

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
info@stadt-landschaft-region.de

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 23

„Hiddenseeblick“

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

Gemeinde Dranske / Rügen

Satzung



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
1.1) Plangebiet	3
1.1.1) Lage des Plangebiet	3
1.1.2) Plangrundlage	3
1.2) Planungsziele.....	3
1.3) Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung	3
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4) Bestandsaufnahme	4
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	4
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	4
1.4.3) Überflutungsgefahr	5
2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG	5
2.1) Nutzungskonzept.....	5
2.2) Städtebaulicher Entwurf	8
2.3) Festsetzungen	9
2.4) Flächenbilanz.....	11
2.5) Erschließung	11
2.5.1) Verkehrliche Erschließung	11
2.5.2) Ver- und Entsorgung	12
3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	13
3.1) Abwägungsrelevante Belange	13
3.2) Umweltrelevante Auswirkungen	14
3.2.1) Allgemeines	14

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Plangebiet

1.1.1) Lage des Plangebiet

Das Plangebiet liegt am Rosa-Luxemburg-Ring nordwestlich des Ortszentrums und umfasst die Flurstücke 41/11; 41/53; 41/54; 41/55; 41/56; 41/57; 41/81; 41/82; 41/83; 41/84; 41/88; 41/94; 41/95; 41/96; 41/104; 41/105; 41/106; 41/107; 41/146; 41/189 und teilweise über die Flurstücke 41/87; 41/89; 41/90; 41/91; 41/92; 41/93; 41/108; 41/109; 41/110; 41/111; 41/185, alle Gemarkung Dranske, Flur 4.

Der Geltungsbereich der Planung beträgt gut 4,1 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Süden durch bestehende Wohngebiete (Gartenstadt Dranske),
- im Westen durch eine Kleingartenanlage,
- im Norden und Osten durch das frühere Wohngebiet.

1.1.2) Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine topographische Vermessung des Plangebiets durch ÖbVI Mill vom September 2013 mit Darstellung des aktuellen Katasterbestands.

1.2) Planungsziele

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Wiedernutzbarmachung baulich vorgeprägter Flächen im Siedlungsbereich als Beitrag zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (Ressourcenschutz),
- Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung durch Bereitstellung von Bauplätzen,
- Ausbau des Fremdenverkehrs durch Bereitstellung entsprechender Flächen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen (Vermietung an wechselnden Personenkreis).

Das Plangebiet liegt angrenzend an den Siedlungsbereich des Ortes Dranske und ist trotz des bereits erfolgten Rückbaus des Geschosswohnungsbaus baulich geprägt.

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 31.617 qm privaten Baugrundstücken mit einer zulässigen Grundfläche von 9.595 qm deutlich unterschritten.

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung



Abbildung 1: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (Ausschnitt)



Die Gemeinde Dranske liegt entsprechend dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 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 einen kleineren Teilbereich im Südosten auch eine gemischte Baufläche dar.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Art der baulichen Nutzung (Sonstiges Sondergebiet) entspricht nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird nach In-Kraft-Treten der Änderung Plan im Wege der Berichtigung angepasst.

