

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 18a „Golfanlage Lancken – Teil 1“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Dranske / Rügen

Satzung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	2
1.1) Umfang der Änderung.....	2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung.....	4
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.3) Bestandsaufnahme.....	4
1.4) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.....	5
2) Städtebauliche Planung.....	5
2.1) Nutzungskonzept.....	5
2.2) Erschließung/Niederschlagswasserentsorgung.....	6
2.3) Flächenbilanz.....	6
3) Auswirkungen.....	6
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	6
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	7

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 1. Änderung erstreckt sich auf einen Teil des Plangebiets. Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

- Die bisherigen Ferienhausgebiete sowie der Teil B des SO Golf werden einheitlich als SO Feriengebiet (sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO) neu gefasst.

Die Textliche Festsetzungen (Teil B) werden in folgenden Punkten ergänzt:

- Für das neue SO Feriengebiet werden Zweck und Nutzung bestimmt; die bisherigen Festsetzungen für die Ferienhausgebiete entfallen. Die Örtlichen Bauvorschriften werden ohne inhaltliche Änderung redaktionell an die neue Gebietsausweisung angepasst.
- Angesichts der Möglichkeit zur Ableitung des Niederschlagswassers (vgl. 2.2) wird die bisherige Vorschrift als Kann-Vorschrift gefasst.

Sämtliche übrigen inhaltlichen Festlegungen, insbesondere auch die Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche, zu Verkehrs- und Grünflächen, werden unverändert beibehalten.

Die Planzeichnung (Teil A) der Änderung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Stand vom 01.11.2010 (vgl. Abbildung 1). Die Darstellung des katastermäßigen Bestands im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes wurde aktualisiert (Auszug aus der ALK mit Stand vom 13.02.2012). Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte

gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht geleitet werden.

Die Planung steht zeitlich und inhaltlich in Zusammenhang mit der parallelen Änderung des Bebauungsplans Nr. 17, für dessen Geltungsbereich ebenfalls die Art der baulichen Nutzung neu festgesetzt werden soll.

