

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 63  
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)

**2. vereinfachte Änderung des  
Vorhaben- und Erschließungsplans  
Nr. 1  
„Feriendorf Bakenberg“**

**Gemeinde Dranske / Rügen**

**Satzungsexemplar**



## 2. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Feriendorf Bakenberg“, Gemeinde Dranske

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1) Plangebiet .....</b>	<b>2</b>
1.1.1) Lage des Plangebiet	2
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	5
<b>1.4) Bestandsaufnahme .....</b>	<b>5</b>
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	5
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	7
<b>2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1) Nutzungskonzept.....</b>	<b>7</b>
<b>2.2) Änderungsinhalte .....</b>	<b>9</b>
<b>2.3) Flächenbilanz.....</b>	<b>11</b>
<b>2.4) Erschließung .....</b>	<b>11</b>
<b>3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>12</b>
<b>3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....</b>	<b>12</b>
<b>3.2) Umweltrelevante Auswirkungen .....</b>	<b>12</b>
3.2.1) Allgemeines	12
3.2.2) Grünordnung	13
3.2.3) Artenschutz	13

eingestellt bei [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de)

## 1) Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1) Plangebiet

#### 1.1.1) Lage des Plangebiet

Das im Süden des Feriendorfs Rugana gelegene Plangebiet erstreckt sich auf eine Teilfläche des



bestandskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Flurstücke 11/6, 12/9, 12/8, 13/9, 19/9 und 20/16 der Flur 6, Gemarkung Starrvitz mit rund 6,75 ha.

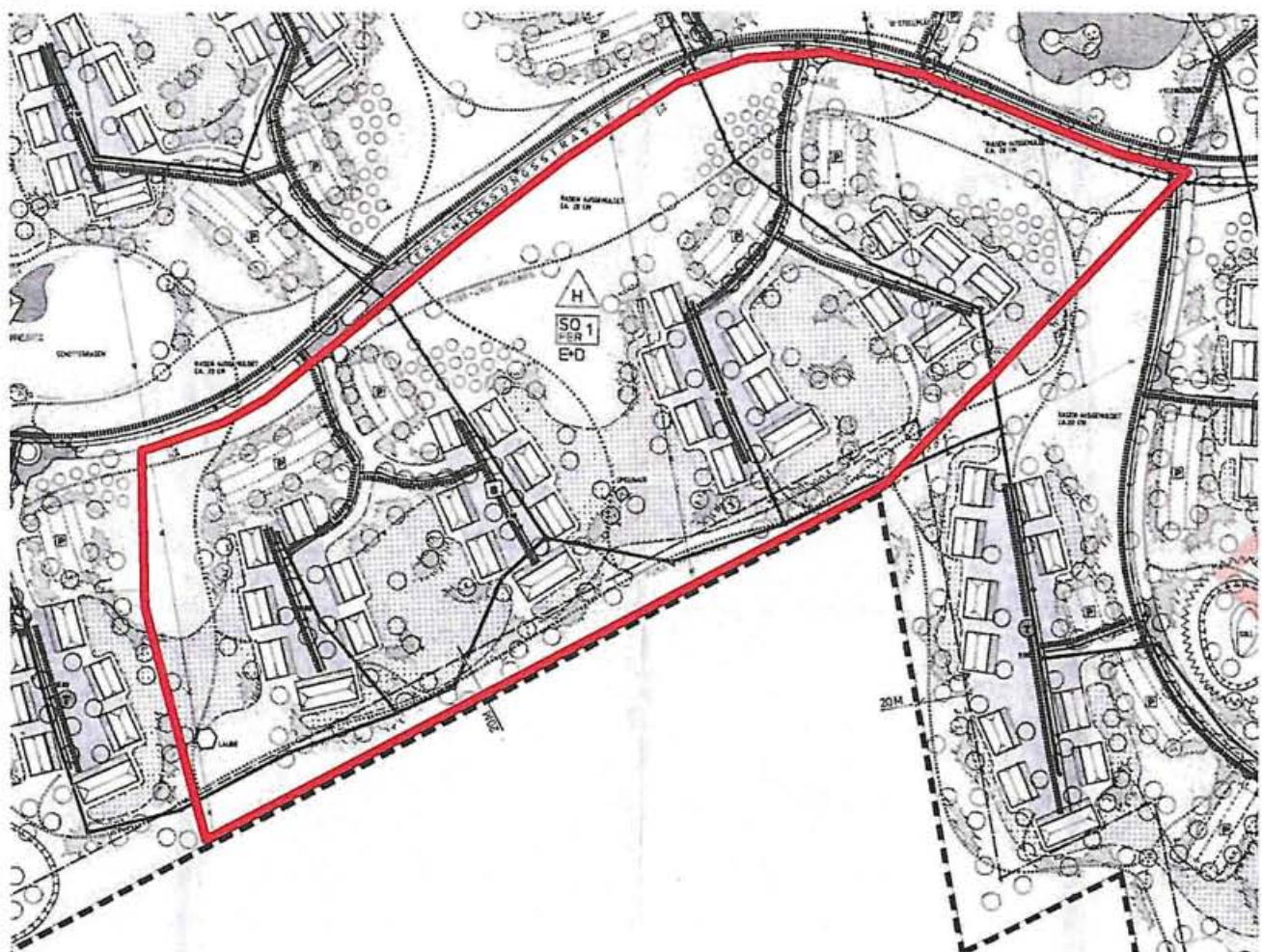
Der Änderungsbereich wurde seinerzeit teilweise erschlossen, aber nicht bebaut.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden und Westen durch die bestehende Ferienanlage (Ferienhausgebiet),
- im Osten bzw. Südosten durch weitere, bislang unbebaut gebliebene Ruderalflächen,
- im Süden durch Ackerflächen.

