

B. Städtebauliche Aufgabenstellung und Ziele

1. Ziele städtebaulicher Entwicklung

Aus § 1 Abs. 5 BauGB leiten sich die für die geordnete und ausgewogene städtebauliche Entwicklung im planerischen Abwägungsprozess zu berücksichtigenden allgemeinen Zielstellungen und Planungsleitlinien ab, denen der B-Plan im Abwägungsergebnis zu entsprechen hat.

Dazu gehören nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB insbesondere nach den gegebenen Verhältnissen im Plangebiet als Planungsleitlinien die vorliegend besonders berührten Anforderungen

- an die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung
- an die Erneuerung und Fortentwicklung der betroffenen Ortsteile
- an die Belange des Umwelt- und Naturschutzes unter Einschluss der Landschaftspflege und des Naturhaushaltes
- an die Belange der Wirtschaft und der mittelständischen Wirtschaftsstrukturen, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs sowie der Versorgung mit Wasser und Energie sowie der Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung, ferner die der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

Die oben genannten Planungsleitziele erfahren nach den durch die in der Raum- und Landesplanung getroffenen Zielfeststellungen aufgrund der festgelegten tourismuswirtschaftlichen Nutzung eine nähere Spezifizierung und inhaltliche Gewichtung, welche bereits in der für dieses Plangebiet bestehenden Flächennutzungsplanung angelegt ist.

Aufgrund der vorgefundenen Situation und naturräumlichen Eigenarten und vorgenannten Zielstellungen der Raumplanung leiten sich die nachfolgenden spezifisch städtebaulichen Ziele für das Plangebiet, allerdings ohne Priorität und Gewichtung, ab.

1.1 Anforderungen des Tourismus und der Wirtschaftsförderung

Anlass, Ziel und Gegenstand der Bauleitplanung ist die Realisierung einer tourismuswirtschaftlichen Anlage in Übereinstimmung mit der durch die Landesplanung zugedachten Zweckbestimmung in einem Tourismusschwerpunktraum.

Die seit 1991 brachliegende Liegenschaft soll im Zuge einer grundlegenden zivilen Anschlussnutzung einer Konversion zugeführt und planmäßig für den Tourismus erschlossen werden. Mit der Realisierung der im Plangebiet vorgesehenen tourismuswirtschaftlichen Anlagen soll für die Gemeinde Dranske eine wichtige wirtschaftliche Basis geschaffen und vor allem der hohen Arbeitslosigkeit abgeholfen werden, um dem anhaltenden Wegzug der Erwerbsbevölkerung aus dem Gemeindegebiet zu begegnen.

Zwischen Gemeinde und Vorhabensträger besteht Einvernehmen darüber, dass die Entwicklung des Tourismusvorhabens und die Fortentwicklung der Gemeinde gleichermaßen und koordiniert in gegenseitiger Abstimmung zu erfolgen haben.

Die Vorhaben im Plangebiet haben nach ihrer konzeptionellen Ausrichtung Rücksicht auf die vorhandenen Wirtschaftsstrukturen in der Tourismusregion Nord-Rügen zu nehmen und nachhaltige belebende Impulse für die Fortentwicklung dieser Region zu setzen.

Die Gemeinde erkennt an, dass diese Zielstellung auch als eine Aufgabe der öffentlichen Infrastrukturförderung zu betrachten ist, die ein finanzielles öffentliches Engagement voraussetzt.

1.2 Anforderung der Umwelt und Natur

Die besondere Störanfälligkeit und Bedeutung des Naturraumes mit dem angrenzenden FFH-Schutzgebiet und wertvollen Biotopen stellt besondere Anforderung an die Ausgestal-

tung der nach den Planungen des Vorhabensträgers vorgesehenen baulichen Anlagen und Einrichtungen.

Unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Belange der Natur und des Landschaftsbildes sind die zu erwartenden Einwirkungen auf das für die Funktion der Gesamtanlage notwendige Maß zu beschränken und haben dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebot in besonderer Weise zu entsprechen.

Demzufolge hat sich die Bebauung überwiegend auf die bereits vorbelasteten und insbesondere versiegelten und verträmmerten Bereiche zu beschränken.

1.3 Anforderungen an die Infrastrukturplanung

Da das Plangebiet über keine auf die touristische Nutzung ausgerichtete Infrastruktur verfügt, hat eine bedarfs- und funktionsgerechte Anlage der Verkehrswege zu erfolgen, die unter Beachtung der vorerwähnten Planungsziele die vorhandene Streckenführung entlang der vorhandenen Trassen aufnimmt. Die Verkehre sind durch die Trassenführung so zu leiten, dass die Immissionsbelastungen minimiert werden. Die durch die Realisierung des Vorhabens initiierten zusätzlichen Verkehrsmengen und Immissionsbelastungen des motorisierten Individualverkehrs sind im Hinblick auf ihre Auswirkungen außerhalb des Plangebietes einer Untersuchung zu unterziehen. Letztere sind insbesondere durch die Einbindung des ÖPNV zu verringern.