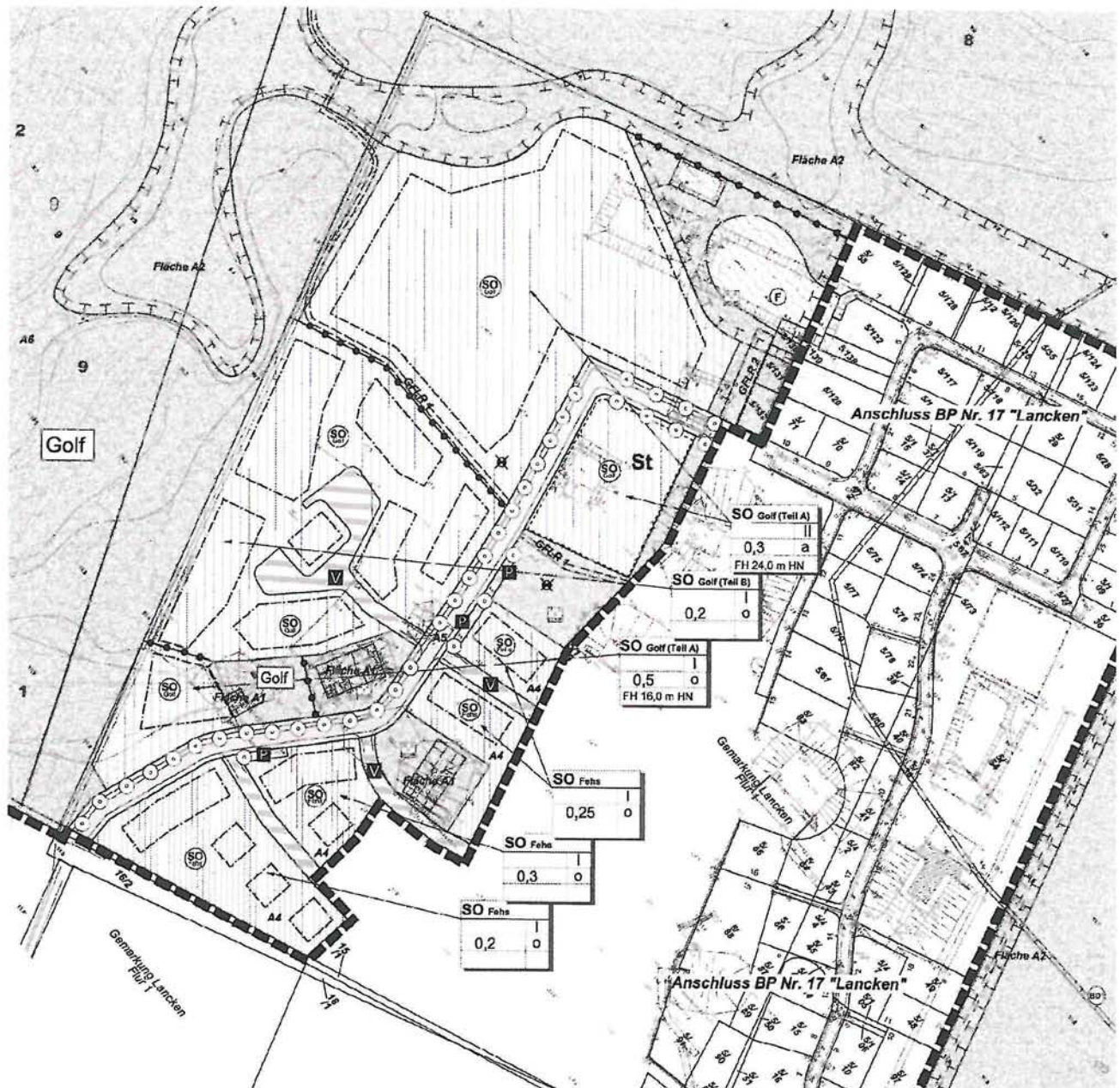


Abbildung 1: Ausschnitt Planzeichnung (Teil A) des Ursprungsplans

Da die Planung der Verbesserung der Nutzbarkeit und Bebaubarkeit im Innenbereich dient, wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Die geplanten Baugebiete liegen zudem im Bereich der ehemaligen Raketenstation und stellen damit eine Konversion (Wiedernutzbarmachung von Flächen) im Sinne des §13a BauGB dar.

Zusammen mit der zeitlich und inhaltlich parallelen Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 wird der Schwellenwert des § 13a (1) Nr. 2 BauGB von 20.000 qm Grundfläche erreicht. Im Zuge einer Vorprüfung des Einzelfalls ist deshalb überschlägig zu prüfen, dass die Planung (Änderung des Bebauungsplans) keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Maß der baulichen Nutzung unverändert aus der ursprünglichen Planung übernommen wird.

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Im Zuge der bisherigen Umsetzung wurde festgestellt, dass eine klare Trennung in Wohngebiete und touristische Sondergebiete nicht praxistgerecht ist – und auch zur Durchsetzung der allgemeinen Planungsziele nicht notwendig ist. Für die bereits im Bereich des Bebauungsplans Nr. 17 errichteten sowie die in beiden Plangebieten zukünftig geplanten Gebäude soll deshalb eine flexiblere Nutzungsmöglichkeit eröffnet werden.

Die Ortslage Lancken hat sich zu einem überregional getragenen Feriengebiet entwickelt. Das nicht zuletzt mit der Errichtung der 18-Loch Golfanlage sowie dem Hotel entstehende umfangreiche Serviceangebot (Wellness- und Fitnessangebote, Gastronomie) kann dabei gleichermaßen sowohl dem touristisch motivierten Wohnen (private Zweit- / Alterswohnungen mit häuslichem Wirkungskreis) als auch einer Ferienwohnnutzung (Belegung durch wechselnde Gäste) dienen. Dabei ist es im Sinne der Planung auch unerheblich, ob die Ferienwohnung durch den einzelnen Eigentümer gewinnorientiert (d.h. betrieblich als Beherbergungsstätte im Sinne des Planungsrechts) oder nicht kommerziell in einem privaten Kreis genutzt wird.