### 1.1.2) Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine topographische Vermessung des Plangebiets durch das Büro Krawutschke Meißner Schönemann vom August 2015 mit Darstellung der aktuellen Katastergrenzen.



eingestellt bei [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de)

Abbildung 1 VEP in der Fassung der 1. Änderung mit Änderungsbereich

## 1.2) Grundlagen der Planung

### 1.2.1) Planungsziele

Die Ferienanlage wurde im Frühsommer 2015 an einen neuen Vorhabenträger übergeben. Der neue Vorhabenträger *Rugana Immobilien GmbH* - Teil der *ReValue Gruppe* mit den Gesellschaftern Dr. Christoph Lück, Dr. Philip Boll und Dr. Reinhard Patzschke - plant umfangreiche Investiti-



onen in die Fertigstellung der Torso gebliebenen Anlage.

Durch die Bebauung der verbliebenen Brachflächen soll der Standard der Bebauung angehoben und an die heutige Nachfrage angepasst werden. Dementsprechend soll auf die größeren Mehrfamilienhäuser verzichtet werden; stattdessen ist eine aufgelockerte Bebauung mit rohrgedeckten Einfamilienferienhäusern geplant. Durch die zukünftig hochwertigere Bebauung mit kleineren Häusern und nur jeweils einer Nutzungseinheit je Haus reduziert sich die für den Endausbau geplante Übernachtungskapazität um ca. 15% bei annähernd gleicher Gebäudegrundfläche.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll abschnittsweise in zwei Änderungsverfahren der neuen Gesamtkonzeption angepasst werden.

Die vorliegende 2. Änderung für die Weiler E und F erstreckt sich nur auf eine vergleichsweise kleine Teilfläche des Bebauungsplans (ca. 17% des Gesamtplangebiets) und stellt die Grundzüge der Planung nicht in Frage. Auch weiterhin soll eine Ferienhausbebauung mit eingeschossigen, zu verschiedenen Weilern gruppierten Ferienhäusern entstehen (vgl. Abbildung 7), die mit zentraler Infrastruktur als einheitliche Ferienanlage bewirtschaftet werden. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben insgesamt inhaltlich weitgehend unverändert. Die Erschließungsstruktur ist durch das bereits bestehende Abwassernetz sowie die realisierten Übergabestationen in den Grundzügen bereits festgelegt und wird in der ursprünglichen Form beibehalten, auch wenn die tatsächliche Gestaltung der privaten inneren Verkehrsflächen im Detail überarbeitet wird. Die bisher plangraphisch dargestellten Festsetzungen zur Grünordnung werden inhaltlich übernommen, aber als textliche Festsetzungen ohne konkrete Standortvorgaben neu gefasst.

Für die Weiler G bis I ist ein weiteres separates Änderungsverfahren geplant. Schon zur Sicherung artenschutzrechtlicher Erfordernisse muss auf die südwestlichen Abschnitte der Baugebietsfläche (geplanter Reiterhof) dauerhaft verzichtet werden, wodurch für diesen Abschnitt die Grundzüge der Planung berührt werden, und die Änderung im Regelverfahren erfolgen muss.



Abbildung 2: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (Ausschnitt)

### 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 Wesentli-



Abbildung 3 Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

chen 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 (vgl. Abbildung 3) stellt das Feriendorf Rugana in der ursprünglich geplanten Abgrenzung als Erholungs-sondergebiet nach § 10 BauNVO Erholung / Feriendorf dar.

Die Änderung entspricht mit der Flächendarstellung als Ferienhausgebiet der Art der Flächennutzung. Einen eigenen Charakter erhält die Anlage vor allem durch die umfangreichen zentralen Angebote, die nicht im Änderungsbereich liegen. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

eingestellt bei [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de)



Abbildung 4 Luftbild ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

## 1.4) Bestandsaufnahme

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

Das Plangebiet stellt selbst sich als teilerschlossene Brachfläche dar, die weitgehend ungenutzt und bis auf die zwei Versorgungsgebäude (Übergabestationen der Medienversorgung) unbebaut ist. Im Westen auf dem geplanten Anger des Weilers E wurde als temporäre Zwischennutzung der zentrale Kompostplatz der Anlage eingerichtet. Östlich davon besteht ein großer Bolzplatz.

#### Baurecht

Aufgrund des bestandskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans (vgl. Abbildung 1) besteht Baurecht nach § 30 BauGB.

Der ursprüngliche Vorhaben- und Erschließungsplan trat am 01.10.1993 in Kraft. Die Gesamtplanung sah ausweislich der Begründung die Errichtung von



- 110 Ferienhäusern als Hausgruppen mit familiengerechten 1 bis 3-Zimmer-Ferienwohnungen mit einer Kapazität von insgesamt ca. 1.400 Betten sowie
- Gastronomie, Sportanlagen, Reiterhof und weitere Freizeiteinrichtungen

vor. Die Ferienanlage mit rund 40 ha Fläche sollte in 15 aus jeweils mehreren Häusern bestehenden Dorfgruppen (Weilern) entstehen. Angestrebt wurde eine „rügentypische“ Erscheinungsform der Häuser, was durch eingeschossige Bauweise (mit ausgebautem Steildach), Dachform (Walm-, Krüppelwalm-, Sattel- oder Zeildächer) und Fassadengestaltung (Putz, Fachwerk, Klinker) erreicht werden sollte.

