. Im weiteren Verlauf der Straße bleibt der Boddenblick für die Passanten erhalten, so dass für die Öffentlichkeit keine erhebliche Einschränkung zu erkennen ist.
Der Käufer hat die Fläche des B-Planentwurfes als Wiese/ Grünanlage erworben, ihn erwartet ein satter Gewinn, wenn dieses Gebiet zu Baugrundstücken wird. Die Gemeinde hat keinen Nutzen, nur Schaden. Dies wirkt sich sicherlich auch die Gästezahl aus und das bekommen dann die Hotels, die Gastronomie und die Rügen-Piraten zu spüren. Häuser ansehen, können sie auch zu Hause und in unseren Ortsteilen. <i>Anlage: LP Auszug</i>	Die kleinteilige Arrondierung ermöglicht eine sinnvolle Nutzung vorgeprägter, erschlossener Flächen im Gemeindehauptort. Die Aufstellung des Bebauungsplans liegt daher im öffentlichen Interesse und wurde von der Gemeinde initiiert.

5.3) Bürger 4 - Ufer 18, 18556 Dranske

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 10.05.2019</u> Auf der Fläche - Am Ufer - sollen 3 Baugrundstücke neu entstehen, obwohl in der Gemeinde genügend Bauland zu Verfügung steht. (Bebauungsplan Nr. 29)	Der Einwandgeber ist nördlicher Nachbar zum Plangebiet. Durch die Baufensterausweisung wird für das Wohngebäude ein Abstand von knapp 13 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze des Einwandgebers gesichert. Mit der Ausweisung als WA wird an die Nutzung angeschlossen, so dass keine Nutzungskonflikte erkennbar sind. Durch die neue Bebauung entstehen sicherlich neue Nachbarschaften. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu aber mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch ein Abwehrrecht gegenüber Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Häusern gebe. Eine direkte Betroffenheit der privaten Belange wird in der Stellungnahme nicht geltend gemacht.
Diese Fläche wurde von dem Käufer als Wiese/ Grünanlage erworben, es gibt bis jetzt also keinerlei Recht dort zu bauen.	Die kleinteilige Arrondierung ermöglicht eine sinnvolle Nutzung vorgeprägter, erschlossener Flächen im Gemeindehauptort. Die Aufstellung des Bebauungsplans liegt im öffentlichen Interesse und wurde von der Gemeinde initiiert.
Im Flächennutzungsplan vom 30.10.2008 ist dieser Bereich eine Genehmigung versagt wurden. Im Städtischen Rahmenplan von November 2010 wurde dieses Gebiet als Promenade der Gemeinde klassifiziert. Diese Fläche ist als Festplatz/ Wiese bestimmt. Wir verlieren bei einer Umsetzung dieses Vorhabens unsere Promenade.	Bei der Fläche im Plangebiet handelt es sich um Privatgrundstücke, die für die Öffentlichkeit auch bisher nicht zur Verfügung stehen. Der städtische Rahmenplan entfaltet als informelle Planung für den Grundstückseigentümer keine Rechtswirkung. Der Versagungsgrund für die ursprünglich im Flächennutzungsplan beabsichtigte bauliche Nutzung ist entfallen; das STALU hat der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

Die gesamte Regenentwässerung für das Wohngebiet führt über dieses Grundstück.	Die quer über das Grundstück verlaufende öffentliche Niederschlagswasserleitung, die in den südlich beginnenden Graben mündet, wird zwecks Schaffung von Baufreiheit für das geplante Bauvorhaben seitens des ZWAR in den angrenzenden Straßenbereich verlegt und enthält eine direkte Einleitung in den Bodden.
Weiterhin gibt es keinerlei Gestaltungsvorschriften d.h. Bauen nach Lust. In der Gemeinde gibt es genügend erschlossenes Bauland und noch mehr Flächen mit Ferienhausbebauung zu versiegeln, kann nicht Sinn einer nachhaltigen Bauplanung sein. Dieses sollte nach BauGB § 1 a vorrangig bebaut und genutzt werden bevor neue Flächen versiegelt werden. Das alles sollte bei einer Genehmigung des Bauvorhabens berücksichtigt werden.	Die Planung ist auf eine (Dauer-)Wohnnutzung ausgerichtet. Eigenständige Ferienhäuser sind im Plangebiet nicht zulässig.

5.4) Bürger 5 - Am Ufer 16a, 18556 Dranske

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 16.05.2019</u> hiermit erheben wir Einspruch zum Bebauungsvorhaben Nr. 30 in der Straße Am Ufer in 18556 Dranske. Unseres Erachtens ist eine weitere Wohnbebauung in einer sensiblen Uferschutzzone aus umweltpolitischen und baurechtlichen Gründen völlig inakzeptabel.	Der Einwandgeber ist nördlicher Nachbar zum Plangebiet. Durch die Baufensterausweisung wird für das Wohngebäude ein Abstand von knapp 13 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze des Einwandgebers gesichert. Mit der Ausweisung als WA wird an die Nutzung angeschlossen, so dass keine Nutzungskonflikte erkennbar sind. Durch die neue Bebauung entstehen sicherlich neue Nachbarschaften. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu aber mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch ein Abwehrrecht gegenüber Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Häusern gebe. Eine direkte Betroffenheit der privaten Belange wird in der Stellungnahme nicht geltend gemacht.
Der geschützte Wiesen- und Schilfbereich und das Bauvorhaben liegen unseres Erachtens nicht innerhalb einer 150 m Schutzzone. Insbesondere Brutplätze für Wasservögel und Schutzbereiche für Klein- und Großwild sind gefährdet.	Beim Plangebiet handelt es sich nicht um einen geschützten Wiesen- und Schilfbereich. Das Plangebiet wurde vielmehr in den letzten Jahren aufgeschüttet, es herrschen damit anthropogen gestörte Bodenverhältnisse vor; zudem besteht eine Vorbelastung durch den angrenzenden Siedlungsbereich.
Außerdem liegt dieser Bereich in einer natürlichen Überflutungszone bei Hochwasser, die bei baulicher Versiegelung unverantwortlich entfallen würde.	Schutz vor Überschwemmung ist im Plangebiet (wie in der Umgebung auch) als Objektschutz zu gewährleisten. Durch die Umsetzung der geplanten Bebauung werden aber keine Auswirkungen auf die allgemeine Risikolage im Siedlungsbereich entstehen.
Das derzeitige Entwässerungssystem für Regenwasser für die Schwedenstraße und die Straße Am Ufer liegt derzeit genau im Bereich des Bauvorhabens (Wasserauslaufgraben). Der Graben zum Bodden erfüllt unseres Erachtens nicht nur die Einleitung des Regenwassers in den Bodden, sondern auch gleichzeitig einen Überflutungsschutz von der Boddenseite bei Hochwasser.	Die quer über das Grundstück verlaufende öffentliche Niederschlagswasserleitung, die in den südlich beginnenden Graben mündet, wird zwecks Schaffung von Baufreiheit für das geplante Bauvorhaben seitens des ZWAR in den angrenzenden Straßenbereich verlegt und enthält eine direkte Einleitung in den Bodden.
Ein Hauptaspekt gegen eine dortige Bebauung ist das Vorfinden unzähliger Bauflächen im Gemeindegebiet. Hier sind z.B. im Bereich des Fischerweges und der auf dem Gelände der ehemaligen	Die kleinteilige Arrondierung ermöglicht eine sinnvolle Nutzung vorgeprägter, erschlossener Flächen im Gemeindehauptort.