Touristisch motiviertes Wohnen und gewerblich bewirtschaftete Beherbergung können sich konfliktfrei kleinteilig mischen, so dass Vorgaben zur räumlichen Verteilung nicht notwendig sind.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet differenziert sonstige Sondergebiete „Beherbergung“ für Fremdenverkehrseinrichtungen, Fremdenbeherbergung und Ferienhäuser sowie sonstige Sondergebiete „Golf“ für Golfhotel und Golfclub dar. Die Planung (1. Änderung) kann damit nicht aus dem FNP der Gemeinde Dranske entwickelt werden. Die Flächendarstellung wird nach Abschluss der Planung der 1. Änderung im Zuge der Berichtigung angepasst.

1.3) Bestandsaufnahme

Die Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 sind erschlossen, aber noch nicht vollständig bebaut. Das auf beide Bebauungspläne verteilte Ferienhausgebiet soll erst im Zusammenhang mit der geplanten Golfanlage erschlossen werden.

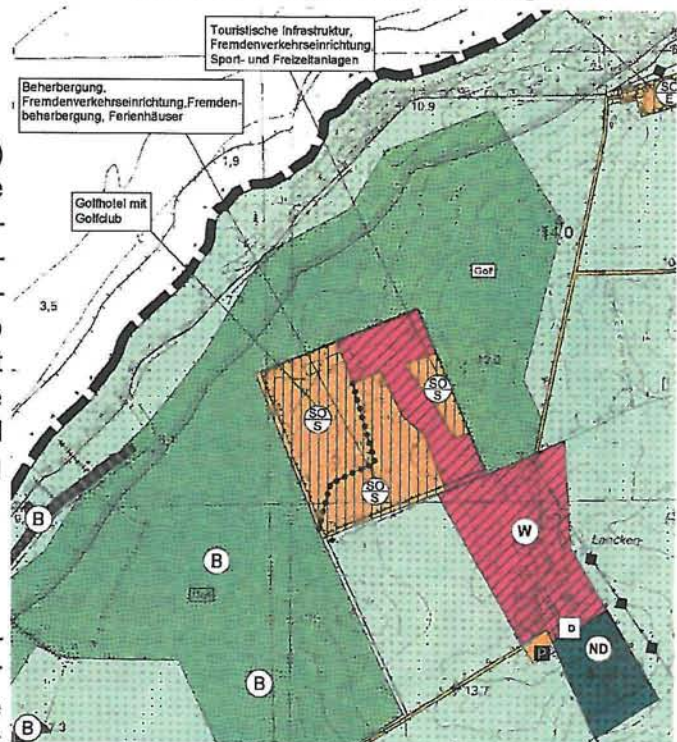


Abbildung 2: FNP, Ausschnitt

Insgesamt hat sich der Ortsteil Lancken – nicht zuletzt in Erwartung der Errichtung der 18-Loch Golfanlage – zu einem erfolgreichen Standort für überregional getragenes Erholungswohnen entwickelt. Neben Dauerwohnsitzen bestehen vor allem touristisch motivierte Zweitwohnsitze (Altersruhesitze, private Urlaubswohnungen) sowie „klassische“ Ferienwohnungen, die zu einem geringen Teil im privaten Rahmen, im Wesentlichen aber betrieblich (d.h. gewinnorientiert) durch einen wechselnden Personenkreis genutzt werden.

In allen Abschnitten der Wohngebiete ist dabei eine starke touristische Nutzung zu verzeichnen, wenn auch mit unterschiedlichen Schwerpunkten.

