

# **5. Änderung**

des

## **Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske**

**- Amt Wittow -  
Lanckenburg Nr. 10  
18556 Dranske/ Rügen**

**arno mill**  
ingenieure



DIPL.-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG  
MARKT 25 18528 BERGEN AUF RÜGEN  
TEL 03838 - 24137 FAX 03838 - 250558

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
<b>1. Allgemeine Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1 gesetzliche Regelungen und Grundlagen	1
1.2 Beschlussfassung	1
<b>2. Beachtung gemeindlicher Planungsvorgaben - Fortgeltender Flächennutzungsplan</b>	<b>2</b>
<b>3. Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>2</b>
<b>4. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>2</b>
4.1 Anlass und Ziel der Planung	2
4.2 Umfang und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	8
4.3 Bilanzierung	9
<b>5. Landesplanerische Einordnung</b>	<b>9</b>
5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
5.2 Planungsanzeige und landesplanerische Stellungnahme	11
<b>6. Schutzgebiete und -objekte</b>	<b>12</b>
6.1 Naturschutzrechtlicher Planungsstand	12
6.2 Wasserschutzrechtliche Belange	13
6.3 Denkmalschutz	14
6.4 Immissionsschutz	14
6.5 Altlastverdacht	15
<b>7. Ver- und Entsorgung, Erschließung</b>	<b>15</b>
<b>8. Eingriffe in Natur und Landschaft</b>	<b>17</b>
8.1 Gesetzliche Regelungen	17
8.2 Übertragung auf die vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde Dranske	18
<b>9. Windkraft</b>	<b>20</b>
<b>10. Zusammenfassung</b>	<b>21</b>

### Anlagen

- Karte „Lage im Raum“
- Stellungnahme des StAUN Stralsund zur FFH- Verträglichkeitsstudie
- Verträglichkeitsstudie zum FFH- Vorschlagsgebiet Nr. 50 mit
  - Karte, FFH Gebietsvorschlag Nr. 50 + Standarddatenbogen und
  - Karte, NSG „Nordwestufer Wittow und Kreptitzer Heide“ + Verordnung

### **5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes, Planzeichnung**

---

# Erläuterungsbericht zur 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske

## **1. Allgemeine Vorbemerkungen**

### **1.1 Gesetzliche Regelungen und Grundlagen**

Mit der Verordnungsermächtigung des § 2 Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen. Die Befugnis und die Pflicht der Planaufstellung regelt § 1 Abs. 3 BauGB, wobei ein Anspruch auf Planaufstellung nicht besteht. Die Bauleitplanaufstellung erfolgt in zwei Stufen, der vorbereitenden Bauleitplanung – dem Flächennutzungsplan und der verbindlichen Bauleitplanung – dem Bebauungsplan. Als vorbereitender Bauleitplan stellt der Flächennutzungsplan, zumeist für das gesamte Gemeindegebiet, die beabsichtigte Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar. Er stellt dabei noch nicht das konkret vermessene „Bauland“ sowie die einzelnen Erschließungs- oder Infrastruktureinrichtungen dar. Er orientiert sich grob an den einzelnen Hauptbauflächenentwicklungen. Erst der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen und hat deshalb als Satzung auch Rechtsnormcharakter. Als Mittel der Darstellung kommen Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text in Betracht.

Diese Fakten sind ebenfalls für diese 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Dranske zu berücksichtigen und anzuwenden.

Die Planungsinhalte eines Flächennutzungsplanes werden in § 5 BauGB angegeben, wobei der Darstellungskatalog des § 5 Abs. 2 BauGB nicht abschließend ist („... können insbesondere dargestellt werden ...“). Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) ist in der geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Diese 5. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht technisch gesehen aus der zeichnerischen Darstellung (Planzeichnung) für den Bereich „Rehbergort“ im Maßstab 1:10 000 sowie dem entsprechenden Erläuterungsbericht. Basis für die einzelnen Darstellungen ist die „Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungen des Planinhaltes (Planzeichnverordnung 1990 – PlanzV 90)“. Dabei werden die in der o. g. Verordnung enthaltenen Planzeichnungen und Darstellungsvorgaben genutzt. Die vorgenommenen Darstellungen müssen nachvollziehbar sein, obwohl nur der vorherrschende Charakter eines Bereiches und nur seine ungefähre Umgrenzung festgelegt werden sollen und können. Erst der rechtsverbindliche qualifizierte Bebauungsplan erreicht Parzellenschärfe.

## **1.2 Beschlussfassung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske hat in ihrer Sitzung am 24. Januar 2002 den Beschluss gefasst, den fortgeltenden Flächennutzungsplan (FNP) zum 5. Mal zu ändern.

Dieser Beschluss wurde durch öffentlichen Aushang bekannt gemacht.

---

## **2. Beachtung gemeindlicher Planungsvorgaben - Fortgeltender Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Dranske besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dranske wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde dem Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern, am 20. März 1997 unter Az.: VIII 232-512.111-61-008(1) genehmigt.

Die Erfüllung der Maßgabe, Auflagen und Hinweise wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Dranske (Beitrittsbeschluss) nachgewiesen. Dieses wurde mit Anschreiben durch die höhere Verwaltungsbehörde bestätigt. Danach ist der Plan mit Datum vom 12.11.1997 in Kraft getreten.

Die Gemeinde hat diesen fortgeltenden Flächennutzungsplan bereits viermal geändert. Dieses vornehmlich, um die Planungen im Bereich Bug in einen entwicklungsfähigen Rahmen zu bringen.

## **3. Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung**

Der Geltungsbereich für die 5. FNP-Änderung umfasst lediglich eine Fläche.

Es handelt sich dabei um eine mit dem fortgeltenden Flächennutzungsplan genehmigte sonstige Sonderbaufläche. Die Entwicklung ist mit der Zweckbestimmung für „Soziale und medizinische Einrichtungen“ beschrieben worden. Mit dem Erläuterungsbericht wird für den Standort die Realisierung für Erholungs-, Kur- und Rehabilitationseinrichtungen, z. B. Reha-Klinik oder ähnliches mit insgesamt ca. 200 Gästebetten vorgegeben. Im Weiteren wird auf die Erschließung des Plangebietes sowie die Dimensionierung der Baukörper eingegangen. Diese sollen hinsichtlich der Ausgestaltung, der Maßstäblichkeit und der Baumaterialien so gestaltet werden, dass sie sich in die umgebende Landschaft einpassen. Der 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 19 LNatG M-V, § 89 LWaG M-V) hat für diese Sonderbaufläche bereits Berücksichtigung gefunden. Er ist nicht durch Bauflächen überplant.

Für diese o. g. Sonderbaufläche plant die Gemeinde Dranske nunmehr eine Änderung. Die Fläche befindet sich im westlichen Gemeindebereich, nördlich der Ortslage Dranske und ist durch Flächen für die Landwirtschaft und eine Grünfläche „Park“ umgeben.

## **4. Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Anlass und Ziel der Planung**

Gegenstand der 5. Flächennutzungsplanänderung Dranske ist, wie oben beschrieben, die Umwandlung des Nutzungsgegenstandes der Sonderbaufläche „Rehbergort“. Es soll keine flächenmäßige Veränderung vorgenommen, sondern die geplante Nutzung von sonstiger

Sonderbaufläche „Soziale und medizinische Einrichtungen“ auf „Sondergebiet Wochenendhausgebiet“ durchgeführt werden.

Die mit dem fortgeltenden Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklung für eine medizinische Einrichtung mit Tendenz zu einem Rehabilitationszentrum konnte bisher durch die Gemeinde nicht umgesetzt werden. Für den Entwicklungsbereich konnte kein Investor gefunden werden bzw. lagen keine ernsthaften Interessenten vor. Nachfragen bei den entsprechenden Institutionen eine positive Resonanz solche Einrichtungen im Land Mecklenburg-Vorpommern zu entwickeln, wurden abschlägig beantwortet. Eine staatliche Förderung von Rehabilitationszentren gibt es seit Jahren nicht mehr. Eine Bedarfsabfrage bei möglichen Belegungsträgern, wie Krankenkassen oder Rentenversicherungsträgern hat kein Interesse ergeben. So haben die meisten dieser Einrichtungen ihre Belegungszusagen bereits an bestehende Einrichtungen vergeben und können Zusagen im größeren Umfang nicht abdecken. Der Bedarf an weiteren Einrichtungen im Land Mecklenburg-Vorpommern ist regional sicherlich unterschiedlich zu betrachten, landesweit gesehen besteht aber bereits heute eine Überkapazität. Die bestehenden Kapazitäten sind aus heutiger Sicht mit nur knapp 70 % ausgelastet. Den Investoren würde aus diesem Grund nur eine rein privat finanzierte sowie auch geleitete Einrichtung verbleiben. Diese Einrichtungen haben es auf dem überbelegten Markt sehr schwer. Ein Großteil der Rehabilitanden wird durch die jeweiligen Belegungsträger an die unterstützten Einrichtungen verwiesen, so dass für eine private Einrichtung der Markt sehr eingeschränkt ist. Anbieten würden sich in diesem Bereich nunmehr lediglich Fachrichtungen, die durch bestehende Einrichtungen nicht angeboten oder durch z. B. Krankenkassen nicht abgedeckt werden. Bisher konnte in diesem Sinne aber weder ein späterer Vorhabenträger, noch eine bedarfsorientierte Idee für diesen Standort gefunden werden.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde Dranske nunmehr die Entwicklungsplanung in diesem Bereich inhaltlich zu ändern. Dabei hat die Gemeinde ihr Interesse auf Einrichtungen gelegt, die das bestehende und in Entwicklung befindliche Bild der gesamtgemeindlichen städtebaulichen und infrastrukturellen Entwicklung komplettieren sowie für die ein regionaler Nachholbedarf besteht.