KITA viele Bauflächen zu erwerben. Perspektivisch können durch die Erschließung von Bauflächen auf dem Gelände des gesamten ehemaligen Neubaugebietes Grundstücke erworben werden, was die Bebauung des oben genannten Grundstücks im sensiblen Uferbereich noch unsinniger erscheinen lässt.	
---	--

Gemeinde Dranske, Juni 2019

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 29 "Am Ufer".

Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 "Am Ufer", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen ohne Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

a=20m abweichende Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 15m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche mit
Straßenbegrenzungslinie

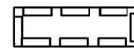
SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten (§ 9(6)
BauGB), hier: 150m Küsten- u.
Gewässerschutzstreifen
(§ 29 NatSchAG M-V)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu
belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB)



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



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

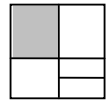
Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Dranske Bebauungsplan Nr. 29

"Am Ufer"

als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen

Satzungsfassung



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 53
Tel: 0721 37 85 64

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

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

Gemeinde Dranske

Bebauungsplan Nr. 29

„Am Ufer“

als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB
ohne Umweltbericht

Satzungsfassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet **WA** (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO) ausgewiesen.

Entgegen § 4 (2) BauNVO bleiben die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe unzulässig.

Entgegen § 4 (3) BauNVO bleiben Ferienhäuser als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mehr als 4 Betten, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

I.1.2) Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 (1) Nr. 16 c BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) muss eine Höhenlage von 2,40 m NHN aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,40 m NHN) sind unzulässig.

I.2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.2.1) abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

a = abweichende Bauweise; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten, wobei die Länge der vorab bezeichneten Hausformen höchstens 20 m betragen darf.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

I.3.1) Bindungen für Bepflanzung und Erhalt (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichneten Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Zudem ist eine fachgerechte Behandlung der zum Erhalt festgesetzten Bäume auch nach Durchführung der Baumaßnahmen zu gewährleisten.

I.4) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.4.1) Die ausgewiesenen Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Wittower Segelvereins e.V. sowie mit Leitungsrechten zugunsten des WBV und der Versorgungsträger zu belasten.

II Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (5) BauGB), Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und Hinweise

II.1) Küstenschutzstreifen: Das Plangebiet liegt vollständig im 150 m – Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V sowie im 200m - Küstenschutzstreifen nach § 89 LWaG M-V.

II.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).

II.3) Denkmalschutz: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Begründung

Begründung	4
1. Grundsätze / Städtebauliche Planung	5
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	5
1.2) Planungsziele/ Notwendigkeit der Planung	5
1.3) Übergeordnete Planungen.....	5
1.3.1) Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
1.3.2) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung.....	6
1.4) Bestandsaufnahme	6
1.4.1) Nutzung und Umfeld.....	6
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	7
1.5) Risikogebiet	8
2) Städtebauliche Planung	8
2.1) Städtebauliches Konzept	8
2.2) Begründung der Festsetzungen	9
2.3) Flächenbilanz.....	9
2.4) Erschließung.....	10
2.4.1) Verkehrliche Erschließung.....	10
2.4.2) Medientechnische Erschließung.....	10
3) Auswirkungen	11
3.1) Abwägungsrelevante Belange/ Zusammenfassung	11
3.2) Umweltrelevante Auswirkungen.....	12
3.2.1) Allgemeines.....	12
3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild	12
3.2.3) Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.....	18

Anhang I - Betrachtung der Natura 2000-Gebiete

1. Grundsätze / Städtebauliche Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortes Dranske und umfasst eine Fläche von knapp 0,31 ha, bestehend aus den Flurstücken 110/1, 110/2 (teilw.), 111/1, 111/2, 111/3 (teilw.) und 186/5 /teilw.) innerhalb der Flur 1 in der Gemarkung Dranske.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden und Westen durch die bestehende Bebauung der Ortslage mit der Straße *Am Ufer*,
- im Osten durch Freiflächen,
- im Süden durch Brachflächen sowie die Flächen des Segelvereins (Vereinsgelände mit Vereinsheim und Steganlage)

Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Liegenschaftskarte (ALKIS) mit aktuellen Katasterangaben vom August 2018. Ergänzt wurde die Planzeichnung durch einen Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Geodesia, Bergen vom 01/2012 im Höhen Bezugssystem HN 76. Die inzwischen erfolgte Grundstücksfortschreibung des ehem. Flst. 111 wurde nachgetragen.

1.2) Planungsziele/ Notwendigkeit der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die vorhandene Bebauung entlang der bestehenden Straße *Am Ufer* fortgesetzt und ergänzt werden. Die Fläche, die durch die westlich und nördlich anschließende Bebauung geprägt ist, wird im Osten durch die neue Zufahrt zum Bootsverein begrenzt. Dabei wird die südliche Ausdehnung der neuen Bebauung durch die Tiefe der westlich anschließenden Gebäude (*Am Ufer* 20, 22, 24) und die östliche Ausdehnung durch das nördlich stehende Doppelhaus (*Am Ufer* 16/16a) vorgegeben.

Ziel ist eine Arrondierung der Wohnnutzung in den vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Mit der Überplanung soll

- den Wohnbedürfnissen der örtlichen Bevölkerung entsprochen werden,
- durch Entwicklung eines bereits durch die angrenzende Ortslage vorgeprägten, durch die bestehende Gemeindestraße erschlossenen Bereichs eine kompakte Siedlungsfigur und damit eine gute Nutzung öffentlicher Infrastruktur gesichert sowie ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet werden.

Da das Plangebiet im Westen wie Norden an den Bebauungszusammenhang anschließt, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnzwecke nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Mit der Planung soll die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet werden. Es werden keine UVP-pflichtigen Nutzungen zugelassen. Die Verträglichkeit mit den Schutzziele der nahen Natura-2000 Gebiete wird nachgewiesen. Angesichts der geringen Größe des Plangebiets wird der Grenzwert des § 13b BauGB von maximal 10.000 m² zulässiger Grundfläche bei weitem nicht erreicht. Insgesamt werden nur gut 2.300 m² Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von knapp 700 m² überplant.

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. Solche Betriebe sind in der Gemeinde sowie den Nachbargemeinden nicht vorhanden.

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dranske als Weißfläche dargestellt.

Die direkt angrenzenden Flächen nördlich und westlich sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. Das Plangebiet wird durch die zweiseitig angrenzende Bebauung und die begleitende Straße *Am Ufer*

geprägt, so dass die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die im Flächennutzungsplan am östlichen Abschluss der Wohnbebauung angedeutete Zuwegung zum Vereinshafen verläuft tatsächlich weiter östlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13b BauGB ergänzt.



Abbildung 1: Siedlungsgebiet Dranske und Plangebiet (Teile der Weißfläche); Quelle: Flächennutzungsplan

1.3.2) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom August 2010 liegt die Gemeinde Dranske in einem Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd in einer Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft. Der Ort Dranske ist als Siedlungsschwerpunkt gekennzeichnet, boddenseitig ist die Hafennutzung durch das Symbol vermerkt.

Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende, ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt und deren materielle sowie dienstleistungsbasierte Versorgung gesichert werden.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, sowohl in den vor- als auch in den nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden (3.1.4(1) RREP VP). Landwirtschaftliche Flächen gemäß Feldblockkataster M-V sind von der Planung nicht betroffen.



Abbildung 2: Dranske und Umgebung; Quelle: RREP VP

Die Entwicklung einer durch einen zweiseitigen Anschluss an den Bebauungszusammenhang geprägten, aufgeschütteten Fläche entlang einer bestehenden Straße trägt zu einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei (4.1(7), 5.1.2(2) RREP VP). Die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche erfolgt in direkter Anbindung an die bebaute Ortslage, der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen wird damit entgegengewirkt (4.1(4) RREP VP).

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Nutzung und Umfeld

Das Plangebiet stellt sich derzeit als ungenutzte, jedoch intensiv gepflegte Wiesenfläche dar. Das Gelände wurde aufgeschüttet und grenzt sich mit Geländehöhen von rund 1,5 m HN deutlich gegenüber den angrenzenden Wiesen ab. Im Westen und Norden grenzt Wohnbebauung bzw. die Straße *Am Ufer* an.

Der angrenzende Uferbereich des Boddens ist durch Erholungs- und Freizeitnutzungen



Abbildung 3: Luftbild mit Nutzungen; Quelle: Google Maps

geprägt (östlich Bade- und Surfstrand, südlich Vereinsgelände des Wittower Segelverein e.V. mit massivem Vereinsheim, Seglerhafen/ Steganlage und entsprechender Freiflächennutzung). Westlich des Vereinsgeländes beginnt der naturnahe Uferbereich.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Der Ort Dranske liegt innerhalb eines wertvollen Naturraumes, dessen Schutz und Entwicklung durch Ausweisung vielfältiger Schutzgebiete gesichert wird.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB): Das GGB DE 1345-301 Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona besitzt eine Gesamtfläche von 757.400 ha befindet sich ca. 550 m westlich des Plangebiets. Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind angesichts der großen Abstände nicht zu erkennen.



Abbildung 4: VSG (braun) und GGB (blau); Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG): Das VSG DE 1446-401 Binnenbodden von Rügen besitzt eine Gesamtfläche von 20.700 ha und befindet sich ca. 130 m südlich bzw. 90 m östlich des Plangebiets. Das Plangebiet ist nach Süden durch das Gelände des Wittower Segelverein e.V. mit massivem Vereinsheim, Seglerhafen/ Steganlage und entsprechender Freiflächennutzung vom Schutzgebiet abgeschildert, so dass in diese Richtung keine der Planung zuzuschreibenden Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erkennen sind. Aus östlicher Richtung gesehen verbleibt die neue Bebauung innerhalb der durch das Vereinsgelände des Segelvereins im Süden sowie die Bebauung *Am Ufer* (mit Wohnbebauung, Wassersportschule „Rügen Piraten“ und Beherbergungsnutzung) im Norden gebildeten Kante der vorbelastenden Siedlungsnutzung. Angesichts der geringfügigen Größe und eine der Umgebung entsprechende Nutzung ist die zusätzliche Bebauung im Plangebiet damit nicht geeignet, zusätzliche bzw. andersartige Störungen auf das Schutzgebiet hervorzurufen.

Das Plangebiet liegt weder in, noch an einem nationalen Schutzgebiet.

Küstenschutzstreifen: Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des 150m breiten Küstenschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V sowie innerhalb des 200m breiten Schutzstreifens nach § 89 LWaG M-V.

Gesetzlich geschützte Biotope: Nach aktuellem Biotopverzeichnis sind für das Plangebiet bzw. die nähere Umgebung die folgenden gesetzlich geschützten Biotope aufgeführt:

Küstenbiotope:

- RUE07760 Offenwasser Bodden; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen mit einer Gesamtfläche von 2.851ha
- RUE00087 Offenwasser Bodden/ Phragmites-Röhricht/ salzbeeinflusst; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen/ Röhrichtbestände und Riede mit einer Gesamtfläche von 0,0151ha
- RUE00085 Offenwasser Bodden/ Phragmites-Röhricht/ salzbeeinflusst; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen/ Röhrichtbestände und Riede mit einer Gesamtfläche von 0,0426ha



Abbildung 5: Gehölzbiotope (grün) Küstenbiotope (gelb); Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

- RUE00083 Offenwasser Bodden/ Phragmites Röhricht/ salzbeeinflusst; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen/ Röhrichtbestände und Riede mit einer Gesamtfläche von 0,0397ha

- RUE00078 Offenwasser Bodden/ Phragmites-Röhricht/ salzbeeinflusst; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen/ Röhrichtbestände und Riede mit einer Gesamtfläche von 1,2646ha

Gehölzbiotope:

- RUE00084 Gebüsch/ Strauchgruppe/ Naturnahe Feldgehölze mit einer Gesamtfläche von 0,4381ha, hierbei handelte es sich jedoch bereits im Jahr 2003 nicht um eine durchgehende Gehölzstruktur, sondern um locker auf einer Rasenfläche verteilte Einzelbäume (vgl. Abbildung 7)
- RUE00082 Gebüsch/ Strauchgruppe/ Naturnahe Feldgehölze mit einer Gesamtfläche von 0,1532ha, hierbei handelt es sich jedoch um den rahmenden Gehölzbestand im Bereich des Vereinsgeländes

1.5) Risikogebiet

Der Bemessungshochwasserstand (BHW; gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes *Küstenschutz M-V*) beträgt für den betroffenen Küstenabschnitt boddenseitig 2,40 m NHN (2,25 m HN) und ostseeseitig 2,60 m NHN (2,45 m HN). Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Anlagen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe nach § 83 LWaG sind boddenseitig weder vorhanden noch aktuell geplant.

Entsprechend des Hochwasserrisikos ist der Bereich, wie auch der angrenzende südliche Abschnitt der Ortslage überhaupt, als Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach der Europäischen Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) zu betrachten. Abbildung 6 gibt die potenzielle Überflutungsfläche für ein Ereignis geringer Wahrscheinlichkeit/ Extremereignis an.



Abbildung 6: Hochwasserrisikogebiete extrem für Dranske;
Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

Gemäß § 13 LBauO M-V sind Bauvorhaben gegen schädliche Einflüsse ausreichend zu schützen. Nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen müssen bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen, hierzu gilt: Bei Geländehöhen unter dem BHW ist Objektschutz zu gewährleisten. Dies erfordert u.a. den Nachweis der Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber dem BHW, eine Ausfertigung der Oberkante des Fertigfußbodens oberhalb des BHW, den Verzicht auf Unterkellerung oder eine entsprechende Ausbildung desselben als sog. Weiße Wanne sowie die Beachtung des BHW bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet soll die angrenzende Einzel- und/ oder Doppelhausbebauung weitergeführt werden.