Planungsrechtlich wurde das gesamte Plangebiet als Ferienhausgebiet ausgewiesen, wobei die Zulässigkeit abschnittsweise differenziert festgesetzt wurde. Während im SO<sub>FER</sub> 1 nur Ferienhäuser zulässig sind, sind SO<sub>FER</sub> 2 und 3 ausschließlich für zentrale Einrichtungen reserviert. Die GRZ wurde mit 0,06 ausgewiesen, wobei ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, dass sich die zulässige Grundfläche ungeachtet späterer Parzellierungen aus der gesamten Grundstücksfläche der Ferienanlage berechnet (gemäß Bauantrag 398.735 qm). Für die Höhe der Bebauung wurde jeweils neben einem Erdgeschoss nur noch ein ausgebautes Dachgeschoss zugelassen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind dabei jedoch offensichtlich widersprüchlich. Ohne weitere Festlegungen gilt ergänzend § 19(4) BauNVO, der eine 50% Überschreitung für Nebenanlagen zulässt. Dabei bleibt jedoch der Status der in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen unklar, die gemäß Ursprungsfassung überschlägig ermittelt immerhin rund 9% der Gesamtfläche der Anlage ausmachen (Haupterschließung 770 m \* 4,75 m; Dorfzufahrten 1.300 m \* 4,0 m; Parkplätze 25.750 qm). Hinzu kommen die Dorfanger mit ihren Wegen sowie die befestigten Sportflächen (Tennisplätze, Allwetterplatz mit ca. 3.770 qm).

Die Planzeichnung setzt nahezu das gesamte Baugebiet als überbaubare Grundstücksfläche fest, wobei ein Abstand von 20 m zum äußeren Rand berücksichtigt wurde. Die Lage der geplanten Bebauung wurde dargestellt, ist jedoch, wie die plangraphische Darstellung der grünordnungsrelevanten Festsetzungen, hinsichtlich der Standorte nicht als verbindlich anzusehen (vgl. z.B. Festsetzung 2.3 des Grünordnungsplans).

Als weitere Darstellungen wurden auf der Planzeichnung darüber hinaus die vorgesehenen Querschnitte der Straßen und Wege sowie die Volumen der einzelnen Gebäude abgebildet.

Am 06.03.1998 trat eine 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans in Kraft (Tektur vom 08.09.1997). Die vorgenommenen Änderungen (Verkleinerung der Anzahl der Stellplätze im Bereich der Zentralgebäude sowie Ergänzung um einen 6-Loch-Kurzgolfplatz und ein Regenüberlaufbecken als Wasserfläche mit wechselfeuchtem Ufer) berührten nicht die Grundzüge der Planung.

### Umsetzungsstand

Die Umsetzung begann kurzfristig nach Rechtskraft in den 90er Jahren. Bis 1996 wurde die äußere Erschließung von Elektro Telekom Wasser Abwasser und Straßenbau sowie die vollständige innere Erschließung der Weiler A, B, C und D erstellt. Für die Weiler E, F, G, H und I sind die Medien an die Übergabestationen der einzelnen Weiler herangeführt.

In den Weilern A bis D wurden bis Ende der 90er Jahre folgende Kapazität erreicht:

Weiler	Anzahl Gebäude	Gebäudegrundflächen	Anzahl Wohneinheiten	Betten (gem. VEP)	
A	16	2.380 qm	71	170	
B	14	2.074 qm	66	144	
C	13	1.889 qm	54	136	
D	14	2.060 qm	63	146	
<b>gesamt</b>	<b>57</b>	<b>8.403 qm</b>	<b>254</b>	<b>596</b>	

**Tabelle: Übersicht Umsetzungsstand**

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

### Internationale Schutzgebiete

Schutzgebiete nach internationalem Recht liegen zum Änderungsgebiet in einer Entfernung von größer 300 m in westlicher und nördlicher Richtung jeweils jenseits der Bestandsbebauung.

Westlich schließt in einem Abstand von ca. 340 m das FFH-Gebiet DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“ an. Das Schutzgebiet umfasst eine langgestreckte, charakteristische Steilküstenformation, die bei Dranske mit einem kleinen Kliff beginnt und mit der mächtigen Steilküste von Kap Arkona ihren Höhepunkt findet. Den Klippen sind Geröll- und Blockpackungen vorgelagert. Als Erhaltungsmaßnahmen werden im Standarddatenbogen benannt: Erhalt der freien Küstendynamik, mariner und Küstenlebensraumtypen sowie Wald-LRT, Erhalt und teilweise Entwicklung der Habitate von Kammolch und Rotbauchunke.

Im Managementplan wird das Vorhaben als vor Inkrafttreten der Regelungen über die Verträglichkeitsprüfung 1998 bestandskräftig zugelassen geführt.

Seeseitig in einem Abstand von größer 1.200 m schließt sich an der FFH-Gebiet das FFH-Gebiet DE 1345-301 „Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona“ an, das die Riffe, die sich nach Norden, nach Westen zum Dornbusch-Kliff (Hiddensee) und nach Osten um das Kap Arkona erstrecken, umfasst. Das Gebiet stellt die größte, weitgehend zusammenhängende Riffstruktur im deutschen Teil der Ostsee dar. Abgesehen von Küstenschutzmaßnahmen am Hals des Bugs bei Dranske weisen sie einen sehr guten naturnahen Zustand auf.

Eine Betroffenheit des Gebiets ist angesichts des erheblichen Abstands nicht zu erkennen.

### Sonstige Schutzobjekte

Biotope nach § 20 NatSchAG M-V sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Angrenzend liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans das Biotop RUE00432 „permanentes Kleingewässer; Staudenflur; verbuscht“ als stehendes Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation mit einer Größe von 9.844 qm.

