

Beschluss über den 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"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 23.03.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske (Entscheidung)	08.04.2021	Ö

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 baustrategie 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 „Künstlerdorfes“*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 Dacheindeckungen 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 hat in seiner Sitzung am 18.3.2021 über den Antrag beraten und einstimmig entschieden der Gemeinde vorzuschlagen, den Antrag abzulehnen.

Beschlussvorschlag

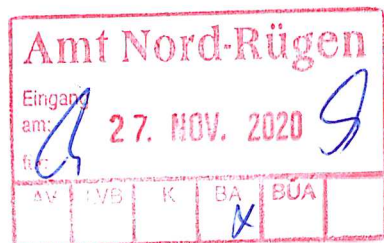
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske beschließt, den Antrag auf Änderung der Bebauungspläne 17 „Lancken“ und 18 A „Golfanlage Lancken, Teil 1“ für die Bereiche der Straßen „Zum Feuerstein“, „Zum Hühnergott“ und „Zum Donnerkeil“ abzulehnen, da städtebaulich keine Notwendigkeit einer Änderung erkennbar ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

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



Makler und Bauträger
Innovative Planung
Solides Bauen
Individuelles Wohnen

BAUSTRATEGIE – Rehbergort 22 – 18556 Dranske

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

18551 Sagard

BAUSTRATEGIE
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

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:

- o Dacheindeckung ausschließlich Reet
- o Dachneigung entsprechend Vorschriften Reeteindeckung: 49° - 55°
- o 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. Abstellanlagen, 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

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

Plangebiet "FEUERSTEIN" Parzellierung



Plangebiet "FEUERSTEIN" Parzellierung



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.5.2016. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Auslegung an den Bekanntmachungsstellen und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 13.6.2016 bis 23.6.2016 erfolgt.

Dranske, den 9.10.2018 U. Anders, Bürgermeister

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

Dranske, den 9.10.2018 U. Anders, 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. Anders, Bürgermeister

4. Die von der Planung bedürftigen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 3.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dranske, den 9.10.2018 U. Anders, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 24.5.2016 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. Anders, Bürgermeister

6. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.10.2016 bis 02.11.2016 öffentlich ausgestellt. In dieser Zeit: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr; Di, Do, Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr; Sa, So von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. 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 03.10.2016 bis 02.11.2016 öffentlich 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. Anders, Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 14.10.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dranske, den 9.10.2018 U. Anders, Bürgermeister

8. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 14.10.2018 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.10.2018 gebilligt.

Dranske, den 9.10.2018 U. Anders, Bürgermeister

9. Der katastrale Bestand sowie die gemeindefreien Festlegungen am 14.10.2018 entsprechen des Liegenschaftskataster.

Dranske, den 9.10.2018 U. Anders, Bürgermeister

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

Dranske, den 9.10.2018 U. Anders, Bürgermeister

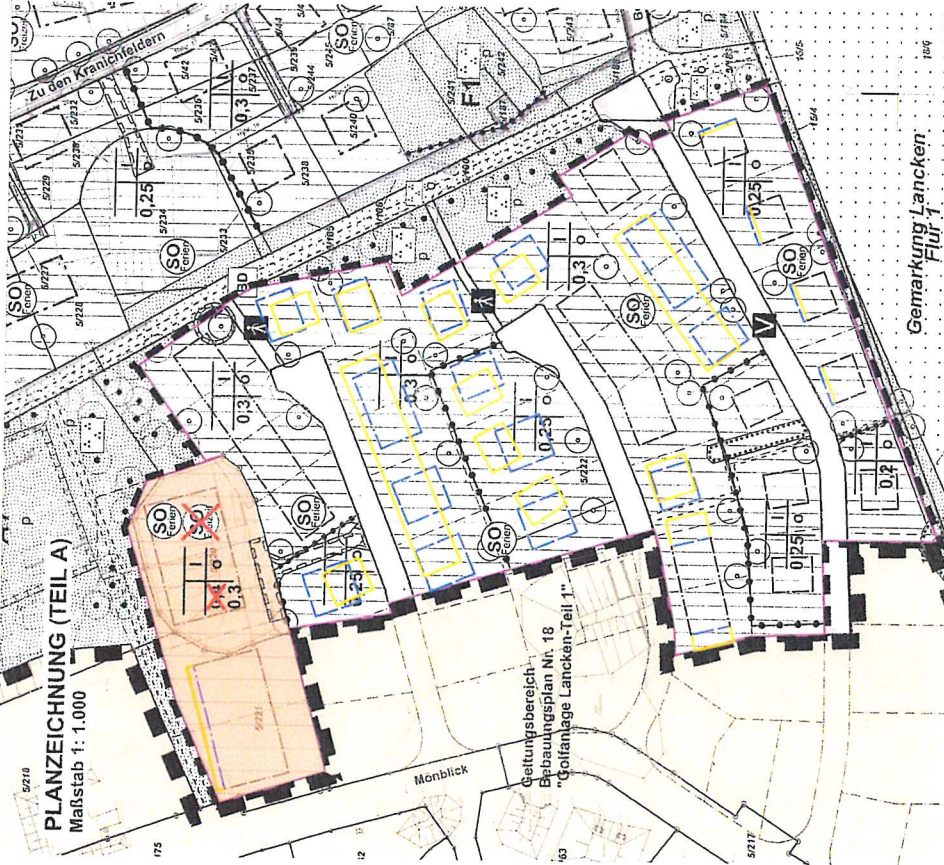
11. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 10.10.2018 bis 02.11.2018 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einlegung von Verfassens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Auslegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV MvV) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen hingewiesen worden (§ 14 BauGB).

