Informationsvorlage

019.07.171/20
öffentlich

Antrag auf Änderung der Bebauungspläne 17 "Lancken" und 18A "Golfanlage Lancken, Teil 1" für die Bereiche der Straßen "Zum Feuerstein", "Zum Hühnergott" und "Zum Donnerkeil"

Organisationseinheit:	*Datum*
Bauleitplanung	02.12.2020
Bearbeitung:	
Birgit Riedel	

Beratungsfolge

Datum	*Gremium*	*Zuständigkeit*
	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt	Entscheidung

Sachverhalt
Mit Datum vom 26.11.2020 hat die Creaplan Betreuungsgesellschaft mbH aus Rostock einen Antrag auf Änderung der Bebauungspläne Nr. 17 „Lancken“ und 18 A „Golfanlage Lancken, Teil 1“ gestellt (Antrag in der Anlage). Die baustratege Baugesellschaft mbH, vertreten durch Herrn Göthling, wurde bevollmächtigt, die Creaplan Betreuungsgesellschaft mbh in dieser Angelegenheit zu vertreten.

Der beantragte Änderungsbereich (ehemals Baugebiet der Vorpommerschen Erschließungsgesellschaft) liegt im Geltungsbereich von 2 Bebauungsplänen, dem B-Plan Nr. 17 „Lancken“ und dem B-Plan Nr. 18 A „Golfanlage Lancken, Teil 1“ (Darstellung in Anlage 2). Darum müssen bei Zustimmung zum Antrag beide Bebauungspläne erneut geändert werden.

Beantragt wurde, in beiden Bebauungsplänen orientierend an den speziellen Festsetzungen im Bereich des „Künstlerdorfes“,

1. die Dacheindeckung zu ändern von derzeitig zulässigen Materialien wie Biberschwanz, Ziegelpfanne, Betonpfanne und Rohr (Reet) in ausschließlich Rohreindeckung.
2. Die Erhöhung der Dachneigung von derzeitig möglichen 45°bis 50° auf 55°sowie
3. die Änderung der GRZ auf mindestens 0,25 .

Hinweise zur Entscheidungsfindung:

Eine Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen und zu ändern sobald und soweit dies für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Gemeinde möge prüfen, ob die beantragten Änderungen städtebaulich erforderlich sind, oder ausschließlich den Interessen des Antragstellers dienen. Das Baugebiet ist auch ohne Änderungen uneingeschränkt bebaubar.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 18A wurde in der Begründung herausgestellt, dass im Bereich des „Künsterdorfes“ ….*an herausgehobener Lage ergänzend 11 hochwertige Wochenend- bzw. Ferienhäuser für Eigennutzer entstehen. Angesichts der hohen Qualität (Ausblick nach Westen, separate Erschließung über großzügige Platzräume, einheitliche Rohrdächer für die Gebäude) kann eine gehobene Schicht angesprochen werden, die wirksamer als eine aufwändige Werbekampagne dem Ort in der Außenwahrnehmung ein neues Image verleihen bzw. deren Publicity in den Medien Dranske als Urlaubsort neu positionieren kann.* Somit wurden städtebaulich begründet, für diesen Bereich andere, speziellere Festsetzungen getroffen als im restlichen Plangebiet.

Rohrdächer sind bereits in beiden B-Plänen zugelassen, wenn auch nicht ausnahmslos. Es sind auch Dacheindecklungen mit Biberschwanz, Ziegelpfannen und Betonpfannen zulässig. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wird empfohlen, die Angebote auf andere Dacheindeckungen nicht einzuschränken, da ein Rohrdach (Reetdach) bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Belange (Abstandsflächen) ja bereits jetzt zulässig ist.

Der Antrag auf Erhöhung der Dachneigung auf 55° erfolgte orientierend an den Festsetzungen zum „Künstlerdorf“. Rohrdächer werden oft mit einer höheren Dachneigung errichtet. Eine Rohreindeckung ist aber auch bautechnisch bei 45-50 °Dachneigung umsetzbar. Reetdächer sollten laut Fachbuch eine Dachneigung von mindestens 45° aufweisen, damit die Wassertropfen von Halm zu Halm gleiten können und somit nur die oberste Schicht des Rohrs durchfeuchtet wird. Die Dächer halten dann länger. Bei derzeitig zulässigen 50° Dachneigung kann diese technische Empfehlung bereits jetzt eingehalten werden. Eine generelle Erhöhung der Dachneigung ist aus bautechnischen Gründen nicht erforderlich, städtebaulich nicht erkennbar. Es sind in Lancken bereits Gebäude mit Rohrdächern in den Gebieten mit der Festsetzung der Dachneigung auf 45° bis 50°errichtet worden.

