

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564  
Fax: 0721 568 888 81

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496  
Fax: 03831 203498

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

# 1. Änderung des Bebauungsplans

mit örtlichen Bauvorschriften

## Nr. 12

### „Wiesengrund“

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

## Gemeinde Dranske / Rügen

### Satzungsexemplar



# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1) Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
1.1.1) Lage des Plangebiet	3
1.1.2) Plangrundlage	3
<b>1.2) Grundlagen der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.2.1) Planungsziele	3
<b>1.3) Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>4</b>
1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung	4
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	4
<b>1.4) Bestandsaufnahme</b> .....	<b>4</b>
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	4
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	5
1.4.3) Überflutungsgefahr	6
<b>2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>2.1) Änderungsinhalte</b> .....	<b>6</b>
<b>2.3) Flächenbilanz</b> .....	<b>9</b>
<b>2.4) Erschließung</b> .....	<b>9</b>
2.4.1) Verkehrliche Erschließung	9
2.4.2) Ver- und Entsorgung	9
<b>3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>10</b>
<b>3.1) Abwägungsrelevante Belange</b> .....	<b>10</b>
<b>3.2) Umweltrelevante Auswirkungen</b> .....	<b>11</b>
3.2.1) Allgemeines	11



# 1) Ziele und Grundlagen der Planung

## 1.1) Plangebiet

### 1.1.1) Lage des Plangebiet

Das in Flur 1 der Gemarkung Dranske gelegene Plangebiet erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12. Für einen Teilbereich (Zufahrt) im Nordosten wird der Bebauungsplan aufgehoben. Im Südwesten erfolgt eine Ergänzung (Flst. 44/1, 186 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Dranske).

Der Geltungsbereich der Planung umfasst rund 1,8 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch bestehende Wohngebiete (Gartenstadt),
- im Westen durch ein Feuchtgebiet,
- im Süden durch den gemeindlichen Sportplatz.

### 1.1.2) Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein digitaler Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK).

## 1.2) Grundlagen der Planung

### 1.2.1) Planungsziele

Dem Plan lag ursprünglich die Absicht zugrunde, durch die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit Eigenheimbebauung das aktuell als Brachfläche vorzufindende Plangebiet einer geordneten und angemessenen Nutzung zuzuführen sowie den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans haben sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen jedoch stark verändert. Neben dem „Wohngebiet Wiesengrund“ verfügt die Gemeinde Dranske mittlerweile über einen weiteren - durch den Abriss der oben genannten Mehrfamilienhauskomplexe freigewordenen - Eigenheimstandort östlich der Ringstraße und nördlich der Karl-Liebknecht-Straße. Aufbauend auf den aktuellen Rahmenbedingungen soll das Gebiet künftig für die Bebauung vorwiegend mit hochwertigen reetgedeckten Ferienhäusern nutzbar gemacht werden.

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Ausbau des Fremdenverkehrs durch Bereitstellung entsprechender Flächen für hochwertige Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit vorwiegend touristischer Nutzung (Vermietung an wechselnden Personenkreis),
- Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung baulich vorgeprägter Flächen im Siedlungsbereich als Beitrag zum *Flächensparen* (*Ressourcenschutz*).

Im Zuge der Änderung wird die Erschließung überarbeitet, da durch einen Anschluss an die südlich bestehende Gemeindestraße im Süden die Verkehrsbelastung der bestehenden Wohngebiete (Gartenstadt) reduziert werden kann. Zudem werden die Festsetzungen im Detail überarbeitet und heutigen Erfordernissen angepasst (z.B. Berücksichtigung des Bemessungshochwassers).

Das Plangebiet liegt angrenzend an den Siedlungsbereich des Ortes Dranske und war zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplan baulich geprägt. Es besteht Baurecht nach § 30 BauGB.

Angesichts der baulichen Vorprägung wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm wird



bei 13.420 qm privaten Baugrundstücken mit einer zulässigen Grundfläche von 4.026 qm deutlich unterschritten.