Alle Anlagen zur Ver- und Entsorgung haben neuesten technischen Standards zu entsprechen. Das anfallende Schmutzwasser ist entsprechend den Anforderungen der Landesplanerischen Abstimmung einer zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zuzuführen.

1.4 Städtebauliche Planung und Gestaltung

1.4.1 Festsetzungen und Darstellungen des B-Planes im Allgemeinen

1.4.1.1 Rechtsgrundlagen

Die in dem B-Plan zeichnerisch und textlich getroffenen Festsetzungen beruhen auf den Bestimmungen des

- Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 1998

und nehmen die oben formulierten besonderen Zielsetzungen der Planung auf.

1.4.1.2 Festsetzungen und Inhalte des B-Planes

Der B-Plan "Bug-Ostsee" beinhaltet dementsprechend auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB planungsrechtliche Festsetzungen über

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - die von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
-

- Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)
- Flächen zur Entwicklung und Pflege von Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB)
- Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB)
- die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

und Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für einzelne Baugebiete haben ihre Grundlage in § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V.

1.4.1.3 Planzeichnung

Die Planzeichnung gibt die Grenzen des Plangebietes im Maßstab 1:2000 wieder. Aus Gründen der besseren Handhabbarkeit besteht die Planzeichnung aus den Teilen "A" und "B". Die Plangebietsgrenze folgt küstenseitig der Mittelwasserlinie. In der Planzeichnung ist die vorhandene Bebauung aus militärischer Vornutzung als Marinestützpunkt der Volksmarine als Bestand unterlegt. Der Umfang der vorhandenen Gebäudereste, Vertrümmerungen und versiegelten Flächen aus früheren Zeiten ist nicht wiedergegeben und geht über die in der Planzeichnung ersichtlichen Baulichkeiten tatsächlich hinaus.

2. Festsetzungen zu den Baugebieten

2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Gebietscharakter

Die als Baugebiete ausgewiesenen Flächen stellen ihrer zugeordneten Nutzung für die Zwecke einer touristischen Ferienanlage allesamt Sondergebiete der Typisierung nach §§ 10, 11 BauNVO dar, wobei die Ferienhausgebiete "Nord" und "Süd" dem Gebietscharakter nach § 10 BauNVO entsprechen.

Die übrigen Gebiete sind, da diese Hotelanlagen wie im Fall des nördlichen Strand- und des südlich gelegenen Dünenhotels anderen Nutzungsinhalt haben, als sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO auszuweisen.

Dies macht im Fall der Gebiete nach § 11 BauNVO entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO genaue Festsetzungen über die Art der Nutzung erforderlich, die im einzelnen erfolgten.

Die Festsetzungen über die Art und die bauliche Nutzung erfolgen hierbei in Übereinstimmung mit der konzeptionellen Planung und dem Flächen-, Raum- und Nutzungsprogramm des Vorhabensträgers. Die Festsetzungen lassen hierbei einen Spielraum für die genaue Einpassung und Positionierung der Baukörper im Hinblick auf die notwendige Konkretisierung der Gebäudeplanung.

2.1.2 Baugebiete nach § 10 BauNVO

Es sind folgende Festsetzungen getroffen:

| SO 4 Ferienhausgebiet Nord | |
|-----------------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | Ferienhausgebiet |
| 1. | Zulässig sind: |
| 1.1 | Ferienhäuser als Einzelhäuser mit je 1 WE |
| 1.2 | Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser |
| 1.3 | Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf |
| 2. | Ausnahmsweise können zugelassen werden: Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung sowie Wohneinheiten für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes tätig sind. |
| GRZ: | 0,1 |
| GFZ: | 0,2 |
| Zahl der Vollgeschosse: | II |
| Höhe baulicher Anlagen: | OK EFF = + 2,3 (min.) bis 2,5 m (max.) üHN FH = + 10 m ü OK EFF und innerhalb des Gewässerschutzstreifens + 8 m OK EFF |
| Bauweise: | offen Nur Einzelhäuser |
| Überbaubare Grundstücksfläche: | innerhalb der Baugrenzen |
| Mindestgröße der Baugrundstücke: | 800 qm (min.) |

Hinweise:

Größe SO-Gebiet: 5,6 ha

Anzahl Gästebetten (max): 188

Abkürzungen, auch im folgenden verwendet:

OK EFF = Oberkante Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe

FH = größtmögliche Firsthöhe

| SO 6 Ferienhausgebiet Mitte | |
|------------------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | Ferienhausgebiet |
| 1. | Zulässig sind: |
| 1.1 | Ferienhäuser als Einzelhäuser mit je 1 WE |
| 1.2 | Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser |

| | |
|----------------------------------|--|
| 1.3. | Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf |
| 2. | Ausnahmsweise können zugelassen werden: Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie Wohneinheiten für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes tätig sind. |
| Maß der baulichen Nutzung | |
| GRZ: | 0,15 |
| GFZ: | 0,15 |
| Zahl der Vollgeschosse: | I |
| Höhe baulicher Anlagen: | OK EFF= + 2,3 (min.) bis 2,5 m (max) üHN FH= 9,0 m ü OK EFF |
| Bauweise: | offen Nur Einzelhäuser |
| Überbaubare Grundstücksfläche: | innerhalb der Baugrenzen |
| Mindestgröße der Baugrundstücke: | 800 qm (min.) |