Die derzeitig festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) erfüllt die Anforderungen an eine Umsetzbarkeit der Planung. Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird auch als steuerndes städtebauliches Planungsinstrument eingesetzt, um z.B. Abstufungen der Bebauungsdichte und der Größe der Gebäude zu regeln. Am Ortsrand werden in der Regel geringere Grundflächenzahlen (überbaubare Flächen) festgesetzt, in der Ortsmitte wird mehr verdichtet durch Ausweisung einer höheren GRZ. Die beanstandete GRZ 0,2 befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Dranske im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 A für derzeitig 6 Grundstücke sowie 1 Grundstück im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17. Somit ist die festgesetzte geringere GRZ am Ortsrand städtebaulich nachvollziehbar. Alle anderen Grundstücke im beantragten Änderungsgebiet (ca. 37 Grundstücke) weisen eine GRZ von 0,25 oder sogar 0,3 auf. Außerdem war zum Zeitpunkt der Planaufstellung 2012 das Grundstück noch nicht geteilt (parzelliert). Die Parzellierung erfolgte nach der Planaufstellung. Wenn jetzt die Grundstücke so klein parzelliert wurden, dass mit der GRZ 0,2 keine ausreichend großen Häuser oder die erforderlichen Parkflächen, Carports und Nebenanlagen nicht mehr gebaut werden können, ist das keine mangelnde Planung der Gemeinde, sondern eine eventuell fehlerhafte Parzellierung durch den Grundstückseigentümer. Allerdings - bei der jetzt vorliegenden Parzellierung (z.B. Flurstück 5/336 mit einer Größe von 1170 m² Grundstücksfläche) wäre ein Gebäude mit theoretisch 234 m² Grundfläche möglich; aufgrund der Größe des Baufensters jedoch nur mit max. 195 m² Grundfläche. Somit ist ein ausreichend großes Gebäude möglich. Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze wären auf diesem Grundstück mit bis zu 136,50 m² möglich. Bei einer Erhöhung der GRZ wäre aufgrund der Größe des Baufensters auch nur ein Gebäude bis 195 m² möglich, jedoch mehr Nebenanlagen; es sei denn die Baufenster würden auch vergrößert. Selbst bei

einem kleinen Grundstück z.B. 5/334 mit einer Größe von 680 m² wäre ein Gebäude mit bis zu 136 m² Größe möglich und Nebenanlagen mit bis zu 68 m² versiegelter Fläche. Städtebaulich ist somit keine Notwendigkeit der beantragten Änderung erkennbar. Die Änderung würde ausschließlich einer höheren Grundstücksauslastung dienen.

Der Bauausschuss möge entscheiden, ob dem Antrag zugestimmt wird, und die Amtsverwaltung eine zustimmende oder ablehnende Beschlussvorlage erarbeiten soll.

Anlage/n

1	Antrag Änderung B-Pläne 17 und 18A
2	aktuelle Grenze zwischen B-Plan 17 und 18A

Amt Nord-Rügen
Eingang am: 27. NOV. 2020
AV | TVB | K | BA | BUA

baustratege®
FundamentzumLeben&Wohnen

Makler und Bauträger
Innovative Planung
Solides Bauen
Individuelles Wohnen

BAUSTRATEGE – Rehbergort 22 – 18556 Dranske

Herrn Ulrich
Amt Nord-Rügen
Bauamt
Ernst-Thälmann-Straße 37

18551 Sagard

BAUSTRATEGE
Baugesellschaft mbH

Sitz: 18556 Dranske – Rehbergort 22

Kommunikation:
Tel.: 038391 687102
Fax: 038391 687103
Mobil: 0171-2 690 560
email: michael.goethling@gmx.de

Ihre Nachricht	Ihr Zeichen	unser Zeichen	Datum
			2020-11-26

Antrag Creaplan Baubetreuungsgesellschaft mbH zur Änderung von B-Plänen

Sehr geehrter Herr Ulrich,

beigefügt – wie bereits angekündigt – der Brief von Herrn Horn sowie die Vollmacht für meine Person, ihn - zumindest bis zu seiner Rückkehr nach Deutschland (21.12.2020) – zu vertreten.