Das Ziel der Planung ist es, durch behutsame Arrondierung am südlichen Rand von Dranske auf einer bereits aufgeschütteten Fläche zwei hochwertige Wohngrundstücke zu gewinnen. Mit der Entwicklung von Eigenheimgrundstücken wird dem Bevölkerungsrückgang der Gemeinde entgegenge wirkt und der Ort als Siedlungsschwerpunkt gestärkt. Zudem soll durch die Ergänzung der bestehenden Bebauung bis hin zur Straße des Bootsvereins das Ortsbild vervollständigt werden. Die Be-

bauung fügt sich durch einen Abstand, gleich dem der bestehenden Bebauung, in die Reihe ein.

2.2) Begründung der Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, ergänzende Nutzungen sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig.

Abweichend vom regulären Nutzungsartenkatalog werden dabei im Bebauungsplan entgegen § 4 (2) BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie entgegen § 4 (3) BauNVO die sonst ausnahmsweise zulässigen Ferienhäuser, Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mehr als 4 Betten, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Alle diese ausgeschlossenen Nutzungen würden die vorwiegende Wohnnutzung gefährden und zudem ein höheres Verkehrsaufkommen nach sich ziehen.

Zulässig bleiben damit neben der Wohnnutzung Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern sowie Ferienwohnungen mit bis zu 4 Betten bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

Grundsätzlich ist, angesichts der geringen Größe des Baugebiets, zu berücksichtigen, dass für Ausnahmen insgesamt nur ein geringer Spielraum besteht. Nach § 15 BauNVO können darüber hinaus, zur Sicherung der Gebietscharakteristik, im Einzelfall auch ansonsten zulässige Nutzungen unzulässig sein, z.B. wenn sie nach Anzahl oder Umfang der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

Mit einer GRZ von 0,3 wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete angesichts der randlichen Lage bewusst nicht ausgeschöpft. Das vergleichsweise geringe Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Nachbarbebauung und entspricht der randlichen Lage im Siedlungsbereich. Bei der Bemessung der GRZ sind - für hochwertiges Wohnen üblich - großzügige Terrassen zu berücksichtigen, die als Bestandteil der Hauptanlage auf die GRZ anzurechnen sind.

Angesichts der Charakteristik der Umgebungsbebauung sowie in Anbetracht der Fernwirkung aus der offenen Landschaft wird nur eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Steildach als Nicht-Vollgeschoss zugelassen. Die neuen Gebäude werden sich damit behutsam in die Silhouette des Ortes einordnen.

Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise

Durch die befestigte Zuwegung zum Gelände des Segelvereins wird die Ausweisung von zwei Bauflächen festgelegt. Grundsätzlich wird dabei, in Anlehnung an die westlich anschließende Bebauung (*Am Ufer* 20, 22, 24), ein Vorgarten von mind. 3 m Tiefe sowie eine Tiefe des Baufeldes von 12 m berücksichtigt. Im Osten orientiert sich die Ausdehnung an dem nördlich der Straße liegenden Doppelhaus (*Am Ufer* 16/16a), das zusammen mit den Gebäuden der benachbarten Wassersportschule die boddenseitige Grenze der Bebauung in diesem Bereich bildet.

Um eine kleinteilige, aufgelockerte Bebauung zu erhalten, wird aufbauend auf dem Prinzip der offenen Bauweise (d.h. Einhaltung seitlicher Grenzabstände) eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen nur bis 20 m zugelassen. Die Länge von 20 m entspricht der Länge der Straßenseite des nördlich angrenzenden Doppelhauses *Am Ufer* 16/16a. Unterstützt wird das Streben nach Kleinteiligkeit durch den Ausschluss von Hausgruppen. Mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser entspricht die Festlegung dem Charakter der Umgebungsbebauung.

2.3) Flächenbilanz

Für das Plangebiet ergibt sich bei Verwirklichung des Bauvorhabens die in folgender Tabelle dargestellte Flächenbilanz.

Nutzung	Fläche	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
Allgemeines Wohngebiet	2.310m ²	0,3	693m ²	1.040m ²
Verkehrsflächen	788m ²		-	(Bestand)
Geltungsbereich	3.098 qm		693m²	1.828m²

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Straße *Am Ufer*, durch welche auch die Nachbargrundstücke erschlossen werden.

Südlich des Plangebiets befindet sich das Areal des Wittower Segelvereins e.V.. Zudem beginnt der Verbandsgraben 10/35 des WBV unmittelbar südlich des Plangebiets. Zur Sicherung der Erschließung des Vereinsgeländes sowie der Zuwegung für die Unterhaltungstechnik der Grabenunterhaltung (Kettenbagger) wird eine Durchfahrt über das Plangebiet vorgesehen und als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche festgesetzt.

2.4.2) Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage in bzw. direkt angrenzend an die Ortslage Dranske grundsätzlich an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die äußere Erschließung mit den entsprechenden Medien (Strom, Gas, Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikationseinrichtungen) ist gesichert. Die Kapazität der öffentlichen Netze ist für die vergleichsweise kleine Arrondierung ausreichend. Unter Nutzung der vorhandenen Anschlusspunkte ist die innere Erschließung durch private Hausanschlussleitungen erstmals herzustellen.

Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAR mit der Einspeisung des Wasserwerks Banz gesichert werden. Anschlussmöglichkeiten bestehen an den Versorgungsleitungen in der Straße *Am Ufer*.

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. Das Löschwasser im Umfang der Grundversorgung kann über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Sämtliche anfallende Abwässer (Schmutzwasser) sind dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) zu überlassen, d.h. es ist ein Anschluss an die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisation zu realisieren.

Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Schmutzwasser-Kanal in der Straße *Am Ufer* eingeleitet werden. Dabei muss das Schmutzwasser häuslichem Abwasser gem. Satzung entsprechen. Die Grundstücke im Plangebiet sind an die öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen des ZWAR anzuschließen. Alternativ kann das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen - soweit es die günstige Bodenbeschaffenheit (grundwasserbestimmte Sande) auf dem Grundstück erlaubt - naturnah versickert werden. Aufgrund der Aufschüttung der Fläche ist der erforderliche Abstand zum Grundwasserleiter gegeben.

Quer über das Grundstück mit der Flurstückbezeichnung 111/2 verläuft derzeit eine öffentliche Niederschlagswasserleitung, die in den sich auch auf dem Grundstück befindenden Graben mündet. Zwecks Schaffung von Baufreiheit für das geplante Bauvorhaben erfolgt seitens des ZWAR eine Verlegung der Leitung in den angrenzenden Straßenbereich mit direkter Einleitung in den Bodden. Zweck zeitlicher Planung der Maßnahme sollte der ZWAR rechtzeitig über den Termin des beabsichtigten Baubeginns informiert werden.

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen abgesichert. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei dem Versorgungsträger anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote ausgereicht werden. Im Randbereich des Plangebiets befinden sich Niederspannungskabel des Versorgungsunternehmens. Sollten diese baubehindernd wirken, ist schriftlich eine Baufeldfreimachung einzureichen.

Im Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen

Anlagen.