Denkmale oder Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung (WF) Banz. Diese TWSZ wurde mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10. September 1981 festgelegt und hat gemäß S 136 LWaG weiterhin Bestandschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.



Abbildung 5: FFH-Gebiet blau, NSG rot  
(www.umweltkarten.mv-regierung.de)

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Das Feriendorf Rugana ist nicht zuletzt wegen der peripheren Lage auf der Insel Rügen zur Saisonverlängerung auf eine breite Palette ergänzender Angebote angewiesen. Die Anlage verfügt über Gaststätte und Dorfladen, Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna, Kinderspielhaus mit Kinderanimation, Streichelzoo und umfangreichen Spielanlagen sowie einer SwinGolfanlage und einer Mini-Golfanlage.



Die zentrale touristische Infrastruktur ist jedoch angesichts der nur teilweise errichteten Ferienwohngebäude vor allem außerhalb der Saison falsch dimensioniert und konnte in den letzten Jahren nur unter Verlust betrieben werden.

Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Angebote soll das Feriendorf in aufgelockerter, hinsichtlich der Gesamtübernachtungskapazität gegenüber der Ursprungsplanung verkleinerter Form fertiggestellt werden.

Durch die Vervollständigung der Anlage kann eine größere Mischung unterschiedlicher Angebote erreicht werden. Derzeit sind die Ferienwohnungen einseitig konzentriert auf vergleichsweise kleine Wohnungen in größeren Mehrfamilienhäusern; zukünftig sollen entsprechend der veränderten Nachfrage auch größere Einheiten in freistehenden Einzelhäusern angeboten werden.

Wie die Ferienwohnungen in den bereits umgesetzten Abschnitten werden auch die neuen Ferienhäuser zentral bewirtschaftet und vermarktet werden, so dass sie von dem saisonverlängernden Angeboten der zentralen Einrichtungen profitieren und der wirtschaftliche Effekt der einheitlich betriebenen Ferienanlage gestärkt wird.



**Abbildung 6 Städtebaulicher Entwurf, Stand 7/2015**

Im Zuge der Änderung wird die ursprüngliche Gliederung in verschiedene Weiler beibehalten. Wie bisher werden die eingeschossigen Ferienhäuser über einen zentralen Anger als Gemeinschaftsfläche erschlossen. Statt der ursprünglich geplanten größeren Gebäude sollen auf den Änderungsflächen im Durchschnitt rund 80 qm große Häuser mit nur einer Nutzungseinheit vorwiegend als Einzelhäuser entstehen. Die Bebauung wird eingebettet in eine extensiv gepflegte Landschaft. Durchschnittlich stehen für jedes Ferienhaus knapp 1.100 qm Grundstücksfläche zur Verfügung, wobei rund die Hälfte als extensiv zu pflegende Freifläche festgesetzt wird. Wie bisher soll die Anlage nicht durch innere Zäune unterteilt werden, um den Charakter einer einheitlichen Anlage zu unterstützen.

Weiler	Anzahl Gebäude	Gebäudegrundflächen	Anzahl Wohneinheiten	Betten	
A bis D	57	8.403 qm	254	596	Bestand
E bis F	56	4.480 qm	56	224	Bereich der 2. Änderung
G bis I	40	3.200 qm	40	160	Planung gemäß derzeitiger Gesamtkonzeption
<b>gesamt</b>	<b>153</b>	<b>16.083 qm</b>	<b>350</b>	<b>980</b>	

**Tabelle: Übersicht geplanter Endausbau**

Angesichts der aufgelockerten Bebauungsstruktur kann auf eine zentrale Parkierung verzichtet werden. Stattdessen werden dezentral Stellplätze auf den einzelnen Ferienhausparzellen vorgesehen.

eingestellt bei [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de)





Abbildung 7 Visualisierung Weiler E und F, Stand 7/2015

## 2.2) Änderungsinhalte

### Geltungsbereich der Änderung

Die vorliegende 2. Änderung erstreckt sich auf die Weiler E und F und damit auf ca. 17% des Geltungsbereichs der Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die Anpassung für die Weiler G bis I soll in einem zweiten Änderungsverfahren erfolgen, da hier neben der Anpassung an die geänderte Bebauung aus Gründen des Artenschutzes auch eine Veränderung der Baugebietsfläche sowie ergänzende grünordnerische Maßnahmen vorzusehen sein werden. Auf die Bebauung im Bereich des ursprünglich geplanten Reiterhofs wird gänzlich verzichtet werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Ursprungsplanung mit GRZ 0,06 bezogen auf die gesamte Plangebietsfläche (ist Grundstücksfläche von 398.735 qm gemäß Bauantrag) festgesetzt. Dabei wurde in der Ursprungsplanung ausdrücklich hervorgehoben, dass sich die zulässige Grundfläche ungeachtet späterer Parzellierungen aus der gesamten Grundstücksfläche berechnet.

Im Sinne einer besseren Handhabbarkeit soll das Maß der baulichen Nutzung im Zuge der Änderung für den Änderungsbereich nachvollziehbar beschränkt werden. Daher wird die zulässige Grundfläche direkt angegeben. Für geplant 56 Ferienhäuser mit durchschnittlich 80 qm Grundfläche (zuzüglich 240 qm Versorgungsgebäude wie Medienübergabestation, Wäschelager) werden 4.720 qm veranschlagt.

Die zulässige Grundfläche darf mit den Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten, Terrassen sowie Nebengebäuden um 50% überschritten werden. Dabei bleiben wie bisher die Verkehrsflächen (d.h. die Grundflächen der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Planzeichnung dargestellten Erschließungsstraßen) unberücksichtigt.