Für eine zeitnahe Bearbeitung im Interesse einer zügigen Entwicklung des ins Stocken geratenen Plangebietes „Feuerstein" – Anlagen (Brief Horn, Vollmacht Horn/Göthling, Plangebiet „Feuerstein" Parzellierung Grenzen Geltungsbereiche B-Pläne, Plangebiet „Feuerstein" mit Hinterlegung Baufelder Vermesser Klug, B-Plan 17 8. Änderung sowie B-Plan 18a 6. Änderung) anbei – wären wir Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Göthling

CREAPLAN-Baubetreuungsgesellschaft mbH,
Hans-Seehase-Ring 45, 18059 Rostock

CREAPLAN
ROSTOCK

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kuhn,
sehr geehrter Herr Ulrich,

als Eigentümer des Plangebietes „Feuerstein" – Plan siehe Anlage – welches die B-Pläne 17 und 18 der Gemeinde Dranske berührt, bitten wir um Änderungen in den betreffenden B-Plänen.
Die B-Pläne 17 und 18 der Gemeinde Dranske betreffen nahezu zu gleichen Anteilen unser Plangebiet „Feuerstein".
Die von unseren Vorgängern verfolgte Konzeption einer Bebauung musste erfolglos aufgegeben werden.
Wir möchten uns an die Art der Bebauung vom „Künstlerdorf" – B-Plan-18 - orientieren und haben uns zum Ziel gesetzt, eine ebenso harmonische Gestaltung zu schaffen, wie dort bereits umgesetzt.
Zu diesem Zweck bitten wir um folgende Änderungen/Präzisierungen der unser Plangebiet betreffenden B-Pläne wie folgt:

- Örtliche Bauvorschriften:
  - Dacheindeckung ausschließlich Reet
  - Dachneigung entsprechend Vorschriften Reeteindeckung: 49° - 55°
  - Änderung der GRZ von Grundstücken im Plangebiet „Feuerstein"

    § Es sind keine Änderungen an den bisher bestehenden Baugrenzen geplant!
    § Es erfolgte lediglich ein genehmigungsfreier teilweise geänderter Zuschnitt der einzelnen Grundstück.

- Es ist aus unserer Sicht derzeit nicht nachvollziehbar, warum es 21 Grundstücke mit einer GRZ von 0.3, 16 Grundstücke mit einer GRZ von 0.25 und 6 Grundstücke mit einer GRZ von 0.2 gibt – in jeweils beiden derzeit rechtskräftigen B-Plänen verteilt.

- Da es sich um eine Sondergebiet „Feriengebiet" nach § 13 BauNVO handelt, besteht auch ein entsprechender Bedarf an Parkflächen, Carports bzw. Abstelleinrichtungen, die eine Mindest-GRZ von 0.25 (in der Regel) notwendig macht.

- Konkrete Abstimmungen sollten im Nachhinein getroffen werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Detlef Horn

Detlef Horn

Amtsgericht Rostock, HRB 14077
Geschäftsführer: Dipl. Ing. (FH) Detlef Horn
FA Rostock St.-Nummer 079/137/03192
Telefon: 01717302731, e-Mail: post@creaplan-gmbh.de

CREAPLAN-Baubetreuungsgesellschaft mbH,
Hans-Seehase-Ring 45, 18059 Rostock

CREAPLAN
ROSTOCK

18059 Rostock – Hans-Seehase-Ring 45

25.11.2020

Vollmacht

Hiermit erteile ich – Detlef Horn, Geschäftsführer der Creaplan Baubetreuungs GmbH – Herrn Michael Göthling, Geschäftsführer der Baustratege GmbH, ansässig: Rehbergort 22 in 18556 Dranske Vollmacht, mich hinsichtlich gewünschter B-Plan-Änderungen - bezüglich des Plangebietes „Feuerstein“ – siehe Anlage – (betreffend B-Pläne B-Plan 17 und B-Plan 18 der Gemeinde Dranske) - gegenüber Ämtern und Gemeinden zu vertreten.