Die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls wird im Plangebiet gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) in der jeweils aktuellen Fassung 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.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange/ Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

- Die *Wohnbedürfnisse der Bevölkerung* (auch unter dem Aspekt der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und der Anforderungen des kostensparenden Bauens): Durch die Planung können ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand Bauplätze auf vorgeprägten Flächen im Anschluss an bestehende Wohnnutzung gewonnen werden.
- Die Belange des *Umweltschutzes*, einschließlich des *Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Grundsätzlich wird durch eine Lage angrenzend an das Siedlungsgebiet im Sinne des § 1a (2) BauGB der Außenbereich geschont und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Lokal entsteht durch die Arrondierung zusätzliche Versiegelung durch Bebauung und damit ein Verlust der derzeitigen Biotopausstattung. Bei Planungen zur Einbeziehung von kleineren Außenbereichsflächen für Wohnzwecke gelten nach § 13b BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Die Belange des *Küsten- und Hochwasserschutzes* und der *Hochwasservorsorge*, insbesondere die Vermeidung von Hochwasserschäden: Angesichts der topographisch niedrigen Lage sowie eines angegebenen Bemessungshochwasserstandes von 2,40m NHN (2,25m HN) liegt der gesamte südliche Bereich der Ortslage Dranske innerhalb des Risikogebiets. Für die neuen Gebäude im Plangebiet ist Objektschutz zu gewährleisten, u.a. durch den Nachweis der Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber dem BHW, die Ausfertigung der Oberkante des Fertigfußbodens der zum Aufenthalt bestimmten Räume oberhalb des BHW, den Verzicht auf Unterkellerung oder eine entsprechende Ausbildung desselben als sog. Weiße Wanne und die Beachtung des BHW bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe.

Die privaten Belange sind zu berücksichtigen.

Im festgesetzten Baugebiet besteht derzeit keine Bebauung. Angesichts der Lage außerhalb des Siedlungszusammenhangs besteht kein reguläres Baurecht.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen; dies betrifft vor allem den Schutz der Nachbarschaft vor störenden Nutzungen. Dabei sind die hohen Schutzanforderungen der bestehenden Wohnnutzung (als Abwehranspruch gegen gewerbliche Nutzungen) zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird dem Anspruch der Nachbarschaft entsprochen. Nutzungskonflikte sind (auch aufgrund der deutlichen Einschränkung des Nutzungsartenkatalogs) nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits in der Umgebung prägend vorhanden wären. Vielmehr wird auf die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen (z.B. reiner Ferienhäuser), die im Umfeld vorhanden sind, verzichtet.

Durch die neue Bebauung entstehen neue Nachbarschaften. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch ein Abwehrrecht gegenüber Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Häu-

sern gebe.

Durch die Arrondierung der Wohnbebauung entsteht zusätzlicher Verkehr, der allerdings, angesichts der geringen Größe des Plangebiets, nicht erheblich ist.

3.2) Umweltrelevante Auswirkungen

3.2.1) Allgemeines

Bei Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnzwecke nach § 13b BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Erhebliche umweltrelevante Auswirkungen werden durch die Planung nicht verursacht:

- *Anlagebedingt* werden auf 2.310 qm Außenbereich zwei Baugrundstücke angelegt, dabei wird die Versiegelung im Plangebiet durch Grundflächen um max. 693 m² bzw. insgesamt um bis zu 1.040m² zunehmen. Angesichts der geringen Flächengröße sowie des unmittelbaren Anschlusses an den Bebauungszusammenhang sind die Eingriffe durch die zusätzliche Bebauung nicht geeignet, den Umweltzustand in großräumiger Betrachtung insgesamt erheblich zu verändern.

Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet im Anschluss an die bestehende Ortslage liegt. Mit der Beschränkung auf eine eingeschossige Bebauung bewegen sich die Gebäude innerhalb der das Landschaftsbild bestimmenden Silhouette des Ortes.

- *Betriebsbedingt* kommt es durch die zusätzlichen Nutzungen zu keinen erheblich anderen Auswirkungen als durch die bereits vor Ort bestehenden Nutzungen.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung, angesichts der Kurzfristigkeit der Belastungen, nicht erheblich ausfallen. Temporäre Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb unterliegen den Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie den Immissionsrichtwerten der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung. Die allgemeinen Sorgfaltspflichten (z.B. Schutz des Mutterbodens, Einhaltung der Zeitfenster nach § 39 BNatSchG zum Schutz des Brutgeschehens) sind zu beachten.

3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Klima

Bestand: Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf der Insel Rügen und gehört großräumig zum *Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens* bzw. zum *Ostseeküstenklima*. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang eines Großteils der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit -0,3°C der Februar, die wärmsten sind Juli und August mit 16,7°C, was einer mittleren Jahresschwankung von 17°C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,0°C.

Die offene Landschaft fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet.

Bewertung: Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Minimierung und Vermeidung: Durch die Wahl eines Standorts unmittelbar angrenzend an den Bebauungszusammenhang mit bestehender Erschließung werden Eingriffe, und damit neue Belastungen, für das Schutzgut Klima vermieden. Folglich können keine weiteren Minimierungsmaßnahmen ausgewiesen werden.

Zustand nach Durchführung: Die zulässige Versiegelung wird das Lokalklima nicht erheblich verändern. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

Boden

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen südlich der Straße *Am Ufer* grundwasserbestimmte Sande vor. Für die sich nördlich anschließende Ortslage werden grundwasserbestimmte und/ oder staunasse Lehme/ Tieflehme, >40% hydromorph, als vorherrschende Bildung angegeben.

Gemäß der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, in dem die Böden mit einer hohen Schutzwürdigkeitsstufe bewertet werden. Angrenzend im Norden befinden sich siedlungsgeprägte Bodenbereiche mit einer geringen Schutzwürdigkeit. Die Böden im Plangebiet sind durch Aufschüttungen erheblich anthropogen überprägt, eine natürliche Bodenlagerung ist nicht mehr vorhanden.

Bewertung: Die Ausweisung einer hohen Schutzwürdigkeit des Bodens kann nicht bestätigt werden, da durch die Aufschüttung und die Durchquerung der Fläche durch den Zufahrtsweg zum Gelände des Segelvereins eine deutliche anthropogene Überprägung vorhanden ist.

Minimierung und Vermeidung: Durch die Wahl eines bereits erschlossenen Standorts werden Eingriffe und damit neue Belastungen für das Schutzgut Boden reduziert. Der Beanspruchung von Böden mit einer erhöhten Schutzwürdigkeitsstufe steht die anthropogene Überprägung des Areals entgegen, weshalb die Schutzwürdigkeit entsprechend gering ausfällt. Es können keine weiteren Minimierungsmaßnahmen ausgewiesen werden.

Zustand nach Durchführung: Das Bodengefüge des Planungsgebietes wird sich durch Grabungsarbeiten zur Verlegung von Kabeln und Leitungen sowie durch baubedingte Versiegelung kleinräumig verändern. Bauliche Veränderungen mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

Fläche

Bestand: Das Planungsgebiet besteht – bezogen auf das Schutzgut Fläche – zum größten Teil aus einer unversiegelten, periodisch gemähten Rasenfläche, die von einer befestigten Zuwegung durchzogen wird und im nordöstlichen Bereich einen Gehölzbestand aufweist. Nördlich sowie westlich des Plangebiets befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser, sodass insgesamt eine Vorprägung des Areals festzustellen ist.