Hinweise

Größe SO-Gebiet: 1,05 ha
Anzahl Gästebetten (max.): 40

| | |
|----------------------------------|---|
| SO 7 Ferienhausgebiet Süd | |
| Art der baulichen Nutzung | Ferienhausgebiet |
| 1. | Zulässig sind: |
| 1.1. | Ferienhäuser als Einzelhäuser mit je 1 WE |
| 1.2. | Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser |
| 1.3. | Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf |
| 2. | Ausnahmsweise können zugelassen werden: |
| 2.1. | Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung sowie Wohneinheiten für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes tätig sind |
| Maß der baulichen Nutzung | |
| GRZ: | 0,1 |
| GFZ: | 0,2 |
| Zahl der Vollgeschosse: | II |
| Höhe baulicher Anlagen: | OK EFF= + 2,3 (min.) bis 2,5 m (max.) üHN FH= + 10 m ü OK EFF |
| Bauweise: | offen Nur Einzelhäuser |
| Überbaubare Grundstücksfläche: | innerhalb der Baugrenzen |
| Mindestgröße der Baugrundstücke: | 800 qm (min.) |

Hinweise:
Größe SO-Gebiet: 3,7 ha
Anzahl Gästebetten (max.): 124

2.1.3 Baugebiete nach § 11 BauNVO

Es sind folgende Festsetzungen getroffen:

| SO 1 Eingangsanlage | | |
|----------------------------------|--------------------------------|--|
| Art der baulichen Nutzung | | Sondergebiet Eingangsanlage |
| | 1. | Das Sondergebiet "Eingangsanlage" dient zu Zwecken der Information, Betreuung und Verwaltung der Ferienanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes |
| | 2. | Zulässig sind: |
| | 2.1. | Anlagen und Einrichtungen für die Information, Betreuung und Verwaltung der Ferienanlage |
| | 2.2. | Läden mit einer max. Verkaufsfläche von bis zu 200 qm für den durch die Nutzung verursachten Bedarf. |
| | 2.3. | Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf |
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| | GR: | 400 qm |
| | GF: | 600 qm |
| | Zahl der Vollgeschosse: | 1 |
| | Höhe baulichen Anlagen: | OK EFF= + 2,3 (min.) bis 2,5 m (max.) üHN FH= 10 m ü OK EFF |
| | Bauweise: | offen |
| | Überbaubare Grundstücksflächen | innerhalb der Baugrenzen |

Hinweise:
Fläche SO-Gebiet: 0,45 ha
Anzahl vorgesehener Gästebetten (max.): 0

| SO 2 Strandhotel | | |
|----------------------------------|------|--|
| Art der baulichen Nutzung | | Sondergebiet |
| | 1. | Das Hotelgebiet "Strandhotel" dient Zwecken des Beherbergungsgewerbes und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, zur Freizeitgestaltung und zur Aus- und Fortbildung |
| | 2. | Zulässig sind |
| | 2.1. | Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 250 Betten |
| | 2.2. | Bis zu 2 Wohnungen für die im Strandhotel tätigen Betriebsinhaber, Betriebsleiter, sowie Personen, die in diesem Beherbergungsgewerbe und den dazugehörigen Versorgungs-, Verkaufs- und Erholungseinrichtungen tätig sind. |

| | |
|--------------------------------|---|
| 2.3. | Anlagen für die Verwaltung des Hotels |
| 2.4. | Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf |
| 2.5. | Gebäude und Räume für die der Gesundheit und Erholung dienenden Berufe |
| 2.6. | Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke |
| 2.7. | Sonstige, der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Verkaufseinrichtungen mit insgesamt bis zu 200 qm Verkaufsfläche sowie Schank- und Speisewirtschaften |
| Maß baulicher Nutzung | |
| GR: | 9.000 bzw. 1.000 qm (Innenfläche) |
| GF: | 13.000 bzw. 2.000 qm (Innenfläche) |
| Zahl der Vollgeschosse: | III |
| Höhe baulicher Anlagen: | OK EFF= + 2,3 (min.) bis 2,5 m (max.) üHN FH= + 12 m ü OK EFF |
| Bauweise: | offen |
| Überbaubare Grundstücksfläche: | innerhalb der Baugrenzen |

Hinweise:

Größe SO-Gebiet: 5,3 ha

Anzahl vorgesehener Gästebetten (max.): 250

| | |
|----------------------------------|---|
| SO 3 Golf | |
| Art der baulichen Nutzung | Sondergebiet Golf |
| 1. | Das Sondergebiet dient golfsportlichen und die Gesundheit fördernden Aktivitäten mit golfspezifischen Verkaufs- sowie Fort- und Weiterbildungseinrichtungen |
| 2. | Zulässig sind: |
| 2.1. | Versammlungs- und Gastronomieeinrichtungen |
| 2.2. | Golfübungs- und -spieleinrichtungen |
| 2.3. | Räume und Einrichtungen für die golfspezifische Fort- und Weiterbildung |
| 2.4. | Dem Zweck des Sondergebietes entsprechende Verkaufseinrichtungen mit insgesamt bis 100 qm |
| 2.5. | Anlagen für die Verwaltung des Clubs |
| 2.6. | Räume zur Unterbringung von Golfpflegegeräten und Maschinen |
| 2.7. | Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf |
| Maß bauliche Nutzung | |
| GR: | 400 qm |
| GF: | 550 qm |
| Zahl der Vollgeschosse: | I |
| Höhe baulicher Anlagen: | OK EFF= 2,3 m (min.) bis 2,5 (max.) üHN FH= + 11 m ü. OK EFF |
| Bauweise: | offen |
| Überbaubare Grundstücksfläche: | innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen |

Hinweise:
Größe SO-Gebiet: 0,2 ha
Anzahl vorgesehener Gästebetten (max.): 0

| SO 5 Künstlerdorf | |
|----------------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | Sondergebiet Künstlerdorf |
| 1. | Das Sondergebiet "Künstlerdorf" dient zu Zwecken der Versorgung der Ferienanlage und der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen |
| 2. | Zulässig sind |
| 2.1. | Läden |
| 2.2. | Schank- und Speisewirtschaften |
| 2.3. | Handwerksbetriebe, die der Deckung des touristischen Bedarfes für die Ferienanlagenbewohner dienen, z. B. Töpferei, Maleratelier, Schmuckherstellung |
| 2.4. | Anlagen für die Bewirtschaftung des Strandbetriebes |
| 2.5. | Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser |
| 2.6. | Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf |
| 3. | Ausnahmsweise können zugelassen werden: |
| 3.1. | Wohneinheiten im 1. OG für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung |
| GRZ: | 0,3 |
| GFZ: | 0,4 |
| Zahl der Vollgeschosse: | II |
| Höhe baulicher Anlagen: | OK EFF= + 2,3 (min.) bis 2,5 m (max.) üHN FH= + 12 m ü OK EFF |
| Bauweise: | offen Nur Einzelhäuser |
| Baugrenzen: | innerhalb der Baugrenzen |

Hinweise:
Größe SO-Gebiet: 0,7 ha
Anzahl vorgesehener Gästebetten (max.): 0

| SO 8 Dünenhotel | |
|----------------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | Sondergebiet |
| 1. | Das Hotelgebiet "Dünenhotel" dient Zwecken des Beherbergungsgewerbes und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, zur Freizeitgestaltung und zur Aus- u. Fortbildung. |

| | |
|----------------------------------|---|
| 2. | Zulässig sind: |
| 2.1. | Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 150 Betten |
| 2.2. | Bis zu 2 Wohnungen für die im Dünenhotel tätigen Betriebsinhaber, Betriebsleiter, sowie Personen, die in diesem Beherbergungsgewerbe und den dazugehörigen Versorgungs-, Verkaufs- und Erholungseinrichtungen tätig sind. |
| 2.3. | Anlagen für die Verwaltung des Hotels |
| 2.4. | Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf |
| 2.5. | Gebäude und Räume für die der Gesundheit und Erholung dienenden Berufe, wie z. B.: Massage, Kosmetik, Gesundheitstherapien |
| 2.6. | Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke |
| 2.7. | Sonstige, der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Verkaufseinrichtungen mit insgesamt bis zu 200 qm Verkaufsfläche sowie Schank- und Speisewirtschaften |
| Maß der baulichen Nutzung | |
| GR: | 7.000 qm |
| GF: | 10.000 qm |
| Zahl der Vollgeschosse: | III |
| Höhe baulicher Anlagen: | OK EFF= + 2,3 (min.) bis 2,5 m (max.) üHN FH= + 12,00 m ü OK EFF |
| Überbaubare Grundstücksfläche | innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen |

Hinweise:

Größe des SO-Gebietes: 2,5 ha
Anzahl vorgesehener Gästebetten (max.): 150

| | |
|----------------------------------|---|
| SO 9 Reiterhof | |
| Art der baulichen Nutzung | Sondergebiet Reiterhof |
| 1. | Das Sondergebiet "Reiterhof" dient Zwecken der Erholung und dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Ausüben des Reitsports sowie der Betreuung von Natur und Landschaft. |
| 2. | Zulässig sind: |
| 2.1. | Reithallen und Stallungen sowie Nebenanlagen für den durch diese Nutzung verursachten Bedarf |
| 2.2. | Anlagen für die Verwaltung des Reiterhofes |
| 2.3. | Sonstige dem Sportgebiet angegliederten Gewerbebetriebe wie Verkaufseinrichtungen mit bis zu 100 qm Verkaufsfläche sowie Schank- und Speisewirtschaften mit bis zu 40 Sitzplätzen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf |
| 2.4. | Anlagen und Einrichtungen zur Information und Betreuung von Natur und Landschaft. |