Bezogen auf den Geltungsbereich der 2. Änderung fällt die Bebauung damit zwar dichter als bisher geplant aus (bisher zulässige Grundfläche von 4.050 qm); dies wird jedoch durch die Tatsache kompensiert, dass die zulässige Grundfläche im letzten Bauabschnitt nicht ausgeschöpft werden



kann. Insgesamt verändert sich in Summe die Größe der Gebäudegrundflächen gegenüber der Ursprungsplanung damit nicht erheblich (vgl. 2.3).

### Überbaubare Grundstücksfläche

Im Ursprungsplan wurde nahezu das gesamte Ferienhausgebiet als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, wobei die Baugrenze einen Abstand von 20 m zum Rand des Gebiets einhält. Im Zuge der Änderung wird diese unspezifische Ausweisung präzisiert, so dass die Bebauungsstruktur, nicht jedoch der jeweils genauen Gebäudestandort, planungsrechtlich festgelegt wird. Im Gegenzug werden bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (z.B. Terrassen, Stellplätze, Carports und sonstige Überdachungen), sowie drei Versorgungsgebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

### Verkehrsführung / Erschließung

Im Ursprungsplan wurde die Gesamtfläche als Ferienhausgebiet ausgewiesen, die Straßenführung (Privatstraße) jedoch überlagernd dargestellt. Diese Festsetzung wird durch die Sicherung der Erschließung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen grundsätzlich beibehalten.

### Grünordnung

Der Ursprungsplan sieht einen Ausgleich durch eine intensive Bepflanzung der umfangreichen Freiflächen vor. Gemäß Festsetzungen in Grünordnungsplan sind die Freiflächen in dem in der Planzeichnung angegebenen Umfang zu begrünen. Dabei wurden bezogen auf den Änderungsbereich in der Planzeichnung folgende Pflanzgebote vorgesehen:

- 167 Baumpflanzungen von Bäumen 1. und 2. Ordnung,
- 53 Pflanzungen von Obstbäumen,
- ca. 5.150 qm Anlage von extensiv zu pflegenden geschlossenen Gehölzflächen (ohne Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden),
- ca. 26.360 qm Anlage von extensiv zu pflegenden Wiesenflächen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote sind in der Lage nicht bindend, es kann von den dargestellten Standorten abgewichen werden, sofern die Zielsetzung der Pflanzung bewahrt bleibt.

Im Zuge der Änderung sollen die Pflanzgebote grundsätzlich erhalten bleiben. Allerdings werden die Festsetzungen textlich neu gefasst:

- Die Baumpflanzungen werden mit Bezug auf die Hausanzahl quantifiziert. Bei voraussichtlich 56 Ferienhäuser sind je Ferienhaus 3 Bäume 1. oder 2. Ordnung sowie ergänzend ein Obstbaum zu pflanzen.
- Die Flächen mit extensiver Pflege werden prozentual bezogen auf die Gesamtbaugebietsfläche festgesetzt; in Entsprechung zu dem ursprünglichen Flächen sind 46% der Baugebietsfläche als extensiv gepflegte Wiese zu belassen (31.050 qm), davon sind auf 17% der extensiv gepflegten Flächen geschlossene Gehölzpflanzungen vorzusehen (5.280 qm).

Die Artenlisten des Grünordnungsplans werden in die planungsrechtliche Festsetzung übernommen, wobei wegen des derzeitigen Eschensterbens auf die Esche verzichtet wurde.

Angesichts der Gesamtgröße des Baugebiets verbleiben für die Ferienhausbau intensiv zu nutzender Gartenflächen in einer Größe von 29.462 qm bzw. 526 qm Gartenfläche pro Ferienhaus.



Sonstige Festsetzungen

Die gestalterischen Bauvorschriften werden auf Ansinnen des Vorhabenträgers um die Möglichkeit einer weichen Bedachung (Rohrdächer) auch für die Ferienhäuser ergänzt. Die weiche Bedachung wird räumlich vor allem möglich durch den Verzicht auf Mehrfamilienhäuser und die Beschränkung auf kleinere Ferienhäuser mit nur einer Nutzungseinheit (vgl. § 32(2) i.V.m. § 2(3) Nr. 1 LBauO M.V).

Der bisher nur im Grünordnungsplan verankerte Ausschluss von Zäunen wird als Festsetzung übernommen. Die innere Abgrenzung soll nur durch freiwachsende hecken / Gehölzriegel erfolgen.

**2.3) Flächenbilanz**

Insgesamt ergibt sich für den Änderungsbereich folgende Flächenbilanz:

	Flächengröße	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
SO Ferienhausgebiet	67.502 qm	4.720 qm	7.080 qm + ca. 6.200 qm*
<b>Gesamt</b>	<b>67.502 qm</b>	<b>4.720 qm</b>	<b>ca. 13.280 qm</b>

\* durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgegebene Verkehrsflächen

Durch die Planung wird die ursprünglich angestrebte Bebauung vor allem hinsichtlich der Einheiten und Bettenkapazität reduziert. Entsprechend der Gesamtkonzeption verringert sich die Gesamtkapazität von geplant 1.152 Betten um 15% auf nunmehr 980 Betten.

Die gemäß der GRZ von 0,06 zulässige Grundfläche von 23.924 qm wird nicht erreicht. Vielmehr liegt die angestrebte Bebauung mit insgesamt 16.323 qm (einschließlich 8.403 qm Bestandsbebauung) in vergleichbarer Größe wie die ursprünglich geplanten Gebäude (16.258 qm).