Dabei besteht durch den rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine Außenwirkung, sprich eine Bindewirkung in Bezug auf eine bauliche Nutzung des Planbereiches. Es ist durch die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange für diese Fläche bereits eine bauliche Nutzung und Entwicklung zuerkannt worden. Der „Umwittmung“ können also die Grundsätze für die „allgemeine“ bauliche Nutzung der Fläche nicht mehr entgegengehalten werden. Für diese Fläche ist somit eine Nutzung gewollt. Mit der Genehmigung und dem Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske ist der hier zur Frage stehenden Fläche **rechtskräftig eine bauliche Nutzung zuerkannt** worden, da keinem Landschafts- oder sonstigem Plan widersprochen wird; keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen oder ausgesetzt werden; keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für Straßen oder ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich sind sowie keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Boden- und Denkmalschutzes usw. (öffentliche Belange) derart verletzt werden, dass eine beachtenswerte Erheblichkeit entsteht.

Die Gemeinde stellte sich hinsichtlich der Umwidmung nachfolgende Fragen; wo liegt ein zukünftiger Entwicklungsbedarf; welche Interessen können geweckt werden und vor allen Dingen wie kann die vorhandene und geplante Infrastruktur geweckt, unterstützt und intensiver ausgelastet werden?

Die Halbinsel Wittow mit der Gemeinde Dranske ist im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) als Tourismusschwerpunktraum eingeordnet und benannt worden. Hier soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig **gesichert** und **entwickelt** werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Die den Fremdenverkehr störenden Faktoren sollen ausgeschlossen oder gemindert werden. Einer Beratung von Entscheidungs- und Planungsträgern zu dieser Flächennutzungsplanänderung und dem nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren hat ergeben, dass von Seiten der



Landesplanungsträger Ergänzungen zum Landesraumordnungsprogramm und nachfolgend der regionalen Programme vor allem in Bezug auf eine Aktivierung des Zweitwohnungsbaus zu erwarten sind. Es werden also zukünftige landesplanerische Zielstellung für den Zweitwohnungsbau zu erwarten sein.

Des Weiteren und unter Berücksichtigung der o. g. raumordnerischen Zielstellung ist die Gemeinde Dranske der Ansicht, mit den bestehenden touristischen Angeboten (Pensionen, Hotels, Campingplätze, Feriendorf, Ferienhausgebiet Bakenberg) noch nicht das angestrebte Niveau erreicht zu haben, dass dem Entwicklungsschwerpunkt Tourismus als Wirtschaftszweig gerecht wird. Derzeit beschränkt sich der Tourismus in der Gemeinde fast ausschließlich auf die Vermietung von Unterkünften für einen ständig wechselnden Personenverkehr. Neben der geplanten Entwicklung des Bug Baltic Sea Resort beabsichtigt bzw. unterstützt die Gemeinde Planungsvorhaben, die diesem Ziel gerecht werden und zur Sicherung und dem Ausbau des Wirtschaftsfaktors beitragen. Auch hier sind bereits Planungen zur Erweiterung der Angebotsspanne im Tourismusgewerbe vorgesehen (Infrastruktureinrichtungen u.a.). Im Weiteren sind neben dem gewerblichen Tourismusangebot auch die privaten Strukturen aufzubauen, um auch dieser Klientel gerecht zu werden und diese für die Gemeinde zu gewinnen.

Um den Wirtschaftsfaktor Tourismus zu stärken sind verschiedene Tourismusformen zu entwickeln und zu etablieren, denn nur durch die Berücksichtigung und Sicherung aller Bereiche kann die touristische Infrastruktur in Dimension und Ausbauzustand ökologisch vertreten und ökonomisch geschaffen werden. In diesem Konzept viele verschiedene Bedürfnisgruppen zu bedienen, ist für die Gemeinde Dranske von höchster Wichtigkeit, denn nur so kann die Basis für einen ganzjährigen Tourismus sowie die höchste Auslastung für partizipierende Einrichtungen und Wirtschaftszweige geschaffen werden. Dabei ist auch auf den Wechsel von Nutzungen und Freiräumen zu achten, auch mit unverbauten Landschaften. Das bedeutet, dass die touristischen Aktivitäten/ Anlagen einer Gemeinde nicht als Ballungszentrum zu koordinieren sind. Auch separate, ruhe- und landschaftsorientierte Bereiche sollen Bestandteil des touristischen Angebotes der Gemeinde Dranske auf dem Weg zur Tourismusgemeinde sein. Dabei soll das Bestandsbild, welches hauptsächlich durch den gewerblichen Tourismus geprägt ist, um die privaten Nuancen ergänzt werden. Diesem gemeindlichen Ziel soll die Planung „Rehbergort“ dienen. Im Bereich Rehbergort bieten sich auch die landschaftlichen Bedingungen und Reize für eine erholungsorientierte Nutzung an.

Dieses Gesamtziel will die Gemeinde nunmehr mit der Planung von ca. 35 Wochenendhäusern/ Erholungswohnungen/ Zweitwohnsitzen auf einer Fläche von ca. 3,1 ha anstreben. Es handelt sich dabei um ein im Verhältnis zu den bestehenden touristischen Gebieten Campingplatz, Feriendorf, Ferienhausgebiet Bakenberg und Bug gesehen, kapazitiv sehr kleines Gebiet. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird als „Sondergebiet Wochenendhausgebiet“ erfasst, da kein weiterer Bedarf an gewerblicher Vermietung abgedeckt werden soll oder muss. In der Gemeinde besteht ein Nachholbedarf an privaten Erholungsbauten. Mit den vergangenen vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanungen im Sinne einer Erholungsnutzung hat die Gemeinde bisher die Sicherung, Verfestigung und die Erweiterung der Kapazitäten für eine gewerbliche Nutzung vorgenommen. Damit sollte die Entwicklung als Tourismusgemeinde Dranske, die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Entstehung von infrastrukturellen Einrichtungen usw. sichergestellt werden. Die Schaffung von privaten, nicht einer gewerblichen touristischen Vermietung, unterstellten Einrichtungen ist bisher nicht erfolgt, so dass für diesen Bereich ein Nachholbedarf entstanden ist. In der Gemeinde Dranske sind Einrichtungen dieser Art nicht nennenswert vorhanden. Die bestehenden touristischen Einrichtungen/ Anlagen dienen zumeist der Vermietung für einen ständig wechselnden Personenverkehr oder die Gemeinde hat mit verbindlichen Bauleitplanungen bereits den Grundstein für solche Einrichtungen gelegt. Zusammenhängende Einrichtungen/ Anlagen, deren Charakter durch die private Nutzung als Wochenendhaus/ Erholungswohnung/ Zweitwohnsitz geprägt ist, sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Mit dieser Entwicklungsplanung soll diesem Bedarf nunmehr entsprochen werden.

Mit der 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske sollte an diesem Standort von Planungsbeginn an, die Möglichkeit für privates Erholungswohnen geschaffen werden. Allerdings sollte keinem „Standard“ entsprochen werden, sondern großzügige luxuriöse Gebäude ermöglicht werden. Für die zukünftigen baulichen Anlagen – Wochenendhäuser sollten Grundflächen von max. 150 m<sup>2</sup> möglich sein. Allerdings sprengt diese Größenordnung, den in Kommentierungen für Wochenendhäuser vorgegebenen Rahmen, so dass die Planungen anfangs für ein „reines Wohngebiet“ mit der Orientierung auf Zweitwohnsitze ausgeführt wurde. Durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern ist dieser Planungsgedanke und –weg, so nicht mitgetragen worden, da dem Grundgedanken eines reinen Wohngebietes, nämlich Wohnraum zu Dauerwohnzwecken zu schaffen, nicht mehr entsprochen wird. Die Gemeinde ist mit einer Maßgabe aus der 1. Genehmigungsverfügung dazu aufgefordert worden, dem erklärten Planungsziel entsprechend, ein Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ festzusetzen. Da der Gedanke an großzügige, luxuriöse, bauliche Anlage zu Erholungszwecken weiterhin besteht, ist zu vermuten, dass die Grundflächenzahl mit der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung an der obersten Grenze von ca. 120 m<sup>2</sup> angesiedelt sein wird. Durch die mit dieser Maßgabenerfüllung verbundene Reduzierung der geplanten Grundfläche von vormals geplanten 150 m<sup>2</sup> auf 120 m<sup>2</sup>, sieht die Gemeinde eine Anhebung der Gebäudekapazität auf ca. 35 Wochenendhäuser als mit der verbindlichen Bauleitplanung möglich und gerechtfertigt an.

Mit diesem „Sondergebiet Wochenendhausgebiet“ soll **kein Eigenbedarf** an Dauerwohnsitzen der Gemeinde Dranske abgedeckt werden. Es ist die Herstellung von Wochenendhäusern/ Zweitwohnsitzen, die als Wochenend- oder Feriendomizil zur Verfügung stehen vorgesehen.

Die Planungen stehen in keiner Konkurrenz zu den o. g. bestehenden oder geplanten Einrichtungen, weil hier ein Kundenklientel angesprochen wird, dass zum einen großzügig und luxuriös in den „eigenen vier Wänden“ eingerichtet, in Ruhe den Urlaub verbringen möchte, zum anderen aber auch auf einen Komfort an infrastrukturellen Einrichtungen in der näheren Umgebung Wert legt. So bietet sich dieses Wochenendhausgebiet im Zusammenhang mit den geplanten Einrichtungen am Bug, wie Hafenanlage, Schwimmbad, Wellnesseinrichtungen, sportlichen und gastronomischen Einrichtungen sowie den vorhandenen natürlichen Grundlagen auf Wittow geradezu an. Die geplanten ca. 35 Wochenendhäuser/ Villen stellen im Verhältnis z. B. zu den am Bug vorgesehenen ca. 2 000 Betten in Ferienhäusern und Hotelanlagen oder auch den anderen großen gewerblich betriebenen Ferieneinrichtungen, aufgrund ihrer geringen Kapazität sowie ihres Privatcharakters keine Konkurrenz dar. Diese Villen sollen auch im Gegensatz dazu nicht über große Betreiberfirmen ins Angebot gebracht werden, sondern sollen jeweils Privatpersonen als „Luxuswochenendhaus“ zur Verfügung stehen. Für die mit einer ungefähren Grundfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> geplanten Häuser ist mit einem häufigen und über das Jahr gesehen längerem Aufenthalt der Eigentümer und ihrer privaten Gäste zu rechnen. Das heißt, sie sind in unregelmäßigen Abständen regelmäßig bewohnt (siehe dazu BauNVO mit Kommentierungen, 8. Auflage, Fickert/ Fieseler, § 3 Rn. 1.2). Eine Konkurrenz ist also vor allem in dem Punkt touristische gewerbliche Vermietung nicht vorgesehen.