## 1.3) Übergeordnete Planungen

### 1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Dranske liegt entsprechend dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) im Nahbereich des Grundzentrums Sagard auf der Insel Rügen. Dranske ist als Tourismusschwerpunktraum und überlagernd weitgehend auch als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

In den Tourismusschwerpunkträumen nehmen die ausgewiesenen touristischen Siedlungsschwerpunkte wie Dranske besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr. Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

### 1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Dranske stellt für den Planbereich im Wesentlichen eine Wohnbaufläche, für eine kleine Teilfläche im Südwesten jedoch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Die Abgrenzung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ist ungenau: einerseits greift die Wohnbaufläche im Nordwesten deutlich auf das geschützte Biotop aus, andererseits bleibt die Wohnbaufläche im Südwesten hinter der Ausdehnung der bebauten Fläche zurück. Bereits mit der Ursprungsplanung wurde im Zuge der Ableitung eine Präzisierung der Grenzziehung der Baugebietsfläche entsprechend der baulichen Vorprägung vorgenommen. Auch der geringfügige Ergänzungsbereich (Flst. 44/1 mit ca. 400 qm) ist bereits bebaut. Insgesamt berührt die Präzisierung der Flächenabgrenzung nicht die Grundzüge des Flächennutzungsplans.

Die Änderung entspricht mit der Flächendarstellung als Sonstiges Sondergebiet jedoch nicht mehr der Art der Flächennutzung. Der Flächennutzungsplan wird nach In-Kraft-Treten der Änderung Plan im Wege der Berichtigung angepasst. Hierbei wird auch die Abgrenzung entsprechend der Erfordernisse des Biotopschutzes korrigiert.

## 1.4) Bestandsaufnahme

### 1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet stellt sich nach der Beräumung der früheren Baulichkeiten als ungenutzte, nicht



Abbildung 1: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (Ausschnitt)

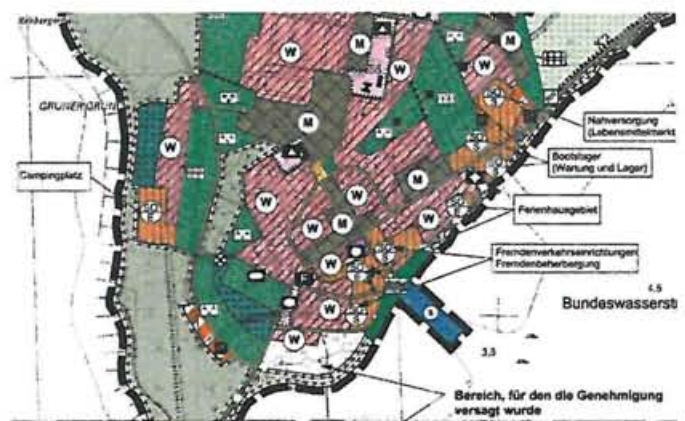


Abbildung 2: Flächennutzungsplan (Ausschnitt) mit Lage des Plangebiets



erschlossene Brachfläche dar.

Aufgrund des bestandskräftigen Bebauungsplans besteht Baurecht nach § 30 BauGB für die Errichtung von Wohngebäuden in eingeschossiger, offener Bauweise mit einer GRZ von 0,3.

Östlich und nordöstlich des Plangebietes grenzt die im Zusammenhang bebaute Ortslage mit vorwiegender Wohnnutzung an (Ringstraße, Schulstraße). Die Wohnnutzung wird durch Fremdenbeherbergung und Ferienwohnungen ergänzt.

#### 1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

##### Internationale Schutzgebiete

Schutzgebiete nach internationalem Recht liegen in einer Entfernung von größer 300 m in westlicher und östlicher Richtung jeweils jenseits der bebauten Ortslage. Angesichts des großen Abstands zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten, der räumlichen Trennung durch die bestehenden Siedlungsbereiche sowie des vergleichsweise geringen Umfangs der Planung selbst (keine Ausweitung der Bebauung) sind Auswirkungen auf die Schutzgebiete nicht erkennbar.