In der Ortslage Lancken herrscht insgesamt ein vergleichsweise ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und Tourismus, was die Statistik auf Gebäudeebene allerdings nicht korrekt wiedergibt, da hier das Appartementhaus Windland (34 Betten) sowie die Ferienwohnanlage „Am Teich“ (23 Ferienwohnungen in zwei Gebäuden) nicht adäquat berücksichtigt werden.

Im neu erschlossenen Wohngebiet „Wohnpark Meeresblick“ werden nur noch 20% der Gebäude regulär bewohnt, in den übrigen Wohngebäuden findet eine Fremdenbeherbergung statt.

Gleichzeitig zeigen die ersten Erfahrungen aus der Vermarktung des Abschnitts „Künstlerdorf“ (SO Golf, Teil B), dass auch in den Sondergebieten der Wunsch nach Wohnen besteht.

1.4) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines ökologisch sensiblen Landschaftsraumes am Wittower Steilufer, liegt jedoch außerhalb von Schutzgebieten.

Natura 2000 Gebiete

In einer geringen Entfernung nördlich des Plangebiets, zum Bereich der 1. Änderung jedoch in einer Entfernung von >300 m befindet sich das FFH-Gebiet DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“, das einen rund 600 m breiten uferparallelen Streifen umfasst. Daran in nördlicher Richtung anschließend liegt das Gebiet FFH-Marin DE 1345-301 „Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona“. Angesichts der vergleichsweise großen Entfernungen ist eine erheblich Betroffenheit nicht anzunehmen; ein stofflicher Zusammenhang besteht nicht.

Südlich befindet sich in einer Entfernung von rund 1000 m das EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“. Angesichts der großen Entfernungen ist eine erheblich Betroffenheit nicht anzunehmen; ein stofflicher Zusammenhang besteht nicht.

Naturschutzgebiete

Eine Teilfläche des FFH-Gebiets ist überlagernd nach Landesrecht als Naturschutzgebiet Nr. 286 „Nordwestufer Wittow und Kreptizer Heide“ ausgewiesen.

Bodendenkmale

Im Bereich der 1. Änderung sind keine Bodendenkmale bekannt.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Nutzung im Ort Lancken insgesamt flexibler bestimmt werden, wobei der Schwerpunkt auf touristisch motiviertes Wohnen und Beherbergung in Mischung mit (Dauer)Wohnen beibehalten wird.

Nach gegenwärtigem Umsetzungsstand kann eingeschätzt werden, dass eine Nutzung durch wechselnde Gäste auch in den Wohngebieten im Umfeld des Plangebiets mehr als nur einen untergeordneten Anteil annehmen wird. Durch den Vorhabenträger wird aktuell ein Anteil von rund 1/3 Wohnhäusern und 2/3 Ferienhäusern für die bisherigen Wohngebiete erwartet. Gleichzeitig ist zu erkennen, dass auch in den bisherigen Sondergebieten in untergeordnetem Umfang der Wunsch nach Errichtung von (touristisch motivierten) Wohngebäuden besteht – was allerdings derzeit nicht zulässig wäre.

Aus diesen Gründen wird die festgesetzte Art der baulichen Nutzung einheitlich für das Plangebiet sowie darüber hinaus für den gesamten Ort Lancken mit Ausnahme der Flächen für touristische Infrastruktur sowie das Golfhotel als sonstiges Sondergebiet Feriengebiet neu gefasst. Dabei wird eine qualitative Gleichwertigkeit von touristischen Nutzungen und touristisch motiviertem Wohnen unter Einschluss von Zweitwohnungen und Altersruhesitzen, privat genutzten Ferienwohnungen und gewinnorientiert bewirtschafteten Ferienwohnungen im Sinne von Betrieben des

Beherbergungsgewerbes angestrebt.

Insgesamt wird auch bei Einbeziehung der reinen Ferienhausgebiete die touristische Ausrichtung beibehalten. In der Gesamtbilanz der parallelen Änderung beider betroffener Bebauungspläne wird eine geringe Erhöhung der Zahl reiner Ferienhäuser prognostiziert.