| | | |
|----------------------------------|--------------------------------|--|
| | | Dazu kommen insbesondere in Betracht: Räume für Ausstellungen und Flächen und Räume für Aussichtsplattformen |
| | 2.5. | 1 Wohneinheit für Betriebsinhaber, Betriebs- leiter oder Personen, die in diesem Gebiet tätig sind |
| | 2.6. | Stellplätze für den durch die Nutzung verur- sachten Bedarf |
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| | GRZ: | 0,2 |
| | GFZ: | 0,4 |
| | Höhe baulicher Anlagen: | OK EFF= + 2,3 (min.) bis 2,5 m (max.) üHN FH= + 10 ü OK EFF |
| | Überbaubare Grundstücksfläche: | innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen |

Hinweise:

Größe des SO-Gebietes: 0,9 ha
Anzahl der vorgesehenen Gästebetten (max.): 0

| | | |
|----------------------------------|--------------------------------|--|
| SO 10 Betriebshof | | |
| Art der baulichen Nutzung | | Sondergebiet Betriebshof |
| | 1. | Das Sondergebiet "Betriebshof" dient zu Zwecken der Versorgung der Ferienanlage |
| | 2. | Zulässig sind: |
| | 2.1. | Lagerräume für Gerätschaften zur Versor- gung und Pflege der Ferienanlage |
| | 2.2. | Stellplätze für den durch die Nutzung verur- sachten Bedarf |
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| | GR: | 400 qm |
| | GF: | 600 qm |
| | Zahl der Vollgeschosse: | 1 |
| | Höhe baulicher Anlagen | OK EFF= + 2,3 (min.) bis 2,5 m (max.) üHN FH= + 10 m ü OK EFF |
| | Bauweise: | offen |
| | Überbaubare Grundstücksfläche: | innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen |

Hinweise:

Größe des SO-Gebietes: 0,1 ha
Anzahl der vorgesehenen Gästebetten: 0

| | | |
|----------------------------------|------|---|
| SO 11 Jugenddorf | | |
| Art der baulichen Nutzung | | Sondergebiet Jugenddorf |
| | 1. | Das Sondergebiet "Jugenddorf" dient Zwek- ken des Beherbergungsgewerbes und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Frei- zeitgestaltung. |
| | 2. | Zulässig sind: |
| | 2.1. | Unterkünfte mit insgesamt max. 20 Gäste- betten |

| | |
|----------------------------------|---|
| 2.2. | Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf |
| Maß der baulichen Nutzung | |
| GR: | 2.500 qm |
| GF: | 4.000 qm |
| Zahl der Vollgeschosse: | II |
| Höhe baulicher Anlagen: | OK EFF= + 2,3 (min.) bis 2,5 m (max.) üHN FH = + 12,00 m ü OK EFF |
| Überbaubare Grundstücksfläche: | innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen |

Hinweise:

Größe des SO-Gebietes: 0,45 ha
Anzahl vorgesehener Gästebetten (max.): 20

2.1.4 Grünflächen mit Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die nachfolgenden Ausweisungen als Grünflächen stehen im engen funktionalen Zusammenhang mit den oben im einzelnen bezeichneten Baugebieten und werden daher an dieser Stelle abgehandelt:

| | |
|---|---|
| Grünfläche Erholung "Strandversorgung" | |
| Art der Nutzung | Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholung |
| 1. | Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erholung" dient der Versorgung von Badegästen und Wassersportlern und hat diesen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen |
| 2. | Zulässig sind: |
| 2.1, | Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung von Badegästen und Wassersportlern dienen. Dazu kommen insbesondere in Betracht: Strandkorbverleihungen und sanitäre Einrichtungen |
| 2.2, | Gastronomische Einrichtungen mit bis zu 50 Sitzplätzen |
| Maß der baulichen Nebennutzung | |
| GR: | 200 qm |
| GF: | 300 qm |
| Höhe baulicher Anlagen: | OK EFF = + 2,3 (min.) bis 2,5 m (max) üHN FH= + 8,00 m ü OK EFF |
| Überbaubare Grundstücksfläche: | innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen |

| | |
|---|---|
| Grünfläche Erholung "Aussichtsstation" | |
| Art der Nutzung | Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholung |
| 1. | Die Grünfläche "Aussichtsstation" dient Zwecken der naturkundlichen Information und Unterrichtung sowie Überwachung der Übergangzone zum Nationalpark und gastronomischen Zwecken |

| | |
|---|---|
| | mischer Nebenbetriebe im Zuge dieser Nutzung |
| 2. | Zulässig sind: |
| 2.1. | Anlagen und Einrichtungen zur Information und Betreuung von Natur und Landschaft. Dafür kommen insbesondere in Betracht: Räume für Ausstellungen und Aussichtsplattformen |
| 2.2. | max. 4 Stellplätze für Aufsichtspersonal und Anlieferung |
| Maß der baulichen Nebennutzungen | |
| GR: | 100 qm |
| GF: | 120 qm |
| Höhe baulicher Anlagen: | OK EFF= + 2,3 (min.) bis 2,5 m (max.) üHN FH= + 12,00 m ü OK EFF |
| Überbaubare Grundstücksfläche: | innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen |

2.1.5 Begründung

2.1.5.1 Art der baulichen Nutzung

Wie unter 2.1 bereits ausgeführt, entspricht die Festsetzung von Sondergebieten der dem Plangebiet und dem nördlichen Teil der Halbinsel Bug durch die Raumplanung zugeordneten Zwecknutzung.

Die jeweiligen Nutzungsinhalte differieren nach den in einzelnen SO-Gebieten vorgesehenen funktionalen Zweckbestimmungen.

Die innerhalb der 200-m-Küstenlinie liegenden SO-Gebiete stimmen in ihrer räumlichen Dimension mit den gemäß Nr. 11 der Landesplanerischen Abstimmungen zugelassenen Ausnahmebauflächen überein. Im Übrigen ist durch die Ausweisung der SO-Gebiete sichergestellt, dass die Bebauungen an den Orten vorhandener Versiegelungen und Verträmmierungen konzentriert werden. Die in den 200 m-Küstenschutzstreifen hineinragende Bebauung auf den durch die Landesplanerische Beurteilung zum Raumordnungsverfahren zuerkannten Ausnahmebauflächen bedarf der Genehmigung nach § 19 LNatG M-V.

2.1.5.2 Maß der baulichen Nutzung, Größe der Baugrundstücke

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend den naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgeboten festgesetzt worden. Dem tragen insbesondere die festgelegten Baugrenzen sowie die Geschossigkeit und die Festlegung von maximalen Firsthöhen Rechnung. Letztere sollen insbesondere eine Einfügung der Bebauung in die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild sicherstellen.

Durch diese Festsetzungen ist eine den Forderungen der Landesplanerischen Abstimmungen zuwiderlaufende Bebauungsdichte und Schaffung von übermäßigen Bettenkapazitäten unterbunden. Die Festlegung von Mindestgrößen der Baugrundstücke in den Ferienhausgebieten stellt dies zusätzlich sicher, wie die Grundfläche/Grundflächenzahl und Geschoßfläche/Geschoßflächenzahl [GR(Z), GF(Z)], wobei mit der absoluten Angabe im Hinblick auf § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine besonders strikte Begrenzung herbeigeführt wird.

Die vorgesehenen Bebauungen sind ihrer Art nach überwiegend auf Einzelbebauungen, insbesondere in den Ferienhausgebieten, beschränkt. Dadurch werden zusätzlich die Einwirkungen auf die sensiblen Naturräume in Grenzen gehalten.

Insgesamt bleibt das Plangebiet von einer massiven, hochgeschossigen Bebauung freigehalten. Mit der Ausdünnung der Bebauung wird dem Schutzbedürfnis des FFH-Gebietes entsprochen.

Die Festsetzung von Sockelhöhen für die vorgesehenen baulichen Anlagen ist ein Erfordernis des Hochwasserschutzes für das Plangebiet (siehe dazu Belange Küsten- und Hochwasserschutz). Durch die Angabe einer Spanne mit einer Obergrenze für die Bemessung der Höhenlage soll die Einhaltung von höchstzulässigen Firsthöhen als absolutes Maß festgeschrieben werden.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach LBauO M-V

Durch diese auf der Grundlage von § 86 LBauO M-V getroffenen Festsetzungen soll eine der Umgebung hinsichtlich der architektonischen Gestaltung angepasste Bebauung gewährleistet werden.

Es sind folgende Festsetzungen vorgesehen (zusammenfassende Darstellung, maßgeblich sind die in Planzeichnungen und im Festsetzungsteil enthaltenen Inhalte im einzelnen):

| | |
|--------------------------------------|--|
| SO 1 "Eingangsanlage" | Dachneigung: 45 – 60° Dacheindeckung: Reet Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Putz, Ziegel oder Holz |
| SO 2 "Strandhotel" | Dachneigung: 25 – 60° Dacheindeckung: Pfannen, farblich festgelegt oder Reet Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Putz, Ziegel oder Holz |
| SO 3 "Golf" | Dachneigung: 45 – 60 ° Dacheindeckung: Reet Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Putz, Ziegel oder Holz |
| SO 4 "Ferienhausgebiet Nord" | Dachneigung: 25 – 35 ° Dacheindeckung: Pfannen, farblich abgestimmt Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Putz, Ziegel oder Holz |
| SO 5 "Künstlerdorf" | Dachneigung: 45 – 60° Dacheindeckung: Reet Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Putz, Ziegel oder Holz |
| SO 6 "Ferienhausgebiet Mitte" | Dachneigung: 45 – 60° Dacheindeckung: Reet Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Putz, Ziegel oder Holz |
| SO 7 "Ferienhausgebiet Süd" | Dachneigung: 25 – 35° Dacheindeckung: Pfannen, farblich bestimmt Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Putz, Ziegel oder Holz |
| SO 8 "Dünenhotel" | Dachneigung: 25 – 35 ° Dacheindeckung: Pfannen, farblich bestimmt Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Putz, Ziegel oder Holz |
| SO 9 "Reiterhof" | Dachneigung: 25 – 60° Dacheindeckung: Reet und Pfannen, farblich bestimmt Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Putz, Ziegel oder Holz |