Auch für die kleineren privaten Einrichtungen, wie Hotels, Pensionen oder Ferienwohnungen ist kein Abzug an potentiellen Kunden zu befürchten, da sich, wie bereits o. g., vornehmlich die Eigentümer selbst in den Gebäuden aufhalten werden.

Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der hoheitlichen Aufgabe auch dem Bedarf an Wohnungen/ Erholungswohnungen - Wochendhäuser in seinen unterschiedlichen Nuancen gerecht zu werden. So umfasst das „Wohnen“ nach dem weitgreifenden Begriffsverständnis sehr unterschiedliche Interessen und Schwerpunkte der Lebensführung zum einen und entsprechend der jeweiligen Lebensabschnitte der Bewohner zum anderen. So sieht die Gemeinde in ihrem Gebiet einen Bedarf/ Erforderlichkeit für Zweitwohnungen – Altersruhesitze sowie auch einen Bedarf aus den Planungen am Bug. Dieser Bedarf kann nicht mathematisch nachgewiesen werden, da es sich nicht um klaren haushaltsbildenden Größen handelt, welche jährlich zu erfassenden Statistiken unterliegen. Es handelt sich um eine Angebotsplanung und hier reicht die

einfache Erklärung, dass der Bedarf besteht. Grundlage für diese Aussage ist, dass die Gemeinde keinen Bestand an solchen Einrichtungen hat, und dass es Abfragen – Nachfragen (Bedarf) zu dieser Erholungsform im Gemeinderaum gibt, auf die diese Planung reagiert (Angebot). Dass diese Planung, mit dieser geringen Kapazität raumverträglich ist und der Bedarf besteht, ist durch die zuständige Behörde, das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mehrfach bestätigt worden. So ist auch bestätigt worden, dass der Bedarf hier nicht an Zahlen festgemacht werden kann, und dass die Abfragen, die für diese Nutzung vorliegen als Grundlage reichen, da eine nennenswerter Bestand in der Gemeinde nicht zu verzeichnen ist. Außerdem hat sich die Gemeinde an ihren rechtskräftig genehmigten Bauflächen orientiert und ist nicht über die Grenzen hinaus gegangen.

Eine Vermietung an einen ständig wechselnden Personenverkehr im Sinne eines touristischen Gewerbes ist nicht vorgesehen. Ferienhäuser kommen ebenfalls nicht zur Anwendung, da ein ständig wechselnder Personenverkehr hier nicht bedient werden soll.

Zum Bedarf „Altersruhowohnen“, der für dieses „Sondergebiet Wochenendhausgebiet“ mit betrachtet werden soll, ist zu sagen, dass er in den letzten Jahren für viele Menschen immer mehr an Bedeutung gewonnen hat. Vor allem unter dem Gesichtspunkt, dass im letzten Lebensabschnitt die Wohnverhältnisse so verändert werden, dass sie entsprechend der Saison/ Jahreszeiten/ Witterungsbedingungen/ Haupt- oder Nebenferienzeiten u. a. mehr ausgerichtet werden. Auch auf Rügen, und hier sind eben die Tourismusgemeinden wie Dranske aufgerufen, ist dieser „Sonderwohnbedarf“ zu berücksichtigen. Im Weiteren zielt diese Planung auch teilweise auf die gemeindlichen Vorhaben am Bug ab und berücksichtigt einen aus ihnen entstehenden Bedarf. So wird das Bug- Projekt aufgrund seiner Qualität, Quantität und Exklusivität durch Menschen begleitet und geführt, die auch in ihrem privaten Lebensumfeld einen hohem Maßstab gesetzt haben (Führungskräfte). Dazu zählt unter anderem auch in ansprechender Nähe zum Wirkungsgebiet zu leben, aber auch eine gewisse Distanz dazu aufzubauen, um sich erholen und regenerieren zu können. Diese Menschen haben ihren Lebensmittelpunkt bereits aufgebaut und benötigen an ihren, oftmals auch verschiedenen Wirkungsbereichen, ein exklusives Wochenendhaus. An die Gemeinde sind unter Bezugnahme auf dieses Plangebiet „Rehbergort“ bereits erste Anfragen herangetragen worden, die belegen, dass diese Planung dem be- und entstehenden Bedarf entspricht.

Die Entwicklungsplanung „Sondergebiet Wochenendhausgebiet“ unterstreicht die Absicht der Gemeinde, hier keine gewerblich betriebenen Übernachtungskapazitäten zuzulassen. Für die Errichtung der Wochenendhäuser wird gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO ein „Sondergebiet Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. Es handelt sich hier um eine rechtlich zulässige „andere“ Wohnnutzungsart, die nicht dem Eigenbedarfsabbau für Dauerwohnen dient. Es wird ein Sonderbedarf an Wohnen abgebaut und bedient.

In dem ca. 3,1 ha großen Plangebiet sollen 22 Gebäude für eine private Erholungsnutzung entstehen. Mit der Aufstellung der 5. Flächennutzungsplanänderung wurde erklärt, dass die Entwicklung als „reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO zu erfolgen hat, da Zweitwohnsitze geschaffen werden sollen – die keinen Eigenbedarf an Wohnraum abdecken sollen, allerdings aufgrund ihrer Grundflächengröße von ca. 150 m<sup>2</sup> über die Grenze, der für Wochenendhäuser üblich angesehenen Grundflächengröße hinausschließen. Mit der 1. Genehmigungsverfügung wurde dem Grundgedanken der Entwicklung „privates Freizeitwohnen“ gefolgt, allerdings festgestellt, dass „reine Wohngebiete“ gem. § 3 BauNVO dem Wohnen dienen, wobei im Kern unter dem Wohnen als städtebaulicher Begriff, eine „Heimstatt“ i.S. einer auf (gewisse) Dauer angelegten Häuslichkeit zu verstehen ist. Sie kann einschließen, dass jemand neben seiner (eigentlichen) Wohnung, seinem Wohngrundstück als sog. ersten Wohnsitz über eine „Zweitwohnung“ (Zweithaus) als Wochenend- bzw. Feriendomizil verfügt. Eine Zweitwohnung bzw. Zweithaus kann in einem WR-, WA oder auch in einem Wochenendhausgebiet liegen. Dies rechtfertigt jedoch nicht die Darstellung eines reinen Wohngebietes in dem zukünftig das „Dauerwohnen“ als die originäre Hauptnutzungsart eines Wohngebietes rechtlich ausgeschlossen werden soll. Dieses ist aber mit den ersten Planungen zur 5. Änderung des



Flächennutzungsplanes vorgesehen gewesen. Es sollen Luxuswochenendhäuser errichtet werden, die in unregelmäßigen Abständen bewohnt werden, aber keine Dauerwohnungen geschaffen werden. Außerdem soll der Tourismus als Wirtschaftsfaktor gestärkt werden. „Diese touristische Motivation und die tatsächlich beabsichtigte Nutzung der Baufläche für die sog. „Luxuswochenendhäuser“ rechtfertigt nicht die Darstellung eines reinen Wohngebietes, sondern die Darstellung eines Wochenendhausgebietes nach § 10 Abs. 3 BauNVO.“ (siehe 1. Genehmigungsverfügung vom 26.03.2003, Az.: VIII 230a 512.111-61.008(5.Ä)).

Durch die Änderung der Gebietsdarstellung steht die Gemeinde erneut vor der Feststellung der Problematik, dass sie durch die kommentierten Grundflächenbeschränkungen für Wochenendhäuser vor einer Begrenzung steht, die dafür ausschlaggebend war, eben kein Wochenendhausgebiet zu planen. Mit Großzügigkeit und Luxus soll geworben werden. Auch durch die 1. Genehmigungsverfügung motiviert, vollzieht sich hier eine weitere Änderung. Mit der Reduzierung der zukünftigen Grundflächen von vormals 150 m<sup>2</sup> auf ca. 120 m<sup>2</sup> je Gebäude soll als gewisser Flächenausgleich eine Erhöhung der ungefähren Anzahl an Gebäuden auf 35 einhergehen. Damit wird eine realistische Gestaltung des Plangebietes ermöglicht, die sich motiviert darstellt. Im Plangebiet ist je Wochenendhaus, unter Berücksichtigung von Infrastrukturf lächen ein Grundstücksanteil von ca. 750 – 800 m<sup>2</sup> anzunehmen, so dass hier von einer sinnvollen städtebaulichen Gestaltung des Plangeländes mit genügend großen Außenflächen je Wochenendhaus ausgegangen werden kann. Im Verhältnis zu den kleineren Baukörper können diese Außenanlagen großzügig landschaftlich gestaltet werden.

Auch eine Festsetzung aus Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ kann nicht vorgenommen werden, da diese Gebiete überwiegend einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen. Sie müssen für eine dauernde touristische Vermietung geeignet sein. Die Nutzung in diesem Plangebiet ist so nicht vorgesehen. Es ist wie bereits o. g. keine gewerbliche dauernde touristische Vermietung geplant.

Es sollen großzügige Anlagen entstehen, die Privatpersonen für ihre Freizeit- und Feriennutzung zur Verfügung stehen, wobei hier das Prinzip „Klasse statt Masse“ verfolgt wird, denn der Bedarf lässt sich nur qualitativ hochwertig abbauen. Es wird noch mal betont, dass kein Eigenbedarf an Wohnbauflächen im Plangebiet abgedeckt werden soll.

Selbstverständlich soll mit der Festsetzung, wie sie hier vorgenommen wird, eine möglichst lange Nutzung ermöglicht werden. Allerdings soll dies privat-touristisch motiviert sein, ohne den Zwang einem ständig wechselnden Personenkreis zu dienen.