2.2) Erschließung/Niederschlagswasserentsorgung

Allgemein wirkt sich die Änderung nicht auf die Anforderungen an die Erschließung aus.

Im Zuge der Erschließungsplanung (Ausführungsplanung vom 01.12.2011 durch das Planungsbüro WASTRA-PLAN) wurde jedoch die NW-Beseitigung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 18 A, Teil 1 überarbeitet. Vorgesehen ist eine gedrosselte Ableitung des NW aus den öffentlichen und den privaten Bereichen des B-Planes Nr. 18 A, Teil 1 (246 l/s) und z. T. des B-Planes Nr. 17 (40,3 l/s) über den öffentliche RW-Kanal und die RRB (vorhandene Teiche) in den Vorflutgraben 10/01. Die Einleitmenge ist auf 61,5 l/s begrenzt.

Angesichts der nunmehr bestehenden Möglichkeit zur Ableitung des Niederschlagswassers wird die bisherige Vorschrift zur dezentralen Versickerung als Kann-Vorschrift gefasst.

2.3) Flächenbilanz

Aus der 1. Änderung ergibt sich bezogen auf die Baugebiete folgende Flächenbilanz (Tabelle 2). Ergänzend wird die Flächenbilanz der zeitlich wie inhaltlich parallelen 1. Änderung des benachbarten Bebauungsplans Nr. 17 wiedergegeben (Tabelle 3).

BP 18a	Fläche Ursprungsplan	Fläche 1. Änderung	Zul. Grundfläche
Ferienhausgebiet	9.336 qm	--	(2.215 qm)
SO Golf (Teil B)	13.510 qm	--	(2.702 qm)
SO Feriengebiet	--	22.846 qm	4.917 qm
SO Golf (Teil A)	24.166 qm	24.166 qm	7.709 qm
gesamt	47.012 qm	47.012 qm	12.626 qm

Tabelle 1: Flächenbilanz Baugebiete im Geltungsbereich BP 18a

BP 17	Fläche Ursprungsplan	Fläche 1. Änderung	Zul. Grundfläche
Allgemeine Wohngebiete	103.625 qm	--	(9.221 qm)
Ferienhausgebiet	16.278 qm	--	(4.592 qm)
SO Feriengebiet	--	119.903 qm	13.813 qm
SO Freizeit/Sport	10.819 qm	10.819 qm	4.091 qm
gesamt	130.722 qm	130.722 qm	17.904 qm

Tabelle 2: Flächenbilanz Baugebiete im Geltungsbereich BP 17

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Angesichts der Zugehörigkeit des Plangebiets zum Innenbereich ist dem Naturschutz im Rahmen der Planung nur eine unterdurchschnittliche Bedeutung einzuräumen. Eine effiziente Nutzung baulich vorgeprägter und erschlossener Grundstücke entspricht den Zielen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.

Angesichts der spezifischen Umfänge der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf die angesichts der strukturellen Defizite des Landes regelmäßig als wichtig anzusetzenden Belange der Wirtschaft hervorzurufen. Angesichts der überregionalen Ausrichtung des Wohngebiets (Alterswanderung, touristisch motiviertes Wohnen) werden durch die Änderung der Art der Nutzung keine siedlungsstrukturellen Belange berührt.

Private Belange werden durch die Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten nicht erheblich negativ berührt. Es werden keine Nutzungen zugelassen, die im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung nicht in größerem Umfang bereits vorhanden und auch im Plangebiet zumindest ausnahmsweise zulässig sind.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Änderung erstreckt sich auf einen bebauten Bereich im Innenbereich nach § 30 BauGB, so dass die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Die geplanten Baugebiete liegen zudem im Bereich der ehemaligen Raketenstation und stellen damit eine Konversion (Wiedernutzbarmachung von Flächen) im Sinne des §13a BauGB dar. Bei Planungen nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zusammen mit der zeitlich und inhaltlich parallelen Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 wird der Schwellenwert des § 13a (1) Nr. 2 BauGB von 20.000 qm als in den Geltungsbereichen festgesetzter Grundfläche erreicht (insg. 30.530 qm). Im Zuge einer Vorprüfung des Einzelfalls ist deshalb überschlüssig zu prüfen und nachzuweisen, dass die Planung (Änderung des Bebauungsplans) keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich zieht:

- *Anlagebedingte* Auswirkungen wären nur bei veränderter oder zusätzlicher Bebauung zu erwarten. Da das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) jedoch nicht erhöht wird und auch die Gesamtgröße und -abgrenzung der Baugebiete sowie der übrigen dargestellten Flächen (z.B. Verkehrsflächen) nicht verändert werden, entsteht keine zusätzliche Versiegelung. Die zulässige Grundfläche im Bereich der geänderten Nutzungsarten (SO Feriengebiet) liegt in beiden parallelen Planungen insgesamt bei 18.730 qm und damit unterhalb des Schwellenwerts des § 13a BauGB. Die umweltrelevanten Festsetzungen (z.B. Pflanzgebote) werden vollumfänglich erhalten.
- *Betriebsbedingte* Auswirkungen sind nicht zu erkennen, da die Anzahl Nutzungseinheiten (Bauplätze) nicht verändert wird. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzungen werden keine Nutzungen zugelassen, die im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung nicht bereits vorhanden oder zulässig wären. Aus einer insgesamt wahrscheinlich vergleichsweise geringen Erhöhung der Ferienwohnnutzung (gegenüber zumeist touristisch motiviertem Wohnen) resultieren zumal bei Berücksichtigung der für Lancken angestrebten Gesamtkapazität keine erheblichen Veränderungen hinsichtlich Verkehrsaufkommen oder des Nutzungsdrucks auf angrenzende Landschaftsbereiche.
- *Baubedingt* sind durch die Änderung keine Auswirkungen gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans zu erwarten. Bei den geplanten Gebäuden im Bereich der Änderung handelt es sich typologisch weiterhin einheitlich um Wohngebäude und damit baurechtlich um Gebäude der Gebäudeklasse 1 im Sinne des §2 LBauO M-V.

Das Plangebiet, bestehend aus der alten Ortslage Lancken sowie dem angrenzenden Bereich der ehemaligen Raketenstation, ist Innenbereich nach § 30 BauGB. Ohne Planung (Nullvariante) ist mit einer Umsetzung des Bebauungsplans in der Ursprungsfassung zu rechnen.

Zu Schutzgebieten und -objekten im Sinne des Naturschutzrechts siehe Punkt 1.4. Natura 2000-Gebiete liegen erst in einer Entfernung von deutlich über 300 m.

Angesichts einer unveränderten baulicher Nutzung (Bebauung, Versiegelung) sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden und Wasser nicht erkennbar.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind angesichts grundsätzlich unveränderter Flächenabgrenzung nicht zu erkennen. Grundsätzlich gelten deshalb die Aussagen der Ursprungsplanung weiterhin unverändert.

Ohne Änderung der möglichen Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung oder der Abgrenzung der für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, wird nicht erheblich berührt. Angesichts der gleichbleibenden Anzahl von Bauplätzen / Nutzungseinheiten wirkt sich die Änderung nicht erheblich auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus. Es werden keine Nutzungen zugelassen, die im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung nicht in größerem Umfang bereits vorhanden oder im Plangebiet zumindest ausnahmsweise zulässig sind.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist durch die Änderung selbst nicht betroffen.

Nicht zuletzt angesichts der spezifischen, eng gefassten Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18a „Golfanlage Lancken – Teil 1“ kann auf der Grundlage der vorgenommenen überschlägigen Prüfung zusammenfassend eingeschätzt werden, dass bei Umsetzung der Planung im Vergleich zur Ursprungsplanung keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dranske, Februar 2012

ausgefertigt: 18.6.2012

R. John
John
1. Stellv. Bürgermeisterin