| | |
|--|---|
| SO 10 "Betriebshof" | Dachneigung: 25 – 35° Dacheindeckung: Pfannen, farblich bestimmt Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Putz, Ziegel oder Holz |
| SO 11 "Jugenddorf" | Dachneigung: 25 – 35° Dacheindeckung: Pfannen, farblich bestimmt Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Putz, Ziegel oder Holz |
| Grünfläche "Aussichtsstation" | Dachneigung: 15 – 35° Dacheindeckung: Pfannen, farblich bestimmt Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Putz, Ziegel oder Holz |
| Grünfläche "Strandpavillon" | Dachneigung: 15 – 35° Dacheindeckung: Pfannen, farblich bestimmt Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Putz, Ziegel oder Holz |
| SO 1 – 11 und Grünflächen mit Zweckbestimmung | <u>Erweiterung Dachneigung:</u> Gebäudeteile, Nebengebäude, Carports bzw. Garagen können die vorgeschriebene Dachneigung unterschreiten oder mit einem Flachdach ausgebildet werden. <u>Ergänzung Gestaltung Dacheindeckungen:</u> Mit Ausnahme von Flachdachgaragen sind nur anthrazitfarbene, schwarze oder rotbraune –nicht glänzend glasierte- Pfanneneindeckungen oder Reetdacheindeckungen zulässig. <u>Ergänzung äußere Gestaltung baulicher Anlagen:</u> Für das Fassadenmaterial können die Farbtöne weiß, rotbraun oder erdfarben gewählt werden. Die Kombination mehrerer Materialien untereinander bzw. mit anderen ist möglich, es muss jedoch ein Material überwiegen. |

Auf die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Erfordernisse sei in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen:

1. Bei Gebäuden mit weicher Bedachung (Schilfdach) sind die Mindestabstände gemäß § 31 Abs. 2 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) einzuhalten.
2. Es müssen geeignete Löschwasserentnahmestellen nach DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von maximal 300 qm vorhanden sein, wobei der Löschwasserbedarf mindestens 96 m³/h beträgt. Dieser Bedarf muss mindestens zwei Stunden gesichert sein.

Die Einhaltung dieser gesetzlichen Bestimmungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Soweit im Ausnahmefall bauliche Anlagen genehmigungsfrei sind, hat unabhängig davon der Vorhabensträger die ausreichende Löschwasserversorgung im Plangebiet sicherzustellen, insbesondere die notwendigen technischen Anlagen (Druckerhöhung). Dies ist ggf. durch gesonderte Vereinbarungen mit der Gemeinde (Städtebaulicher Vertrag) hinsichtlich der damit verbundenen Kosten sicherzustellen, sofern der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen dieses nicht übernimmt.

2.3 Größe der Sondergebiete und max. Gästebettenzahl

| SO-Bereiche | Größe in ha | Anzahl max. Gästebetten |
|-----------------------------|--------------|-------------------------|
| SO 1 Eingangsanlage | 0,45 | 0 |
| SO 2 Strandhotel | 5,30 | 250 |
| SO 3 Golf | 0,20 | 0 |
| SO 4 Ferienhausgebiet Nord | 5,60 | 188 |
| SO 5 Künstlerdorf | 0,70 | 0 |
| SO 6 Ferienhausgebiet Mitte | 1,05 | 40 |
| SO 7 Ferienhausgebiet Süd | 3,70 | 124 |
| SO 8 Dünenhotel | 2,50 | 150 |
| SO 9 Reiterhof | 0,90 | 0 |
| SO 10 Betriebshof | 0,10 | 0 |
| SO 11 Jugenddorf | 0,45 | 20 |
| Sondergebiete gesamt | 20,95 | 772 |

3. Außen- und Freianlagen / Grünordnungsplanung (GOP)

3.1 Gegebene Situation

Der Bestand in den Außen- und Freianlagen ist gekennzeichnet durch ausgedehnte Waldvorkommen, sensible Dünenbereiche ostseeseitig mit der vorgelagerten Strandzone sowie grasdominierte Standorte, Gewässer- u. Röhrichtzonen.

Der Wald umfasst Bestände unterschiedlicher Naturnähe, so

- Sukzessions- und Vorwaldstadien auf ehemals militärisch genutzten Flächen
- standortuntypische Fichten- und Pappelaufforstungen
- naturnahe Dünenkieferwälder, welche dem Schutz des § 20 LNatG unterliegen.