Abbildung 3: EU-Vogelschutzgebiet braun, FFH-Gebiet blau (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

##### Sonstige Schutzobjekte

Biotope nach § 20 NatSchAG M-V sind im Plangebiet nicht vorhanden. Angrenzend liegt das Feucht- bzw. Gewässerbiotop

- RUE00088 Feuchtgebüsch im Westen von Dranske (Naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede; Seggen- und binsenreiche Naßwiesen; Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.). Die Fläche ist im Norden und Osten umgeben von Siedlungsfläche, im Westen grenzt sie an eine Kleingartenkolonie. Von hier aus wird viel Müll in die Fläche eingebracht. Die Büsche stehen teils lückig, dazwischen steht im Norden und Westen Schilf. Im Südosten liegt zwischen den Gebüsch eine Wiese, die wechselweise von der Falschen Fuchs-Segge und der Zweizeiligen Segge dominiert wird. Hier findet sich auch das Fuchssche Knabenkraut, welches in M.-V. gefährdet ist.
- RUE00086 temporäres Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; verbuscht; Weide (Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.)



Abbildung 4: Biotope (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Die Abgrenzung des Plangebiets bzw. der Baugebietsflächen in Richtung des Biotops wird im Rahmen der Änderung unverändert beibehalten.

Denkmale oder Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt. Die angrenzende Bebauung der Ortslage ist Bestandteil des Denkmalbereichs Gartenstadt Dranske gemäß Rechtsverordnung



vom 17.03.2011.

### 1.4.3) Überflutungsgefahr

Für den Standort ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerks „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand BHW von boddenseitig 2,40 m NHN und ostseeseitig von 2,60 m NHN jeweils zuzüglich Wellenauflauf in Ansatz zu bringen. NHN ist seit 2005 das gültige amtliche Höhenbezugsniveau des Landes M-V und liegt im Regelfall 15 cm unter dem vorher verwendeten HN-Niveau, d.h. 2,40 / 2,60 m NHN entsprechen somit 2,25 / 2,45 m HN.

Da bislang boddenseitig kein ausreichender Küstenschutz besteht, liegt das Plangebiet angesichts einer Höhenlage von rund 1,2 bis 1,4 m HN im potenziell überflutungsgefährdeten Bereich.

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Änderungsinhalte

#### Art der baulichen Nutzung

Statt eines allgemeinen Wohngebiets wird ein Sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzung soll vorwiegend durch Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen bestimmt werden. Der Fremdenverkehr ist heute mit großem Abstand der wichtigste Wirtschaftszweig und bietet die Chance, den Strukturwandel von der früheren Garnisonsstadt zum Erholungsort zu bewältigen. Bisher wurden Fremdenverkehrsgebiete vor allem abseits der eigentlichen Ortslage errichtet (Bakenberg, Goos, Rehberg Ort); mit der Umsetzung des Baugebiets Wiesengrund wird diese Entwicklung im lange vernachlässigten Hauptort auf zentral gelegenen Flächen weitergeführt. Der Wiesengrund liegt günstig zwischen dem Ortszentrum (mit Anleger, Tourismusbüro, Gaststätten) und dem nahen Ostseestrand. Dadurch werden die bisherigen Brachflächen einer sinnvollen Nutzung zugeführt und der Ort belebt.

Das Wohnen soll im Quartier dabei grundsätzlich zulässig bleiben. Dies ist nicht nur dem Vertrauensschutz für die bisher im Plangebiet zulässige Wohnnutzung geschuldet, sondern ergibt sich auch aus der örtlich (und auch regional) typischen Siedlungsstruktur, die regelmäßig von einer kleinteiligen Mischung von Wohnen und Fremdenverkehr (in vorwiegend kleinen Beherbergungsbetrieben, aber auch in Ferienwohnungen) geprägt ist. Siedlungsgebiete mit gemischten Nutzungen sind darüber hinaus städtebaulich robuster als monofunktionale Strukturen. Die Integration von Dauerwohnungen in ein vorwiegend fremdenverkehrlich genutztes Quartier sichert eine Belegung außerhalb der Saison (Verbesserung der sozialen Kontrolle).