Es wird sich mit der Planung für dieses Gebiet ein touristisch motivierter Zuzug in Zweitwohnsitzen ergeben, aber wie bereits mehrfach betont nicht zur Deckung des Eigenbedarfes der Gemeinde und zum Dauerwohnen bestimmt sind. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes Wochenendhausgebiet soll die gewerbliche Vermietung ausgeschlossen werden. Es soll eine reine Selbstnutzung stattfinden.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass für diese Planung ein öffentliches Interesse besteht. Es ist städtebaulich vertretbar, zumal die Bedingungen für das Geplante durch die vorangegangenen Nutzungen und die sich daraus ableitbaren erschließungstechnisch nutzbaren Gegebenheiten, günstig sind. Das Plangebiet passt sich in das vorhandene städtebauliche und infrastrukturelle Gefüge (kleine Siedlungsstrukturen entlang der Verkehrserschließungen, die teilweise untereinander vernetzt sind) der Gemeinde Dranske ein, zumal es mit den vergangenen Nutzungen bereits Bestandteil dieses Netzes war. Das Gemeininteresse, die Gemeinde Dranske mit dem Hauptwirtschaftsfaktor Tourismus zu sichern (Bestand), zu entwickeln (Planungen) und zu stärken (Erfassen und Aktivieren aller Tourismusstrukturen) wird durch diese Planung unterstützt und trägt zur Umsetzung bei. Die Gemeinde zieht einen Nutzen aus diesem Plangebiet, da die zukünftigen Bewohner zur Stärkung der bestehenden und geplanten privaten und öffentlichen Infrastruktur beitragen werden. Dabei könnte auch ein Zusammenhang zu den Planungen am Bug hergestellt werden, der einen Bedarf an diesem Plangebiet erwarten lässt. Die

Bug-Planungen sind aber nicht Anlass dieser 5. FNP- Änderung, sondern sind lediglich mit in das Kalkül zu ziehen, da sich aus ihrer Nutzung ein Bedarf rauskristallisieren könnte. Andere vorhandene Einrichtungen und Anlagen werden durch diese geplanten Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt.

Die gemeindlichen Planungen, ein breit gefächertes Angebot zur Stärkung des Tourismus als Wirtschaftszweig zu stellen, werden durch überregionale Planungen, wie das Landesraumordnungsprogramm M-V, das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (positive Landesplanerische Stellungnahme), das Tourismuskonzept des Landkreises Rügen, das Strukturkonzept des Landkreises Rügen uvm. unterstrichen bzw. bestätigt. Die Gemeinde Dranske hat das Erfordernis zu erfüllen, alles zu unternehmen, um den Hauptwirtschaftszweig Tourismus zu sichern. Dieses Hauptziel wird durch die Planung verfolgt und kapazitiv abgestuft für möglichst viele Formen bereitgestellt.

## 4.2 Umfang und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Im einzelnen sind folgende Flächennutzungsänderungen darzustellen:

Fläche Größe	Bisherige Nutzungsart	Geplante Nutzungsart
3,1 ha	ehemalige militärische Liegenschaft, Altlastverdachtsfläche, 1991 Untersuchung dazu, danach Beräumung der Liegenschaft durch den Bund	Sondergebiet Wochenendhausgebiet

Die Fläche war im Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „soziale oder medizinische Einrichtungen“ dargestellt. Die im Erläuterungsbericht unter Punkt 4.1 genannten Begründungen dieses Erläuterungsberichtes erklären die Notwendigkeit der Nutzungsänderung dieser Fläche in ein „Sondergebiet Wochenendhausgebiet“. Insgesamt besitzt die Fläche eine Größe von ca. 3,1 ha. Ein verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan oder vorhabenbezogener Bebauungsplan), der diese Fläche überplant, soll in einem parallelen Verfahren aufgestellt und die mit dieser Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Grundnutzung gesichert werden.

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen (§ 8 Abs. 2 BauGB) haben sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (Parallelverfahren). Dieses Verfahren soll für die Gemeinde Dranske zur Anwendung kommen.

Unter Beachtung des § 1a BauGB ist der Ausgleich des Eingriffs in die natürlichen Landschaftsverhältnisse zu erbringen. Es ist beabsichtigt diesen Ausgleich vollständig an dem Ort des Eingriffes vorzunehmen. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde im Rahmen eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages von jeglichen Kosten frei.

### **4.3 Bilanzierung**

Bei der Gegenüberstellung der Veränderung ergibt sich folgende Situation.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Ausweisung einer Baufläche für den Rehbergort mit einer Größe von 3,1 ha. Die Planung erfolgt auf einer mit dem fortgeltenden Flächennutzungsplan gesicherten Sonderbaufläche. Diese wird entsprechend ihrer nunmehr geplanten Nutzung ebenfalls als Sonderbaufläche ersetzt. Die geplante Sonderbaufläche orientiert sich an den bereits überplanten Begrenzungen und geht nicht über diese hinaus.

## **5. Landesplanerische Einordnung**

### **5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die mit dieser 5. Änderung des ansonsten fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske vorgesehene Ausweisung des „Sondergebietes Wochenendhausgebiet“ ist notwendig, um die Erforderlichkeit der Bereitstellung von Entwicklungsflächen für den Zweitwohnungsbau, abzudecken.

Eigenbedarf an Wohnbauflächen soll mit diesem Plan nicht getilgt werden. Diese Flächen sind mit dem fortgeltenden Flächennutzungsplan an anderer Stelle gesichert. Des Weiteren werden mit dem fortgeltenden Flächennutzungsplan sowie seinen vorherigen Änderungen (1 – 4) die Flächen für die gewerbliche Vermietung sowie die erforderlichen touristischen infrastrukturellen Einrichtungen abgesichert. Auch diese sollen nicht Gegenstand dieser 5. Änderung sein.

In der Gemeinde besteht ein Bedarf an Zweitwohnsitzen zum Zwecke der privaten touristischen Erholung über die eine „Besitzherrschaft“ besteht. Die geplanten Einrichtungen stehen den jeweiligen Besitzern zur eigenständigen Verfügung und sollen als Wochenend- oder Feriendomizil genutzt werden. Es wird kein ständig wechselnder Personenverkehr stattfinden. Die Gemeinde möchte diesem Bedarf an rein privaten Zweit- und Ferienunterkünften eine Entwicklungsmöglichkeit schaffen.

Unter Punkt 5.3. „Wohnungswesen“ Absatz 4 wird im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) gefordert, dass die Entwicklung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, in den Kommunen städtebaulich und sozial verträglich gesteuert werden soll, um die Versorgung der örtlichen Bevölkerung 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. Dieser B-Plan ist genehmigt und rechtskräftig und befindet sich etappenweise in Realisierung. Auch die Kommentierungen zu dem o. g. Absatz 4 entsprechen vollständig den Planungsabsichten der Gemeinde, die über die Begründung, die Festsetzungen sowie die o. g. Verträge mit dem B-Plan oder vB-Plan Absicherung erhalten werden. Mit der Änderung des Gebietscharakters von reinem Wohnen zu einem Sondergebiet Wochenendhäuser ist die Problematik der Dauerwohnnutzung entschärft, der Gebietscharakter und seine allgemeinen Nutzungszulassungen erlauben lediglich das Wohnen zu Erholungszwecken.

Für dieses Plangebiet sind Freizeitwohnungen zum Zwecke der Erholung geplant. Sie sollen privat als Zweitwohnung oder Wochenendhaus zu einem zeitlich begrenzten Aufenthalt genutzt werden. Sie werden in der Regel durch einen klar bestimmbareren Personenkreis genutzt



(Eigentümer). Sie stellen eine Ergänzung des gewerblichen Tourismusbereiches der Gemeinde Dranske dar.

„Die Ausweisung von Wohnbauflächen für überwiegend eigengenutzte Freizeitwohnanlagen über die Eigenentwicklung hinaus darf nicht zu einer weiteren Suburbanisierung im Umland der größeren Städte führen.“ (Kommentierung im RROP VP Punkt 5.3. Wohnungswesen, Abs. 4) Durch diese Planung wird keine Ausdehnung von größeren Städten, hier Bezug auf den Ortsteil Dranske, durch ein vorgelagertes Wohngebiet vorgenommen. Die Planung orientiert sich auf ein ehemals militärisch genutztes Gebiet, für das von Beginn der Flächennutzungsplanung an, eine Umnutzung vorgesehen war und geht nicht über die damals genutzten Grenzen hinaus. Die Umnutzung des Plangebietes zu einem Bereich welcher einem Erholungsaufenthalt dienen soll, ist bereits mit dem genehmigten Flächennutzungsplan zuerkannt worden. Bereits hier hat die Planung keine Suburbanisierung erkennen lassen.

Unter Punkt 7.5.2 Freizeitwohnanlagen des RROP VP wird gefordert, dass die Ansiedlung von Freizeitwohnungen, die nicht gewerblich genutzt werden, nicht die angestrebte touristische Entwicklung der Gemeinde beeinträchtigen darf. Mit den hier vorgesehenen ca. 35 22 Erholungswohngebäuden plant die Gemeinde in einer Größenordnung die keinen erheblichen Einfluss auf die vorhandenen und geplanten touristischen Einrichtungen hat, sondern diese bereichern wird. Vor allen Dingen die Planungen am Bug bewegen sich in einem Kapazitätsrahmen der durch die ca. 35 WE nicht negativ beeinflusst wird. Dies auch zumal hier einem Kundenkreis entsprochen wird der Wert auf Privatsphäre legt und unabhängig seine Freizeit verbringen möchte. Diesen Interessen kann mit den gewerblichen Einrichtungen nicht entsprochen werden, so dass der hier bediente Personenkreis ohnehin nicht zu den Kunden der Hotels, Pensionen usw. zu zählen ist. Die privat genutzten Einrichtungen stellen dabei eine Ergänzung der gewerblichen touristischen Einrichtungen dar. Wie auch schon mit dem RROP VP dargelegt soll hier dem gestiegenen Lebensstandard der Interessenten entsprochen werden. Durch die Bewohner des Plangebietes werden die vorhandenen und geplanten infrastrukturellen Einrichtungen sowie gastronomischen Einrichtungen durch Erhöhung und Festigung ihres Einzugsbereiches unterstützt. Die Ansiedlung von privat genutzten Erholungseinrichtungen muss in Umfang und Lage in das Gesamtkonzept der Gemeinde zur Tourismusentwicklung eingepasst werden. Der größte Teil der vorhandenen touristischen Einrichtungen sowie alle touristischen Planungen orientieren derzeit auf die gewerbliche Vermietung. Die hier zur Disposition stehenden Erholungseinrichtungen beeinträchtigen aufgrund ihrer geringen Menge und separaten Lage auf einem ehemals bebauten und militärisch genutzten Gelände in keinem Fall die gewerbliche Vermietung sowie die gemeindliche Tourismusentwicklung.