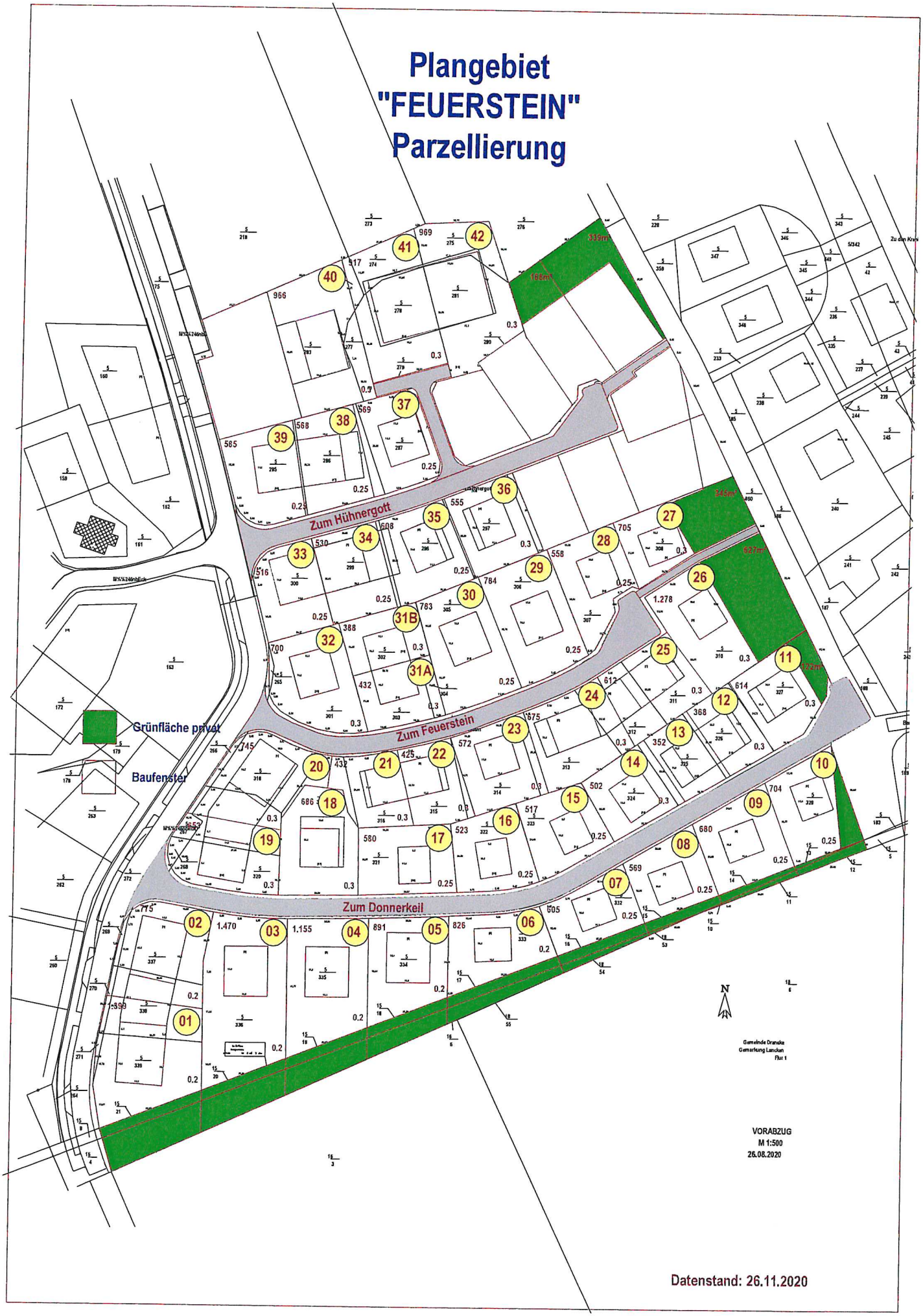
Detlef Horn

Detlef Horn

Amtsgericht Rostock, HRB 14077
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. (FH) Detlef Horn
FA Rostock St.-Nummer 079/107/02192
Telefon 0171/7933791, e-Mail: post@creaplan-gmbh.de