Hinzu kommt, dass auch das Wohnen in der Region häufig touristisch motiviert ist und insofern von ähnlichen Standortanforderungen getragen ist wie die gewerblichen fremdenverkehrlichen Nutzungen. Es besteht eine stabile Nachfrage nach privaten Feriendomizilen, die als Zweitwohnsitze vorwiegend oder ausschließlich nicht gewerblich (d.h. nicht gewinnorientiert) in einem familiären, d.h. begrenzten Kreis genutzt werden. Häufig werden aus diesen Zweitwohnsitzen mit der Zeit gehobene Altersruhesitze, die den gesellschaftlichen Wandel von Erholung und Urlaub angesichts gestiegener Verfügbarkeit von freier Zeit (Vorruhestand) und finanzieller Möglichkeiten belegen. Für die Gemeinde bedeutet der überregionale Zuzug von sog. Residenten eine Stärkung der Gemeindefinanzen sowie der örtlichen Kaufkraft.

Räume für Freie Berufe werden im Nutzungsartenkatalog ergänzend berücksichtigt, da sie häufig sowohl von Urlaubern wie Einwohnern genutzt werden und sich gut in den Kontext freistehender Einfamilienhäuser eingliedern.

Die angestrebte Nutzungsart mit einer Mischung von Wohnen und Beherbergung / gewerblicher Zimmervermietung (Ferienwohnen) entspricht geordneten städtebaulichen Verhältnissen, wie das



OVG Niedersachsen jüngst im September 2014 bekräftigt hat (Urteil vom 18. September 2014 - Az. 1 KN 123/12):

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung orientiert sich die Antragsgegnerin an der beispielhaften Aufzählung zulässiger Sondergebiete in § BAUNVO § 11 Absatz 2 Satz 2 BauNVO und bestimmt auf dieser Grundlage den Katalog der zulässigen Nutzungsarten. Allgemein zulässig sind kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie an einen ständig wechselnden Personenkreis zu vermietende Ferienwohnungen - jeweils einschließlich dazugehöriger betriebsbezogener Wohnungen - einerseits sowie sonstige Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Borkum haben, andererseits. Der Charakter des Gebietes wird damit gleichgewichtig von der gewerblichen bzw. der Erzielung von Einkünften dienenden Erholungsnutzung sowie von der Dauerwohnnutzung durch ortsansässige Personen geprägt. ... Die Mischung von Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits steht nicht in Widerspruch zu den Wertungen der §§ 3, 4, 10 BauNVO. Eine Kombination verschiedener Nutzungen ist zwar nur dann zulässig, wenn sich die Verträglichkeit der Nutzungen aus den Regelungen der BauNVO herleiten lässt .... Das ist hier jedoch der Fall, und zwar auch in Bezug auf die Kombination von Ferien- und Dauerwohnungen im Plangebiet.

Für die Zulässigkeit der Ausweisung eines Sondergebiets (BauNVO § 11 Abs. 1) reicht aus, dass ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. geregelten Gebietstypen zuordnen lässt (vgl. BVerwG, 29.09.1978 - BVerwG 4 C 30.76). Mit der spezifischen Mischung von fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Ferienwohnungen) und ergänzend Wohnungen wird der Charakter eines Mischgebiets jedoch regelmäßig nicht erreicht, da die „klassischen“ gewerblichen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe) fehlen.

#### Höhenfestsetzungen / Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden grundsätzlich beibehalten. Die GRZ von 0,3 und die Zulässigkeit nur eines Vollgeschosses werden unverändert beibehalten.

Hinsichtlich der Höhenlage der zukünftigen Gebäude ist jedoch die Überflutungsgefahr durch bodenseitige Hochwasserstände zu berücksichtigen (BHW = 2,25 m HN). Angesichts des bislang nicht realisierten Boddendeichs muss eine zukünftige Bebauung durch Berücksichtigung einer entsprechenden Höhenlage für Aufenthaltsräume den Objektschutz sicherstellen.

Das BHW ist entsprechend als Höhenbezugspunkt im Sinne der Festsetzung 1.2 zu berücksichtigen. Ergänzend wird eine Festsetzung zur Höhenlage der Aufenthaltsräume aufgenommen.

Hinsichtlich der First- und Traufhöhe ist zudem die ergänzend aufgenommene Festlegung auf Rohrdächer zu berücksichtigen. Angesichts der größeren Stärke der Dachhaut ist die Traufhöhe anzuheben. Eine Rohrdeckung erfordert zudem, steilere Dachneigungen von mind. 49, konstruktiv sinnvollerweise aber 55 Grad Neigung, was bei der Bemessung der zulässigen Firsthöhe zu berücksichtigen ist.