„Freizeitwohnungen sollen vor allem in geeigneten Bauten und auf geeigneten Standorten im Innenbereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile untergebracht werden.“ (Punkt 7.5.2 Freizeitwohnanlagen, RROP VP, Abs. 2) Die Gemeinde hat diese Planung nicht auf einen Innenbereich ihres Territoriums orientiert, allerdings beschränkt sie sich auf einen ehemals bebauten und militärisch genutzten Standort. Die Liegenschaften wurden in der Vergangenheit, auch um Altlasten zu beseitigen bereits beräumt. Dieses auch um die nachfolgenden Eigentümer nicht mit den „Altbeständen“ zu belasten und um eine zukünftige Umnutzung des Gebietes zu vereinfachen. Auch die erste Flächennutzungsplanung sah für dieses Gebiet eine Art an Erholungsnutzung als Sonderbaufläche für medizinische und soziale Einrichtungen vor. Diese Einrichtung kann nicht sinnvoll umgesetzt werden. Das Erholungspotential des Standortes soll deswegen aber nicht ungenutzt bleiben, zumal der Standort schon immer für eine Umnutzung vorgesehen war. Die Bauten selbst sollen großzügig und exklusiv sein, so dass sich auch hier ein separates Gebiet anbietet, um den vorhandenen Rahmen an Art und Maß in den Innenbereichen nicht zu verfälschen.

„Freizeitwohnanlagen sollen landschaftsverträglich eingebunden und landschaftsgerecht gestaltet werden. Flusstäler und deren Handlagen sind von Freizeitwohnanlagen freizuhalten.“ (Punkt 7.5.2 Freizeitwohnanlagen, RROP VP, Abs. 4) Durch die Planung werden die nachrichtlich zu übernehmenden Schutzbereiche, wie 200 m Küsten- und Gewässerschutzzonen nach § 19 LNatG M-V sowie § 89 LWaG M-V berücksichtigt. Sie werden nicht überplant. Die Planungen zu



den FFH - Schutzbereichen sowie dem Naturschutzgebiet „Nordwestufer Wittow und Kreptitzer Heide“ (derzeit kurz vor Abschluss einer Neufestlegung) werden ebenfalls berücksichtigt und liegen außerhalb des Plangebietes. Für das Kriterium Landschaftsbild ist festzustellen, dass bei Betrachtung des Großraumes, dieser durch eine Vielzahl kleiner und größerer Siedlungen gekennzeichnet und geprägt ist. Das Landschaftsbild ist also nicht frei von baulichen Anlagen und Siedlungsbereichen, vielmehr prägen und gestalten diese das Bild mit sowie machen es aus. Mit der verbindlichen Bauleitplanung ist danach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, so zu sichern, dass der Betrachter den Blick zwischen dem Vorhaben und dem Ort- und Landschaftsbild „Raum Dranske“ nicht als grob unangemessen empfindet. Ein Vorhaben fügt sich grundsätzlich dann in die nähere Umgebung ein, wenn es sich in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens hält. (BVerwG 26.05.1973 .. uvm) Mit dieser Planung ist der städtebauliche und landschaftliche Gesamteindruck nicht gestört sowie kann unter diesen Kriterien schon gar keine Verunstaltung festgestellt werden. Im Planbereich bzw. in direkt angrenzender Nähe befindet sich eine Vorflutgraben. Er ist bei der qualifizierten Bauleitplanung so zu berücksichtigen, dass entsprechend des gesetzlichen Rahmens keine Beeinträchtigungen entstehen. Bauliche Nutzungen sind in diesem Bereich mit der Vorplanung nicht vorgesehen, so dass seiner Funktionstüchtigkeit nichts im Wege steht.

„Im Außenbereich ist einer Umnutzung von Freizeitwohnanlagen in Dauerwohnsiedlungen entgegenzuwirken.“ (Punkt 7.5.2 Freizeitwohnanlagen, RROP VP, Abs. 5) Die Gemeinde will mit diesem Plangebiet keine Dauerwohnungen schaffen. Der Eigenbedarf für Dranske ist bereits mit dem B-Plan Nr. 2 „Lancken“ vollständig abgegolten. Die Planungen beschränken sich auf eine rechtskräftig genehmigte Baufläche, gehen über ihre gesicherten Grenzen nicht hinaus und bleiben mit ihrem kapazitiven Inhalt hinter den bestätigten Größenordnungen zurück.

## **5.2 Planungsanzeige und landesplanerische Stellungnahme**

Auf dem Dienstweg wurde durch die Gemeinde Dranske beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (AfRL) die Planungsanzeige zur 5. Flächennutzungsplanänderung eingereicht.

Es wird bestätigt, dass die Gemeinde und der Vorhabenträger das Planungsänderungserfordernis begründet haben. „Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung kann unter der Voraussetzung einer qualifizierten verbindlichen Bauleitplanung, hier insbesondere die Sicherstellung des besonderen Planungsziels, „Reines Wohngebiet“ von einer grundsätzlichen Zustimmung im weiteren Planverfahren ausgegangen werden.“ (siehe Landesplanerische Stellungnahme vom 31.05.2002)

Übersendung der 1. Genehmigungsverfügung mit Auflagenerfüllung an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur nochmaligen Überprüfung.

## 6. Schutzgebiete und -objekte

### 6.1 Naturschutzrechtlicher Planungsstand

Der Planbereich der 5. Änderung liegt außerhalb naturschutzrechtlicher Gebiete und beinhaltet keine Schutzflächen und -objekte gemäß §§ 22 - 27 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V).

Der durch den § 19 LNatG M-V geschützte **Küsten- und Gewässerschutzstreifen** wird durch die Planung ebenfalls nicht berührt. Dieser verläuft an der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorbei.

Der mit der Flächennutzungsplanänderung erfasste Bereich liegt ebenfalls nicht in einem **Flora-Fauna-Habitat- Gebietsvorschlag** (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung). Der nächstgelegene FFH- Gebietsvorschlag Nr. 50: Steilküste und Blockgründe Wittow befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m zum Plangebiet. Das Erhaltungsziel besteht im Schutz und den Erhalt eines ausgedehnten Steilküstenabschnittes im Bereich Vorpommersche Bodden- und Insellandschaft mit vorgelagerten, durch Makrophyten und viele Tiergruppen besiedelten Riffbereichen, natürlichem Salzgrünland sowie mehrjähriger Vegetation der Kiesstrände. Aus dem Plangebiet selbst, seiner Bebauung, Grundstücksnutzung, Erschließung usw. (internes) ergibt sich keine Berührung mit dem FFH- Vorschlagsgebiet und somit auch keine Beeinträchtigung. Beeinträchtigung können sich aus der menschlichen Nutzung ergeben, in der Art, dass das FFH- Vorschlagsgebiet betreten wird. Diese Beeinträchtigung ist im Vorschlagsgebiet aber auch bereits ohne die Flächennutzungsplanänderung Rehbergort zu verzeichnen, da die Schutzgüter grundsätzlich frei betretbar sind und ihre Nutzung nicht verboten sondern lediglich eingeschränkt. Das FFH- Vorschlagsgebiet Nr. 50 ist empfindlich gegenüber jeder Einschränkung der natürlichen Erosion. Die Beeinträchtigung aus dem starken Besucheraufkommen halten sich in Grenzen und führen derzeit nicht zu nachhaltigen Auswirkungen auf das Ökosystem (siehe Datenbogen – Verletzlichkeit): Der am nächsten zum Plangebiet Rehbergort gelegene Lebensraum ist „Ostsee-, Fels- und Steilküsten mit Vegetation“. In direkter Nähe zum Plangebiet befindet sich eine erlaubter Abgang zum Strand, so dass man davon ausgehen kann, dass dieser genutzt wird und somit eine erhebliche Beeinträchtigung des o. g. Lebensraumes ausgeschlossen ist. Es kann also geschlussfolgert werden, dass die Betretbarkeit des FFH- Vorschlagsgebietes keine nachhaltigen Auswirkungen hat (und das auch nicht am Kap Arkona als Besuchermagnet) und dass durch unser Plangebiet mit seiner geringen Kapazität die bestehenden Beeinträchtigungen keine Erheblichkeit erlangen. Auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten wird keine Beeinträchtigungsschwelle überschritten, vielmehr sind keine Pläne da, die ein Zusammenspiel zulassen oder gemeinsam betrachtet werden müssen. Ein wichtiger Fakt ist auch dabei die geringe Kapazität des Plangebietes. (Beachtung von § 28 Abs. 5 LNatG M-V) Hinsichtlich der Maßgabenerfüllung der 1. Genehmigungsverfügung wurde eine Verträglichkeitsstudie gemäß Anlage 6 des gemeinsamen Erlasses des Umweltministeriums, des Wirtschaftsministeriums, des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei und des Ministeriums für Arbeit und Bau vom 16. Juli 2002 „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des LNatG M-V und der §§ 32 – 38 BNatSchG in M-V“ (Amtsblatt M-V Nr. 36 vom 21. August 2002) durchgeführt. Die Unterlagen sind der zuständigen Naturschutzbehörde, dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Stralsund zur Überprüfung übergeben worden. Mit Schreiben vom 23.05.2003, Az.: 200a/9603/03 ist die abschließende Schlussfolgerung der Gemeinde, dass die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske mit ihren Planungszielen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000- Gebietes führen wird, bestätigt worden. Die FFH- Verträglichkeitsstudie sowie das Prüfungsschreiben des StAUN Stralsund sind in den Erläuterungsbericht zu dieser 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske in die Anlage aufgenommen worden.