Weiler	Ursprungsplan (gemäß Ausbauplanung)				Änderung			
	Anzahl Gebäude	Gebäudegrundflächen	Anzahl Wohneinheiten	Betten	Anzahl Gebäude	Gebäudegrundflächen	Anzahl Wohneinheiten	Betten
E bis F	26	3.910 qm	123	278	56	4.480 qm	56	224
G bis I	27	3.945 qm	127	278	40	3.200 qm	40	160
<b>gesamt</b>	<b>53</b>	<b>7.855 qm</b>	<b>250</b>	<b>556</b>	<b>96</b>	<b>7.680 qm</b>	<b>96</b>	<b>384</b>

Tabelle: Übersicht geplante Bebauung Weiler E bis I

**2.4) Erschließung**

Die Ferienanlage ist erschlossen. Die angrenzende Gemeindestraße sowie das örtliche Radwegnetz wurden seinerzeit auf die Erfordernisse der Planung hin erneuert.

Die Verkehrsflächen (Straßen) im Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehzufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006- entsprechen.

Die innere Erschließung der beiden Weiler E und F ist zu ergänzen. Dabei kann auf die bereits bestehenden Leitungen zurückgegriffen werden.

Das innerhalb des bisher entwickelten Plangebiets liegende Verteilnetz (Trinkwasser und Schmutzwasser) ist nicht öffentlicher Natur und kann analog der herrschenden Struktur weitergestaltet werden.

Die Löschwasserversorgung in Höhe des Grundschutzes von 48m³/h über 2 Stunden kann über die öffentlichen Anlagen im mittelbaren Umfeld gewährleistet werden. Der über den Grundschutz

eingestellt bei www.b-planpool.de



hinausgehende Löschwasserbedarf wird durch Löschwasserbevorratung gedeckt (Löschwasserteich).

Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 (2) WHG)). Die Beseitigung erfolgt gegenwärtig über Verdunstungs- und Versickerungsmulden.

### 3) Auswirkungen der Planung

#### 3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- 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." Erst mit der Fertigstellung des Feriendorfs wird die für den Betrieb der zentralen Infrastruktur erforderliche Größe erreicht und der angestrebte saisonverlängernde Effekt einer Großanlage wirksam.

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden durch die Änderung nicht erheblich betroffen, da die Ausdehnung des Baugebiets nicht verändert wird und die Festsetzungen zur baulichen Dichte (zulässige Gebäudegrundfläche) sowie zur Grünordnung (Pflanzgebote) insgesamt übernommen werden.

Die privaten Belange, insbesondere das Vertrauen des Grundstückseigentümers in das bestehende Baurecht sowie das Schutzbedürfnis angrenzender Nutzungen, sind zu berücksichtigen. Da sich die Änderung nicht auf die Art der baulichen Nutzung erstreckt, sind keine Nutzungskonflikte zu erkennen.

#### 3.2) Umweltrelevante Auswirkungen

##### 3.2.1) Allgemeines

Bei vereinfachten Änderungen nach § 13 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 zulässige Gebäudegrundfläche bleibt bezogen auf das gesamte Plangebiet unverändert. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da die neue Bebauung nicht höher als die ursprünglich geplante ausfallen wird. Die festgesetzten Pflanzgebote werden im Wesentlichen beibehalten.
- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Nutzung zu keinen erheblich anderen Auswirkungen als durch die zulässige Nutzung. Die Gesamtkapazität reduziert sich durch die Änderung von geplant 1.152 Betten um 15% auf nunmehr 980 Betten.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung nicht erheblich anders ausfallen als bei Umsetzung des Ursprungsplans.

eingestellt bei [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de)



### 3.2.2) Grünordnung

Angesichts der weitestgehend übernommenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ist die Änderung nicht mit zusätzlichen Eingriffen verbunden.

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden inhaltlich in den planungsrechtlichen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans übernommen. Die bislang plangraphisch festgesetzten Pflanzgebote (167 Baumpflanzungen von Bäumen 1. und 2. Ordnung, 53 Pflanzungen von Obstbäumen, ca. 5.150 qm Anlage von extensiv zu pflegenden geschlossenen Gehölzflächen, ca. 26.360 qm Anlage von extensiv zu pflegenden Wiesenflächen) werden neu als textliche Festsetzungen gefasst.

Damit ist sichergestellt, dass die dem Ausgleich dienende hohe ökologische Wertigkeit der umfangreichen Freiflächen in der Ferienanlage auch im Änderungsbereich erreicht wird.

Angesichts des jahrelangen Brachliegens der Fläche konnten sich auf den früheren Ackerflächen einige wenige Bäume entwickeln, die bereits zum Teil dem gesetzlichen Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen (Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden).

Soweit möglich wurden die relevanten Einzelbäume mit Erhaltungsgebot belegt. Ein gewisser Gehölzverlust ist bei Umsetzung jedoch nicht zu vermeiden. Angesichts der bereits umfangreichen Ersatzpflanzungen (voraussichtlich 168 Einzelbäume) ist der Verlust von wenigen, seit der Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplans gewachsenen Jungbäume nicht erheblich.

eingestellt bei [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de)