#### Verkehrsführung / Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets soll abweichend von der Ursprungsplanung von Süden über die bestehende Gemeindestraße am Sportplatz erfolgen. Nach Norden wird jedoch weiterhin ein als Gehrecht gesicherter Anschluss an die Schulstraße vorgesehen.

Angesichts der geänderten Anbindung kann die ursprünglich geplante Wendeanlage im Süden entfallen, statt dessen wird im Norden eine neue Wendemöglichkeit vorgesehen.

Durch die verkehrliche Erschließung von Süden wird das bestehende Wohngebiet entlastet. Zudem erhält sich die Gemeinde größere Möglichkeiten hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen auf den gemeindeeigenen Grundstücken 24/7 und 24/8 (ehem. Schule).

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird an die neue Erschließungssituation angepasst.



Die Fläche des ursprünglich geplanten nördlichen Anschlusses wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Der geplante Fußweg zur Schulstraße kann durch die Gemeinde auch ohne planungsrechtliche Darstellung gesichert werden.

Im Süden wird der Geltungsbereich bis zur bestehenden Gemeindestraße am Sportplatz erweitert. Gleichzeitig wird im Sinne einer besseren Umsetzbarkeit das Flst. 44/1 einbezogen, da es eine Nutzungseinheit mit dem bereits im Geltungsbereich liegenden angrenzenden Flst. 65/81 darstellt.

### Nebenanlagen

Die Festsetzung 3 zu Nebenanlagen kann entfallen, da einerseits Nebenanlagen nach § 12 BauNVO in den Baugebieten bereits zulässig sind, andererseits die Gliederung größerer Stellplatzanlagen bereits durch die Festsetzung 5 ausreichend sichergestellt ist.

### Anzahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen wird ersatzlos gestrichen. Angesichts der Festlegung auf Rohrdächer (weiche Bedachung im Sinne des § 32 (2) LBauO M-V) sowie der zur Verfügung stehenden Grundstücksgrößen ist eine Beschränkung der Nutzungseinheiten praktisch über § 32 (2) LBauO M-V sichergestellt, da nur Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 (d.h. max. 2 Nutzungseinheiten) in den Genuss der auf 6,0 m halbierten Abstände zur jeweiligen Grundstücksgrenze kommen.

### Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sehen für die privaten Baugrundstücke die Pflanzung von 2 Bäumen je angefangene 300 qm Grundstücksfläche vor, was bei Baugrundstücken von in der Regel über 600 qm 6 Bäume je Grundstück ergibt. Der zukünftige Konflikt mit der Bebauung (Sicherung von Licht und Sonne) ist absehbar, so dass das Pflanzgebot auf ein vernünftiges Maß reduziert werden soll.

Durch die Änderung auf 2 Pflanzungen je Baugrundstück reduziert sich der Pflanzumfang um insgesamt 66 Bäume (3 Grundstücke unter 600 qm, 15 Grundstücke zwischen 600 und 900 qm). Die wegfallenden Pflanzungen werden bewertet; das zusätzlich entstehende Kompensationsdefizit kann den Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Wochenendhausgebiet Rehbergort“ zugeordnet werden.

### Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden auf Ansinnen des Entwicklers um eine Festlegung auf Rohrdächer ergänzt. Die Rohrdächer entsprechen der regionalen Erscheinungsform der historischen Bebauung in Dranske. Eine einheitliche Rohrdeckung stellt ein harmonisches Erscheinungsbild der unterschiedlichen Einzelgebäude sicher und ist gerade bei einer vorwiegend fremdenverkehrlichen Nutzung sinnvoll, da die Rohrdeckung bei Übernachtungsgästen für ein authentisch regionales Ortsbild steht, was Voraussetzung für eine Akzeptanz am Markt und damit für eine gute Belegung ist.