Das Plangebiet Rehbergort umfasst das einstweilig gesicherte **Naturschutzgebiet „Nordwestufer Wittow mit Kreptitzer Heide“** und zieht sich entlang der nördlichen Ostseeküste der Halbinsel Wittow. Die Verordnung zu diesem Naturschutzgebiet befindet sich derzeit in

Überarbeitung und steht kurz vor ihrer Bekanntmachung. Die Gemeinde Dranske ist in zeitlich vor dieser 5. FNP\_ Änderung gelegenen Bauleitplanverfahren durch das Umweltministerium M-V darauf hingewiesen worden, die Überarbeitungsentwürfe zu berücksichtigen, da die Bekanntmachung der neuen Verordnung lediglich noch ein Verwaltungsakt sei. Diesem folgt die Gemeinde mit diese Plan. Schutzzweck des Naturschutzgebietes ist die Erhaltung eines ausgedehnten hochaktiven und dynamischen Steilküstenabschnittes der Halbinsel Wittow einschließlich der oberhalb des Kliffs vorhandenen Vegetation, seines seeseitig vorgelagerten Kies- und Blockstrandes einschließlich der Spülsäume und entsprechender Flachwasserbereiche mit maritimen Hartsubstraten, seiner Dünen und Sandmagerrasenvegetation sowie seiner schützenswerten Fauna. Auch für dieses Schutzgebiet ist festzustellen, dass durch das Plangebiet Rehbergort keine erheblichen Beeinträchtigungen aufkommen bzw. die bestehenden Beeinträchtigung eine Erheblichkeit erlangen. Die unter § 4 der Verordnung genannten Verbote werden durch die Planung nicht verletzt. Eine Wirkung ergibt sich auch hier lediglich aus der Nähe der Menschen. Dabei ist positiv zu unterstellen, dass die Verbote eingehalten werden. Die Erläuterungen und Betrachtungen zur Unerheblichkeit werden genauso gesehen, wie für den FFH- Gebietsvorschlag Nr. 50.

Beide Schutzgebiete liegen übereinander, wobei die Grenzziehungen nicht immer identisch sind. Die Grenzverläufe befinden sich außerhalb des Plangebietes und können in ihrem zum rechtskräftigen FNP nachrichtlich übernommenen Stand zeichnerisch nicht verändert werden. Die einzelnen Übersichtszeichnungen mit den Grenzziehungen sind aber in die Anlage zu diesem Erläuterungsbericht übernommen worden.

Als weiteres sieht die Gemeinde ihre Erläuterungen durch folgenden Sachverhalt unterstrichen und betätigt. Mit der Planung zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Soziale oder medizinische Einrichtungen“ im Flächennutzungsplan war das FFH- Gebiet zwar noch nicht vorhanden, aber das Naturschutzgebiet „Nordwestufer Wittow und Kreptitzer Heide“ musste und wurde bei der Planung berücksichtigt. Daher wurde lediglich der Bereich als Sondergebiet ausgewiesen, der als ehemalige Liegenschaft der Sowjetarmee bekannt ist, also ein bereits jahrelang auch baulich genutztes Objekt für militärische Zwecke erfasst. Dabei wurde streng auf die Einhaltung des 200 m – Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 LNatG M-V geachtet. Dieser Schutzstreifen läuft an der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes vorbei. Somit liegt das Plangebiet außerhalb des Schutzstreifens. Die Genehmigung der Sonderbaufläche bestätigt die ausreichende Berücksichtigung des Naturschutzgebietes. Zum damaligen Zeitpunkt wurde mit einer Bettenzahl von 200 Gästebetten für das Sondergebiet gerechnet. Naturschutzrechtliche Konflikte, die eine Erheblichkeit befürchten ließen, sind durch keine der zuständigen Naturschutzbehörden benannt worden. Mit der Änderung des Planbereiches von Sondergebiet zu einem Sondergebiet Wochenendhausgebiet verringert sich bei einer geplanten Häuseranzahl von rund 35 Villen die Bettenzahl auf ca. 100 Stück. Mit der Bauflächenänderung und der Planung verringert sich der einst geplante anthropogene Nutzungsdruck auf den Planbereich und die Umgebung enorm. Somit wird davon ausgegangen, dass mit der Planung der 5. Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den FFH- Gebietsvorschlag und die weiteren o. g. Schutzbereiche, -zonen und -gebiete erfolgen. (siehe Anlage – FFH-Verträglichkeitsstudie)

## **6.2 Wasserschutzrechtliche Belange**

Wie der Schutzstreifen nach § 19 LNatG M-V verläuft auch die Bauverbotszone gemäß § 89 Landeswassergesetz (LWaG M-V) an der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorbei. Das Plangebiet liegt somit auch außerhalb dieser Bauverbotszone.

Der Planbereich liegt nicht in einer Schutzzone einer Trinkwasserfassung.



Für den im Plangebiet vorhandenen Vorflutgraben ist § 81 LWaG M-V zu beachten. Gemäß § 81 Abs. 1 LWaG sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7 Metern jeweils landseitig der Böschungsoberkante. Gemäß § 81 Abs. 2 LWaG dürfen im Uferbereich Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig. Gemäß § 81 Abs. 3 LWaG darf im Uferbereich von natürlichen Gewässern, die in der Regel ständig Wasser führen, Grünland nicht in Ackerland umgewandelt werden. Das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe und der Umgang damit ist verboten. Für die Verwendung mineralischer und organischer Düngemittel und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ohne Anwendungsbeschränkungen gilt das Verbot nur in einem Uferbereich von 7 Metern.

### **6.3 Denkmalschutz**

#### *1. Hinweise zu Bodenfunden*

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

#### *2. Hinweise zum Denkmalschutz*

Innerhalb des Plangebietes der FNP-Änderung sind keine Denkmäler der Kreisdenkmalschutzliste vorhanden.

### **6.4 Immissionsschutz**

Mit der Ausweisung der Sondergebietsfläche wurde bereits darauf geachtet, dass die Nutzungen in der Bauleitplanung einander so zuzuordnen sind, dass immissionsschutzrechtliche Probleme von vornherein vermieden werden. Diesem Vorsatz wird auch weiterhin mit der Änderung der Sondergebietsfläche in ein Sondergebiet Wochenendhausgebiet entsprochen. Das Sondergebiet Wochenendhausgebiet wird im Westen durch eine Grünfläche „Park“ und ansonsten durch Flächen für die Landwirtschaft eingegrenzt. Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen eventuell zeitweilig ausgehenden Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigungen sind im ländlichen Raum typisch und bei Unerheblichkeit hinzunehmen.



Die im Flächennutzungsplan benannte geplante Nordumgehung des Ortes Dranske, die nach damaligen Erkenntnissen zu immissionsschutzrechtlichen Problemen mit der Nutzung des Plangebietes führen könnte, ist nicht mehr in Planung.

So ist zusammengefasst auszusagen, dass durch die angrenzenden Nutzungen keine immissionsschutzrechtliche Probleme zu erwarten sind.

Auch durch das Plangebiet selbst sind keine immissionsschutzrechtlichen Probleme zu den angrenzenden Gebieten zu erwarten.

## **6.5 Altlastverdacht**

Durch die jahrelange militärische Nutzung des Standortes konnte der Verdacht von Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Bedingt durch den unsachgemäßen Umgang mit Schadstoffen in der Zeit der militärischen Nutzung ist der Planbereich als Altlastverdachtsstandort einzustufen.

Aus diesem Grund wurden 1991 Untersuchungen zum Altlastverdacht in dem Plangebiet vorgenommen. Abgeschlossen wurde das gesamte Verfahren in den Jahren 1997/98 mit dem Rückbau aller oberirdischen Gebäude, einer Tankstelle sowie diverser Tanks. Im Bereich der Tanks und Tanklager wurde auch eine Sanierung der durch Mineralöl kontaminierten Bodenverunreinigungen vorgenommen. Auf dem Gelände sind heute noch um die 1 500 - 2 000 m<sup>2</sup> Betonflächen, Spurbahnen und Fundamente vorzufinden.

Durch die zuständige Behörde des Landkreises Rügen wird der Hinweis auf einen möglicherweise noch vorhandenen Altlastverdacht erbeten. Beweise für noch vorhandene unterirdische Altlasten liegen nicht vor. Unbekannte Dinge können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Beweise für ihr Vorhandensein oder das Vorliegen gesundheitsgefährdender Faktoren bestehen nicht. Aus diesem Grund ist nur der Verdacht zu äußern, so dass bei den nachfolgenden Baumaßnahmen die entsprechende Anstoßwirkung zur Vorsorge getroffen wird. Sofern sich im Rahmen der Schachtarbeiten konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen ergeben, ist nach § 4 BBodSchG der Grundstückseigentümer bzw. Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenverunreinigungen zu ergreifen. Die für die Durchführung des BBodSchG zuständige Behörde, das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund, ist dann für die Feststellung der weiteren notwendigen Schritte für Gefahrenabwehrmaßnahmen zuständig.

Altlasten nach dem Bundesbodenschutzgesetz liegen aber nicht mehr vor.

## **7. Ver- und Entsorgung, Erschließung**

Das Plangebiet ist derzeit in keiner Weise innerlich erschlossen. Mit dem Bebauungsplan ist die Sekundärschließung des Plangebietes festzusetzen. Eine Primärschließung, in Bezug auf die entsprechenden Ver- und Entsorgungsmedien kann durch die einzelnen Versorgungs- und Entsorgungsträger gewährleistet werden. Durch Erweiterungen der Leitungsführungen kann die Erschließung des Plangebietes abgedeckt werden. Hierzu sind die entsprechenden Verträge mit

den einzelnen Trägern der Leistungen abzuschließen und Regelungen hinsichtlich der Finanzierung zu treffen.