Bewertung: Die Flächen sind anthropogen überprägt, wodurch der Anspruch einer besonders hohen Wertigkeit, im Sinne einer unversiegelten Freifläche im Ufernahbereich, nicht geltend gemacht werden kann.

Minimierung und Vermeidung: Durch die Standortwahl wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche dahingehend minimiert, dass keine gänzlich unbeanspruchte Fläche zur Realisierung der Planung verwendet wird. Zudem wird durch die geringe GRZ (0,3) und die Vorgabe, sich in der Bauweise an der umgebenden Bebauung zu orientieren, eine geringe Neuversiegelung forciert. Weitere Minimierungs- oder Vermeidungsmaßnahmen können nicht ausgewiesen werden.

Zustand nach Durchführung: Das Schutzgut Fläche wird durch die kleinräumige Neuversiegelung in geringem Maße negativ beeinträchtigt. Durch die Überplanung einer bereits vorgeprägten Fläche ist der Eingriff als nicht erheblich einzustufen.

Wasser

Bestand: Am südlichen Rand des Plangebiets beginnt der Verbandsgraben des WBV 0:10/35, der nach ca. 140 m westlich des Vereinsgeländes in den Wieker Bodden mündet. Der Graben wird aus einer Verrohrung gespeist, welche Regenwasser aus dem benachbarten Baugebiet ableitet.

Südlich bzw. östlich vom Plangebiet befindet sich der Wieker Bodden in einem Abstand von ca. 140 m bzw. 90 m. Der Bemessungshochwasserstand (BHW, gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“) beträgt für den betroffenen Küstenabschnitt boddenseitig 2,40 m NHN (2,25 m HN) und ostseeseitig 2,60 m NHN (2,45m HN). Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist

dem hinzuzufügen. Entsprechend des Hochwasserrisikos ist der Bereich wie auch der angrenzende südliche Abschnitt der Ortslage überhaupt als Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach der Europäischen Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) zu betrachten.

Gemäß den Aussagen der Karten des Kartenportals Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern liegen die Grundwasserhöhengleichen im Gebiet in Boddennähe bei 0,0m HN. Der Grundwasserflurabstand wird mit >10m angegeben. Angesichts bindiger Deckschichten mit einer Mächtigkeit von >10m gilt der Grundwasserleiter als bedeckt, die Geschütztheit wird mit hoch angegeben.

Das Plangebiet liegt randlich innerhalb des 150 m breiten Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V sowie innerhalb des 200 m breiten Küstenschutzstreifens nach § 89 LWaG M-V. Der betroffene Uferbereich ist durch eine siedlungsnah Nutzung gekennzeichnet (östlich Bade- und Surfstrand, südlich Vereinsgelände des Wittower Segelverein e.V. mit massivem Vereinsheim, Seglerhafen/ Steganlage und entsprechender Freiflächennutzung).

Bewertung: Aufgrund der Lage innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 73 (1) Satz 1 WHG sind Maßnahmen zum Objektschutz erforderlich.

Minimierung und Vermeidung: Durch die nur geringfügige Arrondierung werden erhebliche Eingriffe und damit Belastungen für das Schutzgut Wasser vermieden.

Durch die zusätzliche Versiegelung wird die Grundwasserneubildung eingeschränkt, das anfallende Regenwasser kann jedoch versickert werden und verbleibt damit im Landschaftsraum.

Der unmittelbar angrenzende Uferbereich ist bereits siedlungsnah durch Erholungs- und Freizeitnutzungen geprägt. Der sich in südwestlicher Richtung anschließende, naturnahe Uferabschnitt wird nicht verändert.

Zustand nach Durchführung: Der Oberflächenversiegelungsgrad wird sich lokal erhöhen. Die Grundwassersituation wird sich angesichts der begrenzten Größe des Plangebiets nicht erheblich verändern. Belastungen für das Schutzgut Wasser sind nicht absehbar.

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der "Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns" liegt das Plangebiet in der Landschaftseinheit *Nord- und ostrügensches Hügel- und Boddenland* innerhalb der Großlandschaft *Nördliches Insel- und Boddenland*, welche wiederum zur Landschaftszone *Ostseeküstenland* gehört. Der entsprechende Landschaftsbildraum heißt *Dranske und Buger Hals*. Gemäß Bewertungsbogen sind Dranske und der Nordbug sehr stark anthropogen überprägt; die technische Überformung ist sehr hoch, so dass die Schutzwürdigkeit insgesamt nur mit gering bewertet wird.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am Rand der Ortslage Dranske. Der angrenzende Uferbereich ist durch Erholungs- und Freizeitnutzungen geprägt (östlich Bade- und Surfstrand, südlich Vereinsgelände des Wittower Segelverein e.V. mit massivem Vereinsheim, Seglerhafen/ Steganlage, entsprechende Freiflächennutzung).

Minimierung und Vermeidung: Durch die Wahl eines vorge nutzten, im Anschluss an den Bebauungszusammenhang liegenden Standorts werden Eingriffe und damit neue Belastungen für das Schutzgut vermieden. Es können keine weiteren Minimierungsmaßnahmen ausgewiesen werden.

Zustand nach Durchführung: Durch die geplante Entnahme von vier hochgewachsenen Balsampappeln (*Populus balsamifera*) kommt es zu geringfügigen optischen Änderungen des Ortsbildes. Die Pappeln ragen abschnittsweise über die sonstige Vegetation sowie wie über die örtliche Bebauung hinaus und führen durch ihre im Bezug zum Umfeld unmaßstäbliche Größe zu einer negativen Beeinträchtigung des Ortsbildcharakters. Die Entnahme dieser Bäume führt somit zu einer Homogenisierung des Ortsbildes, weshalb eine schädliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht stattfindet. Weitere ortsbildprägende Elemente oder Sichtbeziehungen werden, aufgrund der vorhandenen Bebauung, vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Neue Gebäude sollen sich in Ausmaß und Gestaltung dem Ortsbild anpassen.

Vegetation und Tiere

Vegetation/ Bestand:

HPNV: Die Heutige Potenzielle Natürliche Vegetation (HPNV) wird unter der Obereinheit als *gehölzfreie Küstenvegetation* aufgeführt. Die genaue Einheitenbezeichnung wird als *Röhrichte der Ostsee- und Boddenküste auf oligohalinen Standorten* angegeben. Diese Vegetationsform würde sich einstellen, wenn jegliche menschliche Nutzung eingestellt würde.

Tatsächlich handelt es sich beim Plangebiet um eine regelmäßig gemähte Wiese auf angefülltem Gelände mit straßenbegleitend einzelnen Bäumen und einem ungepflegten Gehölzbestand.