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des 02.11.2018 in Kraft getreten.

Dranske, den 29.10.2018 U. Anders, Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



PLANZEICHNERKLÄRUNG

gemäß PlanZV

Unveränderte Planinhalte sind in schwarz-weiß dargestellt. 13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO) hier: Feriengrundgebiet

01.01.03 SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO) hier: Feriengrundgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

02.05.00 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL

02.07.00 1 ZAHLE DER VOLLGE-SCHOSSE als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

03.01.00 0 OFFENE BAUWEISE

03.05.00 0 BAUGRENZE (neu)

03.05.00 0 BAUGRENZE (Bestand)

6. VERKEHRSLINIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

06.02.00 0 STRASSENABGRENZUNGSLINIE

06.03.00 0 VERKEHRSLINIEN

06.03.01 0 BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier VERKEHRSMITTELGEBIET

06.03.01 0 FUSSGANGENBEREICH

13. PLANISSEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN DER UMWELTPFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

13.02.02 ANPFLANZEN

13.02.02 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b) BauGB)

14. STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6)

14.02.00 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

15.13.01 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.13.02 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES 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 BAUGEBIETS (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 24.05.2018 folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplans 17 "Lancken" 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. 3766) wonach folgt neu gefasst:

- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung SO (Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, hier: Feriengrundgebiet) - SO "Feriengrundgebiet" dient gleichwertig touristischen Nutzungen sowie dem Wohnen. Zulässig sind:
 - Ferienhäuser / Ferienwohnungen;
 - Betriebe des Beherbergungswesens, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schrank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe;
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
 - Räume nach § 13 BauNVO für die Gesundheit dienende Berufe;
 - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.Ausnahmsweise zulässig sind:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
 - Anlagen für Verwaltungen.

Gemeinde Dranske / Rügen
8. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 17 "Lancken"
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. 3766) wortgleich wie folgt neu gefasst:

- 1.1.1) Art der baulichen Nutzung
- SO Feiten: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, hier: Feietengebiet
- Das SO „Feietengebiet“ dient gleichwertig touristischen Nutzungen sowie dem Wohnen. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - Ferienhäuser / Ferienwohnungen
 - Betriebe des Betriebswirtschafts,
 - der der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und
 - der der Versorgung des Gebiets dienenden Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, sportliche, gesundheitliche und sonstige Zwecke,
 - Anlagen für die Erholung, insbesondere Bänke, Spielplätze für den Gebrauch der Allgemeinheit,
 - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
 - Ausnahmeweise zulässig sind:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

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

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN - Artenschutz

Im Bereich des Bebauungsplans sind Vorhaben, die geschützten Arten bekannt. Es gelten die Bestimmungen des § 44 BNatSchG, aus dem sich folgende Gebote (für Planung und Betrieb) ergeben. Für die Bauteile ist eine ökologische Baubegleitung durch einen Fachgutachter sicherzustellen.

- Vermiedungsmaßnahmen (Feldernauswahl): (Zwangsgliederung):
- VM 1: Erhalt der von der Zwergledermaus (Hypsignathus) genutzten Bunkerräume (vgl. TF 1.2.4 (a)).
 - VM 2: originäre Gestaltung der Einfüllöffnungen; Sicherung gegenüber unbegleiteter Betreten (vgl. TF 1.2.4 (a)).

- Funktionsfähigkeit Ersatzquartier: Erst bei Anwesenheit von mind. 150 überwinterten Individuen der Zwergledermaus (Hypsignathus) im Ersatzquartier (Voraussetzung für vollständigen Funktionsfähigkeit des Ersatzquartiers ist der Fahrzeugbunker unverändert zu erhalten).

- Baubegleitung: Abriss der Fahrzeugbunker nur außerhalb der Hauptnutzungszeiten der Feieten bzw. außerhalb der Brutzeit der Rauchschnäbe (Hirundo rustica). Gezielte Ziffernabnahme der Monate April und September. Außenbereich dieser Zeiten sind Abbrucharbeiten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Bei der Planung und Ausführung von Vorarbeiten sind die Feieten zu berücksichtigen, um keine Verletzungen zu verursachen.