Plangebiet "FEUERSTEIN" Parzellierung

Datenstand: 26.11.2020


Plangebiet
"FEUERSTEIN"
Parzellierung
Zum Hühnergott
Zum Feuerstein
Zum Donnerkeil
Grünfläche privat
Baufenster
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31A
31B
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
N
Gemeinde Dranske
Gemarkung Lancken
Flur 1
VORABZUG
M 1:500
26.08.2020
Datenstand: 26.11.2020

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.5.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der homepage des Amtes Nord-Rügen vom 13.6.2018 bis 29.6.2018 erfolgt.

Dranske, den 9.10.2018 U. Ahlers, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Dranske, den 9.10.2018 U. Ahlers, Bürgermeister

3. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.05.2018 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Dranske, den 9.10.2018 U. Ahlers, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 2.7.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dranske, den 9.10.2018 U. Ahlers, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 24.5.2018 den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Dranske, den 9.10.2018 U. Ahlers, Bürgermeister

6. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 9.7.2018 bis 10.8.2018 während folgender Zeiten:
Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr,
Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und
Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 20.6.2018 bis 10.7.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Dranske, den 9.10.2018 U. Ahlers, Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 4.10.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dranske, den 9.10.2018 U. Ahlers, Bürgermeister

8. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 4.10.2018 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 4.10.2018 gebilligt.

Dranske, den 9.10.2018 U. Ahlers, Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 14/09/2018 entsprechen des Liegenschaftskataster.

Ramin, den 14/09/2018 Unterschrift/Siegel Vermesser

10. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

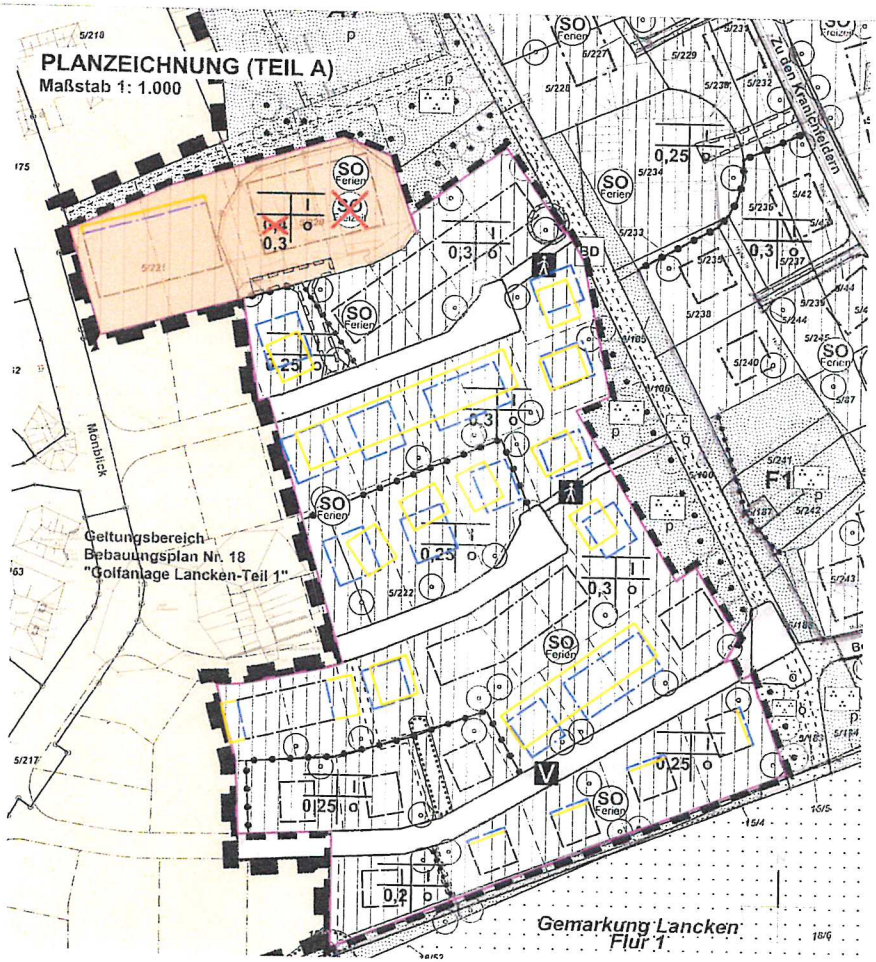
Dranske, den 9.10.2018 U. Ahlers, Bürgermeister

11. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 12.10.2018 bis 25.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB).