Baumbestand: Der Einzelbaumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkungen	geplanter Umgang	Schutz- status
1	<i>Sorbus intermedia</i>	130	7	Zwiesel an der Stammbasis, überwallte Rindenschäden	Erhalt	§19
2	<i>Acer platanoides</i>	146	8	Kernfäulnis, überwallter Astausbruch, schrägstehend	Erhalt	§19
3	<i>Crataegus monogyna</i>	108	5	als Nistplatz o. Singwarte genutzt	Erhalt	§18
4	<i>Acer platanoides</i>	128	10	starke Mulmbildung an der Basis, Fäulnis, Ameisenbefall	Erhalt	§19
5	<i>Populus balsamifera</i>	120	7	viel Totholz, Leittrieb ausgebrochen	Fällung	
6	<i>Populus balsamifera</i>	107	7	viel Totholz, Leittrieb ausgebrochen	Fällung	
7	<i>Populus balsamifera</i>	104	7	viel Totholz, Leittrieb ausgebrochen	Fällung	
8	<i>Populus balsamifera</i>	190	7	viel Totholz	Fällung	
9	<i>Acer platanoides</i>	127	11	Baumpilz an der Stammbasis, Faulstellen an Astausbrüchen,	Erhalt	§19
10	<i>Fraxinus excelsior</i>	150	13		Fällung	§18
11	<i>Crataegus monogyna</i>	25, 28, 32	6	dreistämmig, im Unterholz der Esche (10)	Fällung	
12	<i>Salix alba</i>	110*	4	stark ausgebrochen, Krone nur fragmentarisch ausgeprägt	Fällung	§18
13	<i>Acer platanoides</i>	**	5	Rindenschäden an der Stammbasis, Längsrisse	Erhalt	§19
14	<i>Acer platanoides</i>	**	5	Rindenschäden an der Stammbasis, Längsrisse	Erhalt	§19
15	<i>Acer platanoides</i>	**	5	Rindenschäden an der Stammbasis, Längsrisse	Erhalt	§19
16	<i>Acer platanoides</i>	**	6	Rindenschäden an der Stammbasis, Längsrisse	Erhalt	§19
17	<i>Acer platanoides</i>	**	6	Rindenschäden an der Stammbasis, Längsrisse	Erhalt	§19
18	<i>Acer platanoides</i>	**	6	Rindenschäden an der Stammbasis, Längsrisse	Erhalt	§19
19	<i>Acer platanoides</i>	**	6	Rindenschäden an der Stammbasis, Längsrisse	Erhalt	§19

* Stammumfang aufgrund von schwerer Zugänglichkeit geschätzt; §18 / §19 = geschützt nach NatSchAG M-V

**Stammumfang nicht aufgenommen, Baum steht generell unter Schutz des § 19 NatSchAG M-V

Baumbestand aufgenommen am 16.08.2018, Bearbeiter Schlorf / Fuß

Im Gelände sind die Bäume wie folgt verteilt:



Abbildung 7: Baumbestand (Nummerierung, Erhalt (grün) und Fällung (rot) sowie Baufenster (blau)

Gesetzlich geschützte Biotope: Für die südlich, südöstlich und östlich angrenzenden Uferbereiche und deren vorgelagerten Gehölzstrukturen wurden während einer landesweiten Biotopkartierung im Jahr 1996 die folgenden Biotope festgestellt:

- (1) RUE00084 Gebüsch/ Strauchgruppe/ Naturnahe Feldgehölze mit einer Gesamtfläche von 0,4381ha, hierbei handelte es sich jedoch bereits im Jahr 2003 nicht um eine durchgehende Gehölzstruktur, sondern um locker auf einer Rasenfläche verteilte Einzelbäume (vgl. Abbildung 7)
- (2) RUE00082 Gebüsch/ Strauchgruppe/ Naturnahe Feldgehölze mit einer Gesamtfläche von 0,1532ha, hierbei handelt es sich jedoch um den rahmenden Gehölzbestand im Bereich des Vereinsgeländes
- (3) RUE07760 Offenwasser Bodden; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen mit einer Gesamtfläche von 2.851ha
- (4) RUE00087 Offenwasser Bodden/ Phragmites-Röhricht/ salzbeeinflusst; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen/ Röhrichtbestände und Riede mit einer Gesamtfläche von 0,0151ha
- (5) RUE00085 Offenwasser Bodden/ Phragmites-Röhricht/ salzbeeinflusst; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen/ Röhrichtbestände und Riede mit einer Gesamtfläche von 0,0426ha
- (6) RUE00083 Offenwasser Bodden/ Phragmites Röhricht/ salzbeeinflusst; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen/ Röhrichtbestände und Riede mit einer Gesamtfläche von 0,0397ha
- (7) RUE00078 Offenwasser Bodden/ Phragmites-Röhricht/ salzbeeinflusst; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen/ Röhrichtbestände und Riede mit einer Gesamtfläche von

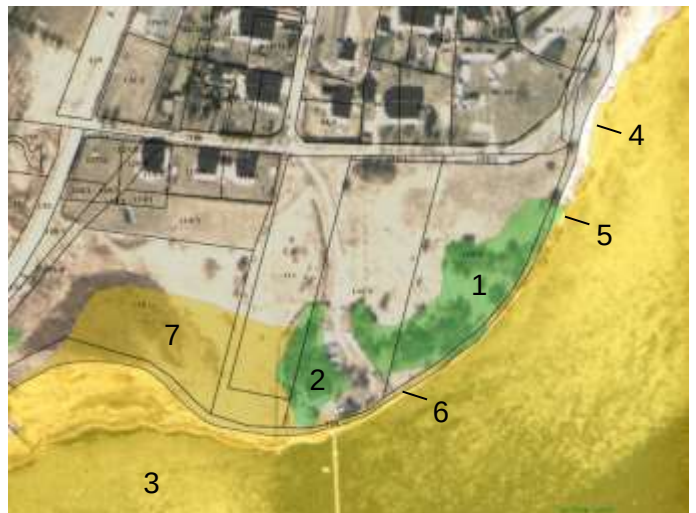


Abbildung 8: Biotope mit Luftbild 2003 und aktuelle Flurstücksgrenzen; Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern)

1,2646ha

Vegetation/ Bewertung: Der Bestand im Plangebiet weist dem umliegenden Siedlungsgebiet entsprechende Strukturen auf. Die straßennahen Rasenflächen sowie die Freiflächen des angrenzenden Uferbereichs werden regelmäßig gemäht.

Minimierung und Vermeidung: Durch die Wahl eines vorge nutzten Standorts im direkten Anschluss an den Bebauungszusammenhang werden Eingriffe und damit neue Belastungen für das Schutzgut vermieden. Es können keine weiteren Minimierungsmaßnahmen ausgewiesen werden.

Zustand nach Durchführung: Die Biotopausstattung wird sich kleinräumig durch den Bau zusätzlicher Wohngebäude verändern. Durch die Arrondierung wird jedoch der Charakter des Uferbereichs insgesamt nicht verändert werden. Zusätzlich können die Anlage von grundstücksbegleitender Vegetation sowie die Anpflanzung von (Zier-) Gehölzen und anderen Pflanzen innerhalb der Grundstücksfläche zu einer Erhöhung der Vegetationsvielfalt führen.

Tiere

Bestand: Das Plangebiet liegt am Rand des Ortes Dranske und besteht aus vergleichsweise straßennahen Flächen. Der angrenzende Uferabschnitt wird intensiv genutzt.