- Unmittelbar vor dem Abriss sind die Fahrzeugbunker durch die ökologische Begleitung zu kontrollieren, anwesende Feieten sind zu bergen oder zum selbstständigen Verlassen des Quartiers zu bewegen. Nach Bergung oder Ausfall der Tiere sind die Bunker sofort abzubauen oder alternativ die Quartiere so zu verschließen, dass eine Wiederbesiedlung ausgeschlossen werden kann. Müssen die Bunker während der Brutzeit der Rauchschnäbe (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 Gebiete rechtzeitig vor Beginn bzw. nach Beendigung der Brutzeit von Gabelsch- und Heckenbrütern, d.h. nur im Zeitraum Anfang September bis Ende Februar/Mitte März, zu roden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses, der Gemeinderats-Entscheidung vom 21.9.2017. Die aufstellungsgemäße Ausweisung der Bebauungspläne ist durch Ausweisung an den Bekanntmachungstafeln und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 19.10.2017 bis 7.11.2017 erfolgt.

Dramke, den 9.10.2018 U. Allers, Der Bürgermeister

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

Dramke, den 9.10.2018 U. Allers, Der Bürgermeister

3. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.4.2018 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauNVO von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Dramke, den 9.10.2018 U. Allers, Der Bürgermeister

4. Die von der Planung bearbeiteten Beteiligungsunterlagen (Tafel) der öffentlichen Beteiligung sind § 42 BauNVO mit Schreiben vom 23.9.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme ausgedruckt worden.

Dramke, den 9.10.2018 U. Allers, Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 28.4.2018 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung freigegeben. Die Begründung wurde gebilligt.

Dramke, den 9.10.2018 U. Allers, Der Bürgermeister



SATZUNG der Gemeinde Dranske

über die 6. Änderung des Bebauungsplans 18a "Golfanlage Lancken Teil 1" als Bebauungsplans der Gemeinde Dranske, im Rahmen der in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Verfahren ohne Umweltbericht. Aufgrund §§ 10, 13a BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834) wird nach Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.4.2018, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Gemeinde Dranske, im Rahmen der in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Verfahren ohne Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanVZ

Unveränderte Planinhalte sind in schwarz-weiß dargestellt.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; §§ 1 - 11 BauNVO)
- SONSTIGES SONDERGEBIET (S) (S 11 BauNVO)
- hier: Feietengebiet
- hier: Golf (weggefallen)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; § 16 BauNVO)
- GRUNDFLÄCHENZAHL
- ZAHLE DER VOLLGE- SCHLOSSENEN AREALE
- 02.05.00 0,3
- 02.07.00 1

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO; §§ 22 und 23 BauNVO)
- OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE (neu)
- 03.01.00 0
- 03.03.00 0

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- STRASSENVERKEHRS- FLÄCHE MIT ZUGANGS- LINIEN
- 06.01.00 0
- 06.02.00 0

5. VERKEHRSFLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN
- 06.03.00 0
- 06.03.01 0

6. VERKEHRSFLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- STRASSENVERKEHRS- FLÄCHE MIT ZUGANGS- LINIEN
- 06.01.00 0
- 06.02.00 0

7. VERKEHRSFLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN
- 06.03.00 0
- 06.03.01 0

8. VERKEHRSFLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- STRASSENVERKEHRS- FLÄCHE MIT ZUGANGS- LINIEN
- 06.01.00 0
- 06.02.00 0

9. VERKEHRSFLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN
- 06.03.00 0
- 06.03.01 0

10. VERKEHRSFLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- STRASSENVERKEHRS- FLÄCHE MIT ZUGANGS- LINIEN
- 06.01.00 0
- 06.02.00 0

11. VERKEHRSFLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN
- 06.03.00 0
- 06.03.01 0

12. VERKEHRSFLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- STRASSENVERKEHRS- FLÄCHE MIT ZUGANGS- LINIEN
- 06.01.00 0
- 06.02.00 0

13. VERKEHRSFLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN
- 06.03.00 0
- 06.03.01 0

14. VERKEHRSFLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- STRASSENVERKEHRS- FLÄCHE MIT ZUGANGS- LINIEN
- 06.01.00 0
- 06.02.00 0

15. VERKEHRSFLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN
- 06.03.00 0
- 06.03.01 0

16. VERKEHRSFLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- STRASSENVERKEHRS- FLÄCHE MIT ZUGANGS- LINIEN
- 06.01.00 0
- 06.02.00 0

17. VERKEHRSFLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN
- 06.03.00 0
- 06.03.01 0

Gemeinde Dranske / Rügen

6. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 18a "Golfanlage Lancken - Teil 1"

als Bebauungsplan der Gemeinde Dranske nach § 13a BauNVO

Satzungsfassung

Fassung vom 22.03.2018, Stand 13.08.2018

Maßstab 1:1.000