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des 24.10.2018 in Kraft getreten.

Dranske, den 29.10.2018 U. Ahlers, Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Maßstab 1: 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG
gemäß PlanZV

Unveränderte Planinhalte sind in schwarz-weiß dargestellt.

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

01.01.03 SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 11 BAUNVO), hier: Feriengebiet

hier: Freizeit/Sport (weggefallen)

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

02.05.00 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.00 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß

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

03.01.00 o OFFENE BAUWEISE
03.05.00 BAUGRENZE (neu)
BAUGRENZE (Bestand)
BAUGRENZE (weggefallen)

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

06.02.00 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN
06.03.01 BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier
V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
FUSSGÄNGERBEREICH

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

13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BauGB)

BÄUME ANPFLANZEN
13.02.02 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 Buchstabe b) BauGB)

14. STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6. § 172 Abs. 1 BAUGB)

BD GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN, hier Bodendenkmale

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BauGB) hier: zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger
hier: zu Gunsten der Öffentlichkeit
15.13.01 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.13.02 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETE (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

SATZUNG der Gemeinde Dranske

über die 8. Änderung des Bebauungsplans 17 "Lancken" als Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht.

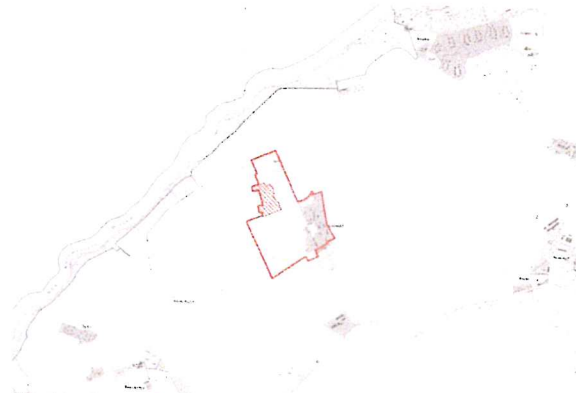
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 4.10.2018 folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Lancken", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) wortgleich wie folgt neu gefasst:

I.1.1) Art der baulichen Nutzung
SO Ferien: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, hier. Feriengebiet
Das SO „Feriengebiet" dient gleichwertig touristischen Nutzungen sowie dem Wohnen. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Ferienhäuser / Ferienwohnungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.



Übersichtsdarstellung (unmaßstäblich)

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 / Rügen
8. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 17 "Lancken"

mit örtlichen Bauvorschriften
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Satzungsexemplar

Fassung vom 22.03.2018, Stand 13.08.2018 Maßstab 1:1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) wortgleich wie folgt neu gefasst:

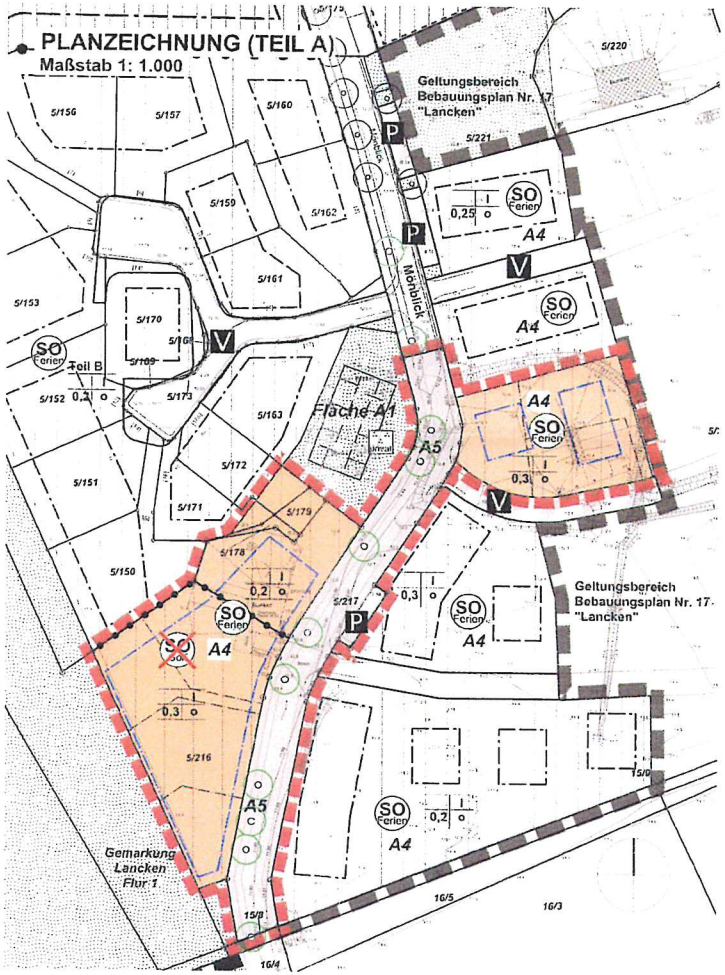
I.1.1) Art der baulichen Nutzung
SO Ferien: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, hier: Feriengebiet
Das SO „Feriengebiet" dient gleichwertig touristischen Nutzungen sowie dem Wohnen. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Ferienhäuser / Ferienwohnungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die textlichen Festsetzungen werden zudem und unter Nachrichtliche Übernahmen überarbeitet (Änderungen in kursiv fett, Streichungen als solche sichtbar):

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN - Artenschutz
Im Bereich des Bebauungsplans sind Vorkommen geschützter Arten bekannt. Es gelten die Bestimmungen des § 44 BNatSchG, aus den sich folgende Gebote für Nutzung und Betrieb ergeben. Für die Bauzeit ist eine ökologische Baubegleitung durch einen Fachgutachter sicherzustellen.
Vermeidungsmaßnahmen Fledermausschutz (Zwergfledermaus):
VM-1: Erhalt der von der Zwergfledermaus aktuell genutzten Bunkeranlagen (vgl. TF I.2.4 (a)).
VM-2: artgerechte Gestaltung der Einflugsöffnungen; Sicherung gegenüber unbefugtem Betreten (vgl: TF I.2.4 (a));
- ***Funktionsfähigkeit Ersatzquartier:*** *Erst bei Anwesenheit von mind. 150 überwinternden Individuen der Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) im Ersatzquartier (Voraussetzung für volle Funktionsfähigkeit) ist der Abbruch des Fahrzeugbunkers F5 zulässig. Bis zur vollständigen Funktionsfähigkeit des Ersatzquartiers ist der Fahrzeugbunker unverändert zu erhalten.*
- ***Bauzeiten:*** *Abriss der Fahrzeugbunker nur außerhalb der Hauptnutzungszeiten der Fledermäuse bzw. außerhalb der Brutzeit der Rauchschwalbe (Hirundo rustica). Geeignete Zeitfenster bieten die Monate April und September. Außerhalb dieser Zeiten sind Abbrucharbeiten durch eine ökologische Baubegleitung abzusichern, um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten zu lassen. In den Monaten Dezember bis März sind keine Arbeiten an und in den Fledermauswinterquartieren auszuführen. Unmittelbar vor dem Abbruch sind die Fahrzeugbunker durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren, anwesende Fledermäuse sind zu bergen oder zum selbstständigen Verlassen des Quartiers zu bewegen. Nach Bergung oder Ausflug der Tiere sind die Bunker sofort abzubrechen oder alternativ die Quartiere so zu verschließen, dass eine Wiederbesiedlung ausgeschlossen werden kann. Müssen die Bunkerabbrüche während der Brutzeit der Rauchschwalbe (Hirundo rustica) erfolgen, sind die Zugänge zu den Nistplätzen rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit, d.h. bis Mitte April eines Jahres, so zu verschließen, dass eine Brut ausgeschlossen werden kann. Weiterhin sind die die Bunker umgebenden Gebüsche rechtzeitig vor Beginn bzw. nach Beendigung der Brutzeit von Gebüsch- und Heckenbrütern, d.h. nur im Zeitraum Anfang September bis Ende Februar/Mitte März, zu roden.*

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Maßstab 1: 1.000



SATZUNG der Gemeinde Dranske

über die 6. Änderung des Bebauungsplans 18a "Golfanlage Lancken Teil 1" als Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ....9.10.2018.... folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18a "Golfanlage Lancken Teil 1", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

Unveränderte Planinhalte sind in schwarz-weiß dargestellt.