Die Waldzonen weisen zum Teil erhebliche Vorbelastungen infolge der militärischen Vornutzung durch Bunker- und Befestigungsanlagen, Flächenversiegelungen sowie Trümmerflächen auf.

Die Dünenbereiche umfassen vorwiegend naturnahe Bereiche und Vegetationsfolgen und unterstehen damit dem Schutz des § 20 LNatG. Auch hier sind gravierende Belastungen durch militärische Vornutzungen in Form von übersandeten Betonflächen und eine Vielzahl an Bunkeranlagen, Wegeversiegelungen und Trümmern vorhanden.

Der Strand ist seiner gegebenen Qualität nach ein mit Grobkies durchsetzter Sandstrand und weist eine spärliche Vegetation auf. Nach Einschätzung des beauftragten Fachbüros TGP sowie des Büros leguan weist der Strand damit nicht die spezifischen Voraussetzungen für ein § 20 LNatG-Schutzbiotop auf. Demgegenüber vertritt der LUNG die Auffassung, dass insoweit eine den gesetzlichen Schutz erfordernde Qualität zumindest in Teilbereichen gegeben ist. Der Strand ist nicht unerheblich mit Trümmern belastet. Er ist damit für eine touristische Nutzung durch Badegäste auch aufgrund seiner geringen Breite ungeeignet.

Angrenzend an die Bebauungsorte und Waldlichtungsbereiche sowie im Bereich der Schießbahn sind vorwiegend ruderale Grasstandorte, stellenweise Magerrasen mit Übergangszuständen von Magerrasenstandorten zu Ruderalfluren und Waldbiotopen anzutreffen. Auch diese Bereiche weisen zum Teil erhebliche Vorbelastungen aus der militärischen Vornutzung auf.

Inmitten der Waldflächen sind weitgehend verlandete und somit in ihrer Funktion nachhaltig gestörte Stillgewässer mit einem rudimentären Grabensystem vorhanden. Vertiefende Ausführungen zum Zustand der Außenflächen sind in der Erläuterung zum Grünordnungsplan enthalten.

3.2 Grünflächen

Die Grünflächen sind ihrer Zweckbestimmung nach überwiegend Flächen für sportliche Aktivitäten. Dies betrifft namentlich die funktional zum Reiterhof bzw. zur Golf Academy gehörenden Flächen. Die südlich der Aufschüttungsfläche "Strandaufspülung" anschließende Fläche im Strandbereich ist ihrer Zweckbestimmung entsprechend als öffentliche Grünfläche "Naturstrand" festgesetzt. Damit wird verdeutlicht, dass es sich um ein schützenswertes Biotop handelt.

3.2.1 Grünflächen zur Sukzession

Diese Flächen umfassen die natürlichen Schilfbestände und Feuchtgebüschvorkommen etwa am Bodden und stellenweise weiter südlich zum Nationalpark hin. Weiterhin gehören hierzu Trockenrasenflächen am Jugendhof.

3.2.2 Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Diese Flächen beinhalten die von einer sog. Waldumwidmung (ohne Rodung) betroffenen Abstandszonen in den Baugrenzen zwischen den Bebauungsorten und den Waldgebieten, die in ihrem natürlichen Zustand belassen werden.

3.2.3 Grünfläche "Reiten"

Diese Fläche beinhaltet eine Nutzung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wie folgt:
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reiten dient als Reit- und Weidefläche
Zulässig sind:

- Reitwiesen und Weideflächen
- Nebenanlagen für den durch diese Nutzung verursachten Bedarf

Die Grünfläche wird als Weide hergerichtet und wegen des Reitbetriebes lediglich extensiv einer Nutzung unterzogen.

Die Grünflächen werden grundsätzlich als private Grünflächen ausgewiesen. Die Öffentlichkeit dieses Abschnittes bleibt aufgrund der gesetzlichen Widmung gemäß § 21 LWaG gewahrt.

Es sei darauf hingewiesen, dass im nördlichen Abschnitt diese Zone wegen einer vorgesehenen Strandverbreiterungsmaßnahme als Aufschüttungsfläche dargestellt wird. Diese steht allerdings nach Durchführung der Maßnahme der Öffentlichkeit gleichermaßen zur Verfügung.

3.2.4 Grünfläche "Golf"

Die Fläche beinhaltet eine Nutzung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wie folgt:
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golf
Zulässig sind

- Spielbahnen Golf
- Abschlagshütten / Regenunterstände

Im Randbereich der Golfanlage sind naturnahe Waldsäume zu entwickeln. Die Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Pflanzlisten 1 und 2 zu bestocken. Die Säume sind gestuft aus Bäumen und Sträuchern zu erstellen.

Das Gelände erfährt im Übrigen eine landschaftsgerechte Gestaltung und Modellierung für den Golfspielbetrieb bzw. Golfschulungsbetrieb.