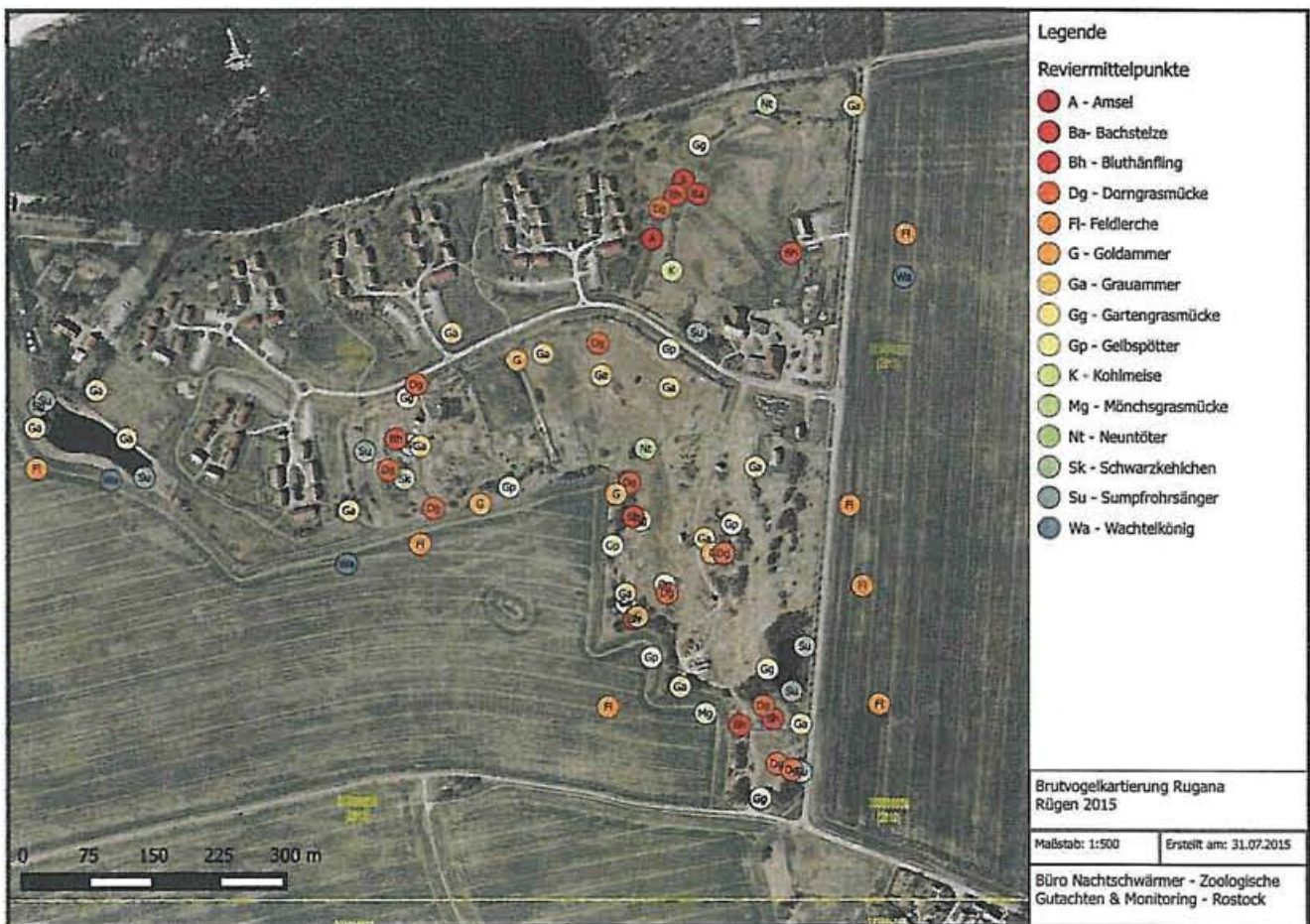


Abbildung 8 Avifauna

### 3.2.3) Artenschutz

In Vorbereitung der Wiederaufnahme der Bauarbeiten wurde das seit langem brachliegende Ge-



lände zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gutachterlich durch das Fachbüro *Zoologische Gutachten & Biomonitoring*, Henrik Pommeranz aus Rostock untersucht.

### Avifauna

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet 32 Arten nachgewiesen werden (vgl. Abbildung 8). Davon sind 14 Arten auf der Fläche als Brutvögel vertreten, 14 Arten wurden als Nahrungsgäste klassifiziert (Mehlschwalbe - *Delichon urbicum*, Rauchschwalbe - *Hirundo rustica*- und Haussperling - *Passer domesticus* sind Brutvögel in angrenzenden Siedlungsbereichen) und weitere vier Arten wurden überfliegend beobachtet. Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Schwarzkehlchen (*Saxicola torquata*), Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Grauammer (*Emberiza calandra*) sind Arten der Roten Liste Deutschland (RL D). Die Grauammer ist außerdem durch die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) eine streng geschützte Art. Der Neuntöter (*Lanius collurio*) ist als einzige Art im Anhang I der europäischen Vogelschutzrichtlinie (VS-RL, Anh. I) gelistet.

Durch das Vorhaben werden im wesentlichen Ruderalflächen und im geringeren Maße Gehölzstrukturen überbaut bzw. entfernt. Diese Bereiche werden von den kartierten Brutvogelarten sowohl als Nahrungshabitat als auch als Fortpflanzungsstätte genutzt. Im Zuge der Baumaßnahmen kann es daher zu Zerstörung von Gelegen und bei einzelnen Arten ggf. auch zur Störung der lokalen Population kommen.