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

01.01.03 — SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 11 BAUNVO), hier: Feriengebiet; hier: Golf (weggefallen)

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

02.05.00 — 0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.00 — I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß

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

03.01.00 — o — OFFENE BAUWEISE
03.05.00 — BAUGRENZE (neu)

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

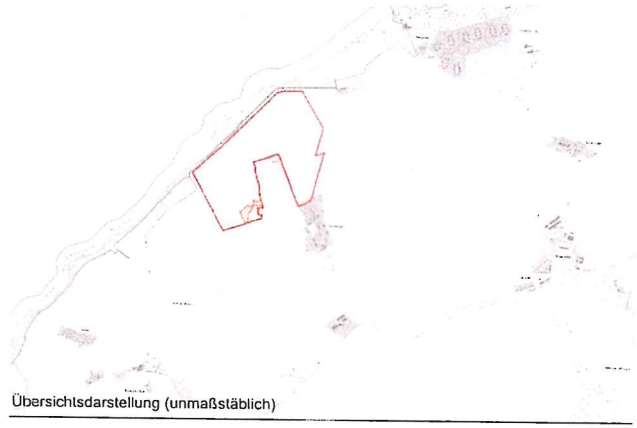
06.01.00 / 06.02.00 — STRASSENVERKEHRSFLÄCHE mit STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
06.03.00 / 06.03.01 — V — VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
P — PARKPLATZ

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

13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BauGB)
BÄUME ANPFLANZEN (Standort geändert)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.01 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.13.02 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHS DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.14.00 — ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETE (§ 16 ABS. 5 BAUNVO)



Übersichtsdarstellung (unmaßstäblich)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt: aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.9.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der homepage des Amtes Nord-Rügen vom 19.10.2017 bis 7.11.2017 erfolgt

Dranske, den 9.10.2018 — U. Ahlers, Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Dranske, den 9.10.2018 — U. Ahlers, Der Bürgermeister

3. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.5.2018 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Dranske, den 9.10.2018 — U. Ahlers, Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 9.8.2018 ....zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dranske, den 9.10.2018 — U. Ahlers, Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 25.4.2018 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Dranske, den 9.10.2018 — U. Ahlers, Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 9.7.2018 bis 10.8.2018 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 29.6.2018 bis 10.8.2018..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB wurde die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ebenfalls auf der homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de vom 29.6.2018.. bis 10.8.2018 veröffentlicht. Die ausgelegenen Planunterlagen wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Dranske, den 9.10.2018 — U. Ahlers, Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am ....9.10.2018.. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dranske, den 9.10.2018 — U. Ahlers, Der Bürgermeister

8. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am ....9.10.2018.... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 9.10.2018.... gebilligt.

Dranske, den 9.10.2018 — U. Ahlers, Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 14/03/2018 entsprechen dem Liegenschaftskataster

Bergen, den 14/03/2018 — Unterschrift/Siegel Vermesser

10. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Dranske, den 9.10.2018 — U. Ahlers, Der Bürgermeister

11. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 10.10.2018 bis 25.10.2018.... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Die 6. Änderung des Bebauungsplan ist mit Ablauf des 25.10.2018..... in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung wird im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht

Dranske, den 29.10.2018 — U. Ahlers, Der Bürgermeister

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe — www.stadt-landschaft-region.de — Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Dranske / Rügen
6. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 18a "Golfanlage Lancken - Teil 1"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzungsfassung

Fassung vom 22.03.2018, Stand 13.08.2018 — Maßstab 1:1.000

B-Plan 17
B-Plan 18a
B-Plan 17
B-Plan 18A
Golf
Golf
Golf
Golf
Golf