## 2.3) Flächenbilanz

	Flächengröße	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
SO Fremdenverkeh	13.420 qm	4.026 qm	6.039 qm
Verkehrsfläche	1.742 qm	-	1.567 qm*
Grünflächen (incl. Wasser)	2.334 qm	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>17.496 qm</b>		

\* Versiegelungsfaktor geschätzt 90%

## 2.4) Erschließung

### 2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll zukünftig über die bestehende Gemeindestraße am Sportplatz erschlossen werden. Der Ausbau der inneren Erschließung wird weitgehend gemäß vorliegender Erschließungsplanung erfolgen können. Vorgesehen ist eine sparsame Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen als Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) mit Straßenbreiten von 3,6 m mit ergänzenden Ausweibuchten für den Begegnungsfall. Die am Ende der Stichstraße geplante Wendeanlage für Versorgungsfahrzeuge verschiebt sich angesichts der geänderten Anbindung ans nördliche Ende der Straße.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

### 2.4.2) Ver- und Entsorgung

#### Trinkwasserversorgung

Die trinkwasserseitige Erschließung kann durch die bestehende Versorgungsleitung des ZWAR (DN 100) gesichert werden; der Anschlusspunkt liegt im Bereich des Flst. 65/82.

#### Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Das Löschwasser kann nur im Umfang der Grundversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h über das Trinkwassernetz bereit gestellt werden. Ergänzend kann Löschwasser aus dem bestehenden Teich entnommen werden, der hierzu mit einer normgerechten Entnahmestelle ausgestattet wird.

#### Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann über eine neu zu errichtende Abwasserleitung erfolgen, die an das bestehende Leitungsnetz des ZWAR (DN 300 STZ) angeschlossen werden kann. Die das Plangebiet querende bestehende Leitung entfällt; ihre Funktion wird über den neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal in der Planstraße A übernommen.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Die Niederschlagswasserentsorgung kann über den bestehenden Anschlusspunkt auf Flst. 65/52 erfolgen. Über das B-Plangebiet verläuft ein Regenwasserkanal DN 400. Eine Umverlegung aus den Baufeldern in den Wegebereich ist erforderlich. Gleichzeitig kann mit Anschluss an diesen



Regenwasserkanal die Regenwasserentsorgung des B-Plangebietes erfolgen.

### Strom- und Gasversorgung

Die Erschließung mit Strom und Gas kann über das anliegende Netze gesichert werden, das innere Leitungsnetz ist je nach Bedarf auf dem Grundstück neu aufzubauen. Die notwendige Abstimmung mit den Leitungsträgern ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

### Telekommunikation

Eine Erweiterung der Telekommunikationsanlagen ist in Ihrem Planungsbereich derzeit nicht geplant. Sollte vom Vorhabensträger eine telekommunikationstechnische Erschließung gewünscht werden, ist eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

### Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28.10.2013 durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt.

## 3) Auswirkungen der Planung

### 3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

- die *Belange des Tourismus*; Angesichts der Lage in einem ausgewiesenen Tourismusraum (vgl. RREP VP) genießen die Belange des Tourismus bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Darunter fallen auch die *Belange der Wirtschaft*, insbesondere der Aspekt der Sicherung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden durch die Änderung nicht erheblich betroffen, da die Ausweitung des Baugebiets bzw. der Bebauung in Richtung des geschützten Biotops nicht verändert wird und die Festsetzungen zur baulichen Dichte (GRZ) sowie zur Grünordnung (Grünflächen, Pflanzgebote) unverändert übernommen werden.

Die privaten Belange, insbesondere das Vertrauen des Grundstückseigentümers in das bestehende Baurecht sowie das Schutzbedürfnis angrenzender Nutzungen, ist zu berücksichtigen.

Die Änderung der Nutzungsart wurde durch den Eigentümer der Baugrundstücke angestoßen. Mit der Ausrichtung auf eine vorwiegend fremdenverkehrliche Nutzung wird die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke verbessert. Eine schutzwürdige, auf den Gebietscharakter als Wohngebiet vertrauende Wohnnutzung besteht im bisher Plangebiet nicht.