Für die **Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung** ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) zuständig. Die Abwasserbeseitigung soll zentral über die Kläranlage Dranske- Hof erfolgen. Die Kläranlage liegt östlich in ca. 600 m Entfernung zum Plangebiet. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Banz. Das Wasserdargebot ist ausreichend, auch für die Versorgung des Plangebietes mit der beabsichtigten Nutzung und Größe. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz kann über die Orte Dranske oder Dranske- Hof erfolgen. Übergangspunkte werden vom Zweckverband angegeben. Über einen Erschließungsvertrag werden die genauen Maßnahmen und Vorgehensweisen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung mit dem Zweckverband geregelt. Genaue Angaben erfolgen zur verbindlichen Bauleitplanung. Die Finanzierung der Leistungen hat über eine Vorhabensträger zu erfolgen, die technischen Ausführungsplanungen sind mit dem ZWAR abzustimmen.

### **Niederschlagswasser**

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gem. § 39 Landeswassergesetz (LWaG). 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 Zweckverband. Er ist von seiner Entsorgungspflicht durch die Wasserbehörde auch nicht befreit. Der Zweckverband kann durch Satzung regeln, dass das Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesene 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 FNP müssen daher **durch die Gemeinde und 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 FNP Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgrößen usw. sind zu beachten). Sollte das Niederschlagswasser aus wasserwirtschaftlichen oder ökologischen Gründen zusammengefasst und abgeleitet werden und ist damit die Entwässerung mehrerer Grundstücke/Objekte verbunden, verbleibt die Entsorgungspflicht für diesen Teil des Abwassers ebenfalls beim Zweckverband (Entwässerung im Trennsystem). Es wird empfohlen, die Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes im Rahmen der Generalentwässerungsplanung vorzunehmen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung zu diesem Plangebiet sind die entsprechenden Nachweise zum Verbleib des Niederschlagswassers zu erbringen.

Durch Erweiterungen der Leitungsführungen der Versorgungsunternehmen e.dis Energie Nord AG und Telekom sind die **elektro- und die telekommunikationstechnische Erschließung** gesichert.

Ein Anschluss an das Leitungsnetz der EWE AG (Gas) besteht ebenfalls. Die Leitung von Lancken verläuft über Dranske- Hof nach Goos. In Dranske- Hof geht die Leitung südwestlich straßenbegleitend in Richtung Dranske, um den Hauptort der Gemeinde zu versorgen, wobei sie direkt auf das Plangebiet stößt. Die EWE wird das Plangebiet gemäß Konzessionsvertrag mit Erdgas versorgen. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz erfolgt von der bestehenden Versorgungsleitung Dranske- Hof. An einer gemeinsamen Verlegung mit anderen Versorgungsträgern ist die EWE sehr interessiert.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch die Nehlsen Entsorgungs GmbH.

**Verkehrstechnisch** ist das Plangebiet zum einen über die Kreisstraße 2, die in den Ort Dranske hineinführt und dort als Karl-Liebknecht-Straße benannt ist, weiter über die Schulstraße in nordwestlicher Richtung zum Friedhof, zu erreichen. Vom Friedhof in nördlicher Richtung stößt man nach ca. 500 m auf das Plangebiet. Während die benannte Wegführung befestigt und straßentechnisch im guten Zustand ist, trifft dies für die letzten ca. 500 m nicht zu. Zum anderen ist das Plangebiet auch über die Verkehrserschließungen über Dranske- Hof zu erreichen, welche ebenfalls von der Kreisstraße 2 abführen. In Dranske- Hof erfolgt ein Abzweig in südwestlicher Richtung nach ca. 1 000 m auf das Plangebiet. Hierbei handelt es sich im gesamten um eine Asphaltstraße im guten Zustand, mit einer für den aufkommenden Verkehr ausreichenden Breite. Beide Straßenverbindungen sollen für die verkehrstechnische Erschließung genutzt werden, um variable An- und Abfahrtsmöglichkeiten zu bieten und auch einen direkten Anschluss an den Hauptort Dranske herzustellen. Die entsprechend notwendigen Ausbau- und Finanzierungsmaßnahmen sind mit Erstellung der Erschließungsprojektierung (im Zuge der Aufstellung des B-Planes) vorzusehen.

Da die Nordumgehung des Ortes Dranske nicht mehr in Planung und Realisierung steht, ist der in der Flächennutzungsplanung für das Plangebiet angegebene Anschluss an diese geplante Nordumgehung nicht mehr einzukalkulieren.

Mit dem **öffentlichen Personennahverkehr** ist das Plangebiet nicht zu erreichen. Zu den derzeitigen Fahrlinien Dranske – Bug (zusätzlich in den Sommermonaten noch Kuhle – Bakenberg) sind durch den zuständigen Träger öffentlicher Belange keine Veränderungen vorgesehen.

## **8. Eingriffe in Natur und Landschaft**

### **8.1 Gesetzliche Regelungen**

Das Zusammenspiel aus Umwelt- und Baurecht wird durch die Regelungen des § 1 a BauGB i. V. m. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Die Vorschrift (§ 1a) fasst die wesentlichen umweltschützenden Belange zusammen, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind. Dabei dient der § 1 a besonders der Präzisierung des Verhältnisses zwischen Bauleitplanung zu Umwelt- und Fachplanungsrecht.

In § 1a Abs. 2 BauGB wird die Eingriffsregelung nach BNatSchG geregelt und festgelegt, dass u. a. in der Abwägung auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen sind. Damit wird festgelegt, dass die Entscheidung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen, die aufgrund von Bauleitplanung zu erwarten sind, in die bauleitplanerische Abwägung integriert werden müssen. Obwohl der vorbereitende Bauleitplan selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft erzeugt, so bereitet er diesen auf jeden Fall vor. Dies, weil planungsrechtliche Grundlagen für die Vorhaben geschaffen werden und somit auch für die Eingriffe.

Der § 14 LNatG M-V (basierend auf § 8 BNatSchG) definiert, dass Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Gewässern aller Art sind, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Mit dem BNatSchG wird der Verursacher verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. So sind u. a.:



- bei Siedlungserweiterungen die Bauweisen und Bebauungsstrukturen so zu wählen, dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gesichert wird,
- die Siedlungstätigkeit an vorhandenen oder realisierbaren Infrastruktureinrichtungen zu bemessen,
- bei der Gestaltung der Siedlungsentwicklung das Landschaftsbild sowie die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Die Landschaft und das Ortsbild prägende natürliche Strukturen (z. B. Kuppen, Feuchtgebiete, Gewässer) sind entsprechend den Gegebenheiten als unbebaute Flächen in die Bebauungsstrukturen zu integrieren,
- die naturräumlichen und topographischen Gegebenheiten bei der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen,
- Natur und Landschaft in besiedelten und unbesiedelten Räumen in ihrer besonderen und regionaltypischen Vielfalt, Schönheit und Eigenart zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Dabei ist die Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen zu wahren,
- von einer zukünftigen baulichen Nutzung bzw. von Maßnahmen, die zu einer Veränderung bzw. Beeinträchtigung führen, die Biotopbereiche und Geotope gemäß § 20 LNatG M-V auszuschließen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind in ihrem Ausmaß zu mindern, nicht zu mindernde Beeinträchtigungen dann innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei ist der Eingriff derart zu kompensieren, dass nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Ziel ist es zu aller erst den Eingriff in bestehende landschaftliche und natürliche Gefüge an Ort und Stelle auszugleichen. Kann dieses Ziel innerhalb der zukünftigen Plangebiete nicht erreicht werden so sind an anderer Stelle, vorzugsweise im Gebiet der planenden Gemeinde, weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Diese sollten sich daran orientieren, naturschutzrechtliche Missstände im Gemeindegebiet zu korrigieren. Während im Flächennutzungsplan nur Annahmen zum Eingriff und Ausgleich getroffen werden können, erfolgt die konkrete Festlegung der Art und des Umfanges der Ausgleichsmaßnahmen mit der verbindlichen Bauleitplanung.

## **8.2 Übertragung auf die vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde Dranske**

Die 5. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Dranske sieht für die bauliche Entwicklung eine Fläche von ca. 3,1 ha vor. Nach Überprüfung der Definition zu § 14 LNatG M-V, Eingriffe in Natur und Landschaft, ist davon auszugehen, dass diese Baufläche der Eingriffsregelung unterliegt.

Die Entwicklung der Fläche war bereits durch den genehmigten Flächennutzungsplan möglich, denn mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll „lediglich“ die Umstufung des Charakters der Entwicklungsfläche von Sondergebiet auf Sondergebiet Wochenendhausgebiet erfolgen. Damit lag bereits mit dem genehmigten Flächennutzungsplan für diesen Bereich ein Eingriffstatbestand vor. Der genehmigte Flächennutzungsplan wurde gemäß Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) erarbeitet. In dieser alten Fassung des Baugesetzbuches spielte die Ausgleichsregelung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung keine gewichtige Rolle. Daher fehlen Aussagen dazu im genehmigten Flächennutzungsplan. Erst in der neuen Fassung des Baugesetzbuches, mit der gemäß die 5. Flächennutzungsplanänderung erarbeitet wird, wird die Auseinandersetzung mit dem Eingriffstatbestand auch bei der Aufstellung der vorbereitenden Bauleitplanung gefordert. Daher folgt nun eine grünordnerische Betrachtung zum Plangebiet soweit sie in der vorbereitenden Bauleitplanung möglich ist.



Da die Flächennutzungsplanung lediglich die „Entwicklungsflächen“ für einen qualifiziert zu beplanenden Bereich darstellt, kann zu diesem Zeitraum keine Eingriffs -/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen werden. Von weiterer Wichtigkeit für die Eingriffsbeurteilung sind die Nutzungsregelung und die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung. Deshalb ist in der Flächennutzungsplanung nur ein ungefährender Rahmen der möglichen Ausgleichsschaffung und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen absteckbar. Grundsätzlich sind bei Darstellungen von Flächen im Flächennutzungsplan die Grundsätze der Eingriffsregelung - Vermeidung, Minimierung und Ausgleich/ Ersatz - zu beachten.

Mit der verbindlichen, qualifizierten Bauleitplanung sind diese Maßnahmen zu konkretisieren und nachzuweisen, hier erfolgt die genaue Ermittlung des verursachten Eingriffes und die Gegenüberstellung von Ausgleichsmaßnahmen. Nachfolgend soll die zur Entwicklung ausgewiesene Fläche grünordnerisch betrachtet werden und ein Eingriff abgeschätzt werden.