Als Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind daher allgemein erforderlich:

- **V1: Bauzeitenregelung:** Durch die Baufeldfreimachung im Zeitraum 01.10. - 28.02. kann die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten die nach Tab. 2 Spalte 12 nur einem einjährigen Schutz unterliegen, vermieden werden. Die Bauzeitenregelung ist gemäß § 39 BNatSchG allgemein verbindlich. Dies trifft auf alle erfassten Arten außer dem Neuntöter zu.
- **V2: Lockere Bebauung:** Planerische Festsetzung einer lockeren Bebauung mit ausgewiesenen extensiv zu bewirtschaftenden Grünflächen. Der Umfang der extensiv zu pflegenden Freiflächen wird planungsrechtlich gesichert (mindestens 46% der Gesamtfläche).
- **V3: Erhalt von Gehölzen:** Erhalt bzw. Neupflanzung von Gehölzstrukturen zwischen den Baufeldern. Die bestehenden prägenden Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Der Umfang der anzulegenden (bzw. zu erhaltenden) Gehölzflächen wird planungsrechtlich gesichert (mindestens 7,8% der Gesamtfläche).
- **V4: Abschnittsweise Bebauung:** Durch die abschnittsweise Bebauung ist sichergestellt, dass immer ausreichend ungestörte und geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind. Die abschnittsweise Umsetzung ist schon durch die Struktur der Planänderung sichergestellt (Plananpassung aufgeteilt in zwei selbständige Änderungsverfahren).

Hinsichtlich des Neuntötters sind spezifische Maßnahmen vorzusehen. Aufgrund der Kartierungen ist davon auszugehen, dass im Zuge der Vorhabensrealisierung zwei Brutpaare des Neuntötters betroffen sind. Die Beeinträchtigung erfolgt im Wesentlichen durch Lebensraumverlust, da Brachflächen in Nutzung genommen, bzw. überbaut werden, was zu einer Störung der lokalen Population führen kann. Zudem nutzt der Neuntöter geeignete Hecken- und Gebüschstrukturen sowie Reisig- und Grünschnitthaufen über mehrere Jahre als Fortpflanzungsstätte und die Art ist sehr reviertreu. Daher ist die genutzte Struktur als Fortpflanzungsstätte mehrjährig geschützt. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bezüglich der geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dann nicht einschlägig, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt bleibt.

Bezogen auf den ersten Bauabschnitt (Dörfer E und F) ist davon auszugehen, dass der Neuntöter auf die angrenzenden Brachflächen ausweichen wird. Erst mit vollständiger Umsetzung (Dörfer G bis I) entsteht ein Flächenverlust, der weitere vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfordert. Ziel der Maßnahmen muss es sein, vorhandene Lebensräume im direkten Umfeld der Baumaßnahme für den Neuntöter zu optimieren. Hierfür steht der südlichste Teil des



Planungsgebietes (Maßnahme A1; ursprünglich Reiterhof) sowie die SwingGolfanlage (Maßnahme A2) zur Verfügung.

### Reptilien und Amphibien

Im Zuge der Kartierung 2015 gelangen mehrere Nachweise der Waldeidechse (*Zootoca vivipara*). Im Untersuchungs- und Planungsgebiet befinden sich mehrere Stein-, Schutt und Grünschnitthaufen die als Eidechsenquartiere und Habitate gut geeignet sind. Kreuzotter und Schlingnatter konnten nicht nachgewiesen werden. Ringelnatter und Blindschleiche können aufgrund vorhandener geeigneter Habitatstrukturen nicht vollständig ausgeschlossen werden, wurden jedoch nicht direkt nachgewiesen.

Die Umsetzung des Vorhabens kann durch Überbauung der Habitate zu Tötungen von Individuen der Waldeidechsen und einem Lebensraumverlust führen. Diese Eingriffe können durch gezielte Maßnahmen vermieden (siehe Maßnahme V5) oder ausgeglichen (siehe Maßnahme A 3) werden.

- **V5: Ökologische Baubegleitung bei der Baufeldfreimachung:** Durch die ökologische Baubegleitung ist sicherzustellen, dass möglichst wenige Individuen der Reptilien und Amphibien durch die Bauausführung getötet werden. Folgendes Vorgehen wird empfohlen:
  1. Mahd des Baufeldes mit Motorsensen und Entfernung des Mahdgutes (Durchführung an warmen Tagen, möglichst nachmittags, um die Flucht der Tiere zu ermöglichen)
  2. Einzäunung des Baufeldes mit speziellen Reptilienschutzzäunen um ein Eindringen weiterer Tiere zu vermeiden
  3. Begleitung bei der Beseitigung der erfassten Reptilienhabitate (Schutthaufen, Kompostanlage etc.), Absammeln und Umsetzen der Tiere in die Ersatzhabitate der Maßnahme A1
- **A3: Anlage von 3 Steinhaufen:** Im Umfeld der vorhandenen Kleingewässer sind insgesamt 3 Steinhaufen zu errichten. Die Anlage der Quartiere muss vor Beginn der Baufeldfreimachung erfolgen. Die Flächen stehen im Bereich des geplanten Reiterhofs zur Verfügung und werden im Zuge der Änderung für diesen Bereich planungsrechtlich gesichert.
- **A4: Anlage eines Kleingewässers:** In der südlichen Fläche ist ein Kleingewässer für Amphibien anzulegen. Das Gewässer sollte im Frühjahr mindestens eine Wasserfläche von 100 m<sup>2</sup> bieten. Die Flächen stehen im Bereich des geplanten Reiterhofs zur Verfügung und werden im Zuge der Änderung für diesen Bereich planungsrechtlich gesichert.

Das Gutachten kommt bei Umsetzung der Maßnahmen zu dem Fazit: Durch das Vorhaben sind geschützte Brutvögel und Reptilien betroffen. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (V1 - V5) und Ausgleichsmaßnahmen (A3 - A4) kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Gemeinde Dranske, Januar 2016

ausgeführt: 15.2.2016



  
Uwe Ahlers  
Bürgermeister