Nutzungskonflikte zu der westlich und nördlich angrenzenden Wohnnutzung sind nicht zu erwarten. Eine ferienmäßige Nutzung durch Vermietung an kurzfristig wechselnde Gäste stellt privatrechtlich eine grundsätzlich bestimmungsgemäße Nutzung einer Wohnung dar und ist deshalb selbst innerhalb größerer Wohnanlagen von den Nachbarn regelmäßig hinzunehmen, was der BGH in einem Grundsatzurteil bekräftigt hat (V ZR 72/09 vom 15.01.2010): „Im Unterschied zu



Mietern, die eine Eigentumswohnung als Haupt- oder Nebenwohnung anmieten, verbleiben Feriengäste und vergleichbare Mieter nur für kurze Zeit in der Wohnung, die dann von einem anderen Mieter genutzt wird. Der dadurch bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als solcher nicht zu Beeinträchtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben. (RNr. 18)". Der BGH hat dabei ausdrücklich herausgestellt, dass sich die Auswirkungen einer Vermietung an Feriengäste bei typisierender Betrachtung weder hinsichtlich der möglicherweise reduzierten nachbarlichen Beziehungen noch des verringerten Sicherheitsgefühls von einer Dauerwohnnutzung wesentlich unterscheiden. Auch fehlt jeder Anhaltspunkt, dass sich Feriengäste (z.B. hinsichtlich Einhaltung von Ruhezeiten) allgemein (d.h. nicht im Einzelfall) rücksichtsloser verhalten als Dauerbewohner.

Diese Einschätzung entspricht der städtebaulichen Bewertung der Ferienwohnnutzung, wenn reine Ferienhausgebiete nach DIN 18005 den allgemeinen Wohngebieten hinsichtlich ihrer immissionsrechtlichen Schutzwürdigkeit gleichgestellt werden.

Die Durchsetzung von Ruhezeiten z.B. gegenüber einzelnen rücksichtslosen Feriengästen ist dabei ein ordnungsrechtliches Problem. Wie viele Nachbarstreitigkeiten gerade auch in klassischen Wohngebieten belegen, bleibt menschliches Fehlverhalten dabei nicht auf Urlauber beschränkt.

## 3.2) Umweltrelevante Auswirkungen

### 3.2.1) Allgemeines

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Erhebliche umweltrelevante Auswirkungen werden durch die Planung nicht verursacht:

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet nicht erheblich verändert. Die GRZ bleibt unverändert, das Baugebiet nicht in Richtung der wertvollen Naturbereiche (Biotope) ausgeweitet. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet im Anschluss an die bestehende Ortslage liegt. Trotz der von 9,0 m auf 11,0 m angehobenen Firsthöhe bleibt die eingeschossige Bebauung auch weiterhin unter der das Landschaftsbild bestimmenden Silhouette des Ortes, die maßgeblich durch die zweigeschossige Bebauung an der Schulstraße bestimmt wird. Durch die einheitliche Rohrdeckung wird ein harmonisches Ortsbild sichergestellt.
- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Nutzung zu keinen erheblich anderen Auswirkungen als durch die zulässige Wohnnutzung. Die Durchsetzung von Ruhezeiten z.B. gegenüber einzelnen rücksichtslosen Feriengästen ist dabei ein ordnungsrechtliches Problem. Wie viele Nachbarstreitigkeiten gerade auch in klassischen Wohngebieten belegen, bleibt menschliches Fehlverhalten dabei nicht auf Urlauber beschränkt und ist daher nicht kausal der fremdenverkehrlichen Nutzung zuzurechnen.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung nicht anders ausfallen als bei Umsetzung des Ursprungsplans.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzungen zur Grünordnung (Grünflächen, Pflanzgebote) werden mit Ausnahme eines Erhaltungsgebots (Esche,  $\varnothing$  0,3 m) sowie der Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken unverändert übernommen.

Durch die Änderung auf 2 Pflanzungen je Baugrundstück (statt je 300 qm angefangene Grundstücksfläche) reduziert sich der Pflanzumfang um insgesamt 66 Bäume (3 Grundstücke unter 600 qm, 15 Grundstücke zwischen 600 und 900 qm). Bei 25 qm je Baum, einer Wertstufe von 2 und einem Leistungsfaktor von 0,6 entfällt damit eine interne Kompensation im Umfang von 1.980 qm, die extern durch die festgesetzten Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Wochenendhausgebiet Rehbergort“ ausgeglichen werden kann.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Bio-



tope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind bei gewissen Ausnahmen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Gemeinde Dranske, August 2015

*ausgefertigt: 19.10.2015*



*Uwe Ahlers*

*Uwe Ahlers  
Bürgermeister*