Das Plangebiet mit seinen ca. 3,1 ha ist in der Vergangenheit intensiv anthropogen beeinflusst worden. Nachdem die militärische Nutzung mit der Wende nicht mehr vorlag begannen ab 1991 umfangreiche Untersuchungen hinsichtlich der vermuteten Altlasten. Die Beräumung des Plangebietes von den baulichen Anlagen sowie die Beseitigung der nachgewiesenen Altlasten erfolgte bis Ende 1998. Allerdings erfolgte die Beräumung lediglich für die Gebäude und offensichtliche Altlasten. Auf dem Gelände befinden sich derzeit noch ca. 1 500 – 2 000 m<sup>2</sup> Betonflächen, Betonspurbahnen, alte Fundamente und oberflächliche Ablagerungen.

Aus diesem Grund wird die Fläche mit einer geringen bis mittleren ökologische Wertigkeit eingestuft. Bei der ökologischen Bewertung sind als Maßstäbe die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt, als Lebensraum für Flora und Fauna und die Natürlichkeit/ Naturnähe angesetzt worden. Dabei erfolgte eine Einstufung in

keine Bedeutung:	derart intensiv durch den Mensch genutzt und überprägt, dass keine Bedeutung mehr vorhanden ist
geringe, mittlere, hohe:	mit entsprechender Verringerung der anthropogenen Beeinflussung und der Steigung der Naturnähe
und	
sehr hohe Bedeutung:	größere, weitgehend ungestörte Lebensräume, die auch nach § 20 LNatG M-V geschützt sind.

Bei einer Annahme von 10 % Ausgleichsflächen des Plangebietes in der verbindlichen Bauleitplanung, ist gemäß Erfahrung davon auszugehen, dass Vorhaben mit einer geringen bis mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt der Ausgleich innerhalb des Plangebietes erreichen werden. Bei einer höheren Bedeutung der Fläche für Natur und Landschaft ist von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf außerhalb des Geltungsbereiches auszugehen. Für diese Flächen sollten bereits hier Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Ortes des Eingriffes angeboten werden.

Mit dem Hintergrund, den Ausgleich innerhalb des Plangebietes zu erreichen, wurde die Fläche bereits größer gewählt. Es bedarf somit keiner weiteren Ausgleichsfläche an einer anderen Stelle des Gemeindegebietes, da im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung abzuschätzen ist, dass der Ausgleich innerhalb des Plangebietes erreicht werden kann. Die Gemeinde benötigt für die mit der 5. Flächennutzungsplanänderung ausgewiesene Entwicklungsfläche keine Ausweisungen von Ausgleichsflächen und muss daher auch keine im Flächennutzungsplan darstellen.

Die im fortgeltenden Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen hat die Gemeinde hinsichtlich der Eingriffsregelung nicht betrachtet. Diese Entwicklungsflächen wurden mit dem Flächennutzungsplan nach der alten Fassung des Baugesetzbuches von 1986 erarbeitet, in dem eine derartige Auseinandersetzung im Rahmen der vorbereitenden Flächennutzungsplan nicht vorschrieben war. Die Gemeinde berührt in keiner Weise mit dieser Flächennutzungsplanänderung irgendeine der anderen Entwicklungsbereiche, sondern nur die im Planbereich aufgenommene Baufläche. Sie greift damit nicht in den genehmigten Flächennutzungsplan ein.

Es gibt daher keine gesetzliche Grundlage, für die im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen eine Prüfung hinsichtlich Eingriffsregelung durchzuführen.

Für die mit den 1. bis 4. Änderungen des Flächennutzungsplanes aufgenommenen Flächen und Entwicklungen erfolgte eine vorbereitende Eingriffsregelung im Rahmen der jeweiligen Änderung. Wie bei diesen so hat die Gemeinde auch im Rahmen der 5. Änderung eine Betrachtung der Auswirkung auf Natur und Landschaft mit entsprechender Beurteilung für den betroffenen Planbereich vorgenommen. Sie hat sich somit ausreichend mit der Thematik Eingriff-/ Ausgleichsregelung in der vorbereitenden Bauleitplanung befasst.

## 9. Windkraft

Die Gemeindevertretung Dranske hat sich mit der Problematik Windenergieanlagen auf ihrem Territorium auseinandergesetzt und ist zu dem Schluss gekommen, innerhalb der durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Bereiche keine Eignungsflächen für diese Nutzung auszuweisen. Die Gemeinde Dranske hat sich zum Ziel gesetzt, sich zu einer Tourismusgemeinde zu entwickeln.

Gegen die Ausweisung im Plangebiet sprechen folgende gesamtgemeindliche Gründe und Entwicklungsziele:

- Im GLRP (Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan) sind die Bereiche Bug und die Küstenbereiche zur Ostsee als Bereiche mit **herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt** aufgenommen. Diese Bereiche wurde ebenfalls als **Schwerpunkt bereiche für die ungestörte Naturentwicklung** und der Bereich des Naturschutzgebietes „Nordwestufer Wittow mit Kreptitzer Heide“ als **Schwerpunktbereiche zur erhaltenden Pflege von Natur und Landschaft** im GLRP dargestellt.
- Das restliche Plangebiet, außer die Ortsbebauung Bug und Dranske, ist gemäß GLRP ein **Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt**.
- Mit dem GLRP ist ein großer Teil der Gemeinde als **Bereich mit sehr hoher, mit hoher bis sehr hoher sowie mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit** hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume untergliedert worden.
- Des Weiteren ist der größte Bereich des Gemeindeterritoriums (außer die Ortsbebauung Dranske) Teil des u. a. in Westrügen noch vorhandenen **unzerschnittenen störungsarmen Landschaftsraumes**. Diese derartigen unzerschnittenen Landschaftsräume besitzen nicht nur ein hohes Erholungspotential sondern sind auch wichtige Voraussetzung für den Fortbestand zahlreicher Arten.
- Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist das Gemeindegebiet mit dem GLRP als **Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit sowie mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit** eingestuft worden. Das Landschaftsbild der Gemeinde ist bereits von mehreren Energiefreileitungen (20 und 110 kV) beeinträchtigt.
- Das Gemeindegebiet ist teilweise durch großflächige Trinkwasserschutzzoneausweisungen gekennzeichnet, die die Ausweisung der **sehr hohen bis hohen Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers** im GLRP bedingen.
- Das gesamte Gemeindegebiet ist im GLRP als **Bereich mit herausragender Bedeutung und Bereich mit herausragender Bedeutung unter Berücksichtigung der besonderen Schutzerfordernisse des Nationalparks für die landschaftsgebundene Erholung** eingestuft.
- Das Gemeindegebiet verfügt gemäß GLRP **nicht über Eignungsflächen** hinsichtlich der Errichtung von Windenergieanlagen. Diese Aussage basiert auf der Grundlage der

- Kriterien „Arten- und Lebensräume“ (insbesondere Vogelzug und Rastplätze sowie störungsempfindliche Großvogelarten) und „Landschaftsbild“.
- Gemäß RROP VP enthält das Plangebiet **keine Eignungsräume für Windenergieanlagen.**
  - Die Bereiche Südbug und NSG „Nordwestufer Wittow mit Kreptitzer Heide“ sind im RROP VP als **Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege** dargestellt. Das restliche Gemeindegebiet außer den Ortslagen Dranske, Lancken und Südbug ist als **Vorsorgeaum für Naturschutz und Landschaftspflege** im RROP VP ausgewiesen.
  - Das gesamte Gemeindegebiet, außer den o. g. Vorranggebieten, ist als **Tourismusschwerpunktraum** im RROP VP eingestuft worden.
  - Im Gemeindegebiet sind **mehrere Schlafplätze und stark frequentierte Nahrungsplätze von Kranichen, Gänsen und anderen Wat- und Wasservögel** bekannt. Die umliegenden Flächen besitzen eine **besondere Bedeutung für die Nahrungssuche rastender Zugvögel.** Nach vorliegenden Ergebnissen von Untersuchungen ist davon auszugehen, dass die Scheuchwirkung von Windenergieanlagen auf rastende Vögel einen Umkreis bis 500 m erfasst.
  - Im nördlichen (Bakenberg) und südlichen Gemeindebereich (Bug) sind **ausgedehnte Waldflächen** vorhanden.
  - Die Gemeinde grenzt außer im Osten an **ausgedehnte Gewässerbereiche** (Ostsee, Wieker Bodden, Rassower Strom, Libben). Entlang dieser Gewässer befindet sich **landeinwärts der 200 m-Küstenschutzstreifen.** Der weite Ausblick vom Land über diese Gewässerbereiche soll erhalten bleiben.

Mit allen diesen o. g. Fakten, die auf raumbedeutsamen Planungen und Entwicklungsrichtungen aufzeigen, wird deutlich, dass Windkraftanlagen – auch raumunbedeutsame – im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske nicht entstehen sollen. Es werden keine Entwicklungsflächen für die Errichtung von Windkraftanlagen ausgewiesen.

## 10. Zusammenfassung

Zusammengefasst hält die Gemeinde die Ausweisung des Sondergebietes Wochenendhausgebiet für wichtig, um der Bereitstellung von Entwicklungsflächen für den Bedarf an Erholungswohnungen/ Zweitwohnungen nachzukommen. Diese Planung ist an Ort und Stelle für die gemeindliche Gesamtentwicklung Dranske verträglich. Die Entwicklungsplanung beschränkt sich dabei auf eine mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan genehmigte Sonderbaufläche für medizinische und soziale Einrichtungen, die ersatzlos überplant wird.

Die landschaftlichen, siedlungstechnischen und infrastrukturellen Bedingungen lassen eine Entwicklung wie o. g. an dem Standort Rehbergort zu. Schutzkriterien, die eine solche Planung ausschließen liegen nicht vor.

Dranske, d. 6.1.2004

L. Müller





# Karte Lage im Raum

M 1 : 50 000

N

Plangebiet

Dranske