Das Plangebiet bietet den vorgefundenen Biotoptypen entsprechende Lebensraumfunktionen (z.B. die bestehenden Gehölze für diverse Brutvögel). Vorkommen von Amphibien sind aufgrund des Entwässerungsgrabens möglich, durch die Nähe zu siedlungs- und verkehrsgeprägten Bereichen und einer stark schwankenden Wasserführung und auch Fließgeschwindigkeit im Graben jedoch eher unwahrscheinlich. Vorkommen von Reptilien sind aufgrund fehlender Lebensräume im siedlungsnahen Plangebiet nahezu auszuschließen. Der Wieker Bodden ist durch das Vereinsgelände vom Plangebiet getrennt.

Das Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie beinhaltet Angaben zu einigen speziellen Arten, deren Vorkommen im Umfeld des Planungsgebietes nachfolgend aufgezeigt werden. Es handelt sich bei dem Untersuchungsgebiet und den Messtischblattquadranten (MTBQ) 1345-3:

Fischotter (Lutra lutra): Innerhalb des MTBQ gibt es positive Nachweise für den Fischotter sowie einige Totfunde. Der Fischotter bevorzugt gewässergeprägte Lebensräume, naturnahe Uferlinien von Seen oder mäandrierenden Flüssen sowie die Flachbereiche von beruhigten Meeresküsten. Aufgrund der anthropogenen Vorprägung des Planungsgebietes ist von keiner Habitatverschlechterung für den Fischotter bei Realisierung des Vorhabens auszugehen. Die zu erwartende Verkehrszunahme wird zu gering ausfallen, als das es durch sie zu vermehrten verkehrsbedingten Totfunden beim Fischotter kommt. Zudem ist der Geltungsbereich des Vorhabens nicht als primär bevorzugter Lebensraum des Fischotters anzusprechen. Eine negative Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

Bewertung: Das Vorhaben beschränkt sich auf einen straßennahen Bereich angrenzend an die Ortslage. Auch die angrenzenden Außenbereichsflächen werden intensiv siedlungsnah genutzt (ortsnaher Uferbereich mit Erholungs- und Freizeitnutzungen). Innerhalb des Planbereichs sind Vorkommen des Fischotters möglich, jedoch aufgrund der Nutzung und Vorbelastung eher unwahrscheinlich. Durch das Vorhaben wird die Struktur und Funktion des Entwässerungsgrabens nicht beeinflusst, wodurch Schädigungen eines potenziellen Amphibien-Laichhabitats ausgeschlossen werden können. Weitere repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Planbereichs nicht bekannt.

Minimierung und Vermeidung: Allgemein sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die einschlägigen Zeitfenster für Rodungen und Baumfällungen nach § 39 BNatSchG zu beachten.

Zustand nach Durchführung: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt. Die Erstansprache vor Ort ergab keine Hinweise auf Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Verbotstatbestände hinsichtlich der europäischen Vogelarten werden durch die Regelungen des § 39 BNatSchG vermieden. Es werden von der Planung

keine FFH-Lebensraumtypen, ausgewiesene oder besonders geschützten Biotop beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen.

Für das MTBQ des Plangebiets (1345-3) konnten Vorkommen des Fischotters (*Lutra lutra*) nachgewiesen werden. Durch die anthropogene Vorbeanspruchung des Planungsgebietes sowie durch die Habitatansprüche des Fischotters ist von einer negativen Beeinträchtigung nach Durchführung der Planung nicht auszugehen. Potenzielle Amphibien-Vorkommen sind von der Durchführung der Planung nicht betroffen. Weitere repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Planbereichs nicht bekannt. Ein möglicher Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

Zusammenfassung Schutzgut Vegetation und Tiere: Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Vegetation und Tiere dar.

3.2.3) Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Bei Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnzwecke nach § 13b BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen Erhaltungsgebote.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotop und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind bei gewissen Ausnahmen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Für Dranske besteht keine Baumschutzsatzung.

Der in der Baumbestandsstabelle als zu erhaltend markierte Baumbestand wird zum Erhalt festgesetzt.

Bestandsverluste gesetzlich geschützter Bäume sind im Fällantrag zu bilanzieren; die Kompensation in der Fällgenehmigung festzusetzen. Bestandsverluste gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG sind keine Eingriffe im Sinne der §§ 14-17 BNatSchG, sondern nach § 29 (2) BNatSchG auszugleichen, und können daher im Bebauungsplan durch die Gemeinde nicht abschließend geregelt werden. § 18 (3) Nr. 1 NatSchAG M-V stellt die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicher, da die Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen hat, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Ersatzpflanzungen können auf den privaten Baugrundstücken, alternativ südlich des Baulands auf den angrenzenden Außenbereichsflächen angeordnet werden.

Dranske, Juli 2019

Anhang I - Betrachtung der Natura 2000-Gebiete

Das Vorhabengebiet des Bebauungsplans 29 „Am Ufer“ der Gemeinde Drankse befindet sich zwischen zwei internationalen Schutzgebieten, einem östlich liegenden Vogelschutzgebiet (VSG) und einem westliche liegenden Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB).

GGB DE 1345-301 Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona

Das genannte GGB befindet sich ca. 550 m westlich des Vorhabengebiets. Dazwischen befinden sich u.a. weitere Siedlungsbereiche mit Wohnbebauung, die Gemeindestraße RÜG2 sowie Frei- und Gehölzflächen mit standortstypischer Vegetation. Die zu erwartenden Störwirkungen (anlage-, betriebs- und baubedingt), die durch die Umsetzung des Vorhabens hervorgerufen werden können, sind nicht in der Lage die bereits bestehenden Störwirkungen durch den Straßenverkehr und die Siedlungskulisse zu übersteigen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des GGB ist somit ausgeschlossen (siehe Abbildung 9).

VSG DE 1446-401 Binnenbodden von Rügen

Das genannte VSG befindet sich ca. 130m südlich bzw. 90 m östlich sowie 550 m westlich des Vorhabengebiets. Zwischen dem Schutzgebiet und dem Vorhabengebiet befinden sich in südliche Richtung das massive Vereinsheim sowie die Steganlage und der Hafenbereich des Wittower Segelvereins e.V. sowie Frei- und Gehölzflächen. In östlicher Richtung liegen ein Teil des Geländes des Segelvereins, der hauptsächlich zu Schulungszwecken und Lagerung von Booten und Materialien genutzt wird, sowie eine kleine Badestelle mit Strandabschnitt. In westliche Richtung befinden sich weitere Siedlungsbereiche mit Wohnbebauung, die Gemeindestraße RÜG2 sowie Frei- und Gehölzflächen. Die zu erwartenden Störwirkungen (anlage-, betriebs- und baubedingt), die durch die Umsetzung des Vorhabens hervorgerufen werden können, sind nicht in der Lage die bereits bestehenden Störwirkungen durch den Straßenverkehr und die Siedlungskulisse zu übersteigen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des VSG ist somit ausgeschlossen (siehe Abbildung 9).



Abbildung 9: Vorhabengebiet (blau) mit Wirkzonen I (50m) und II (200m), Bestand Siedlung (orange) mit Wirkzonen I (50m) und II (200), Bestand Gemeindestraße RÜG2 (violett) mit Wirkzone I (50m) sowie GGB DE 1345-301 (blaue Fläche) und VSG DE 1447-401 (orange Fläche);Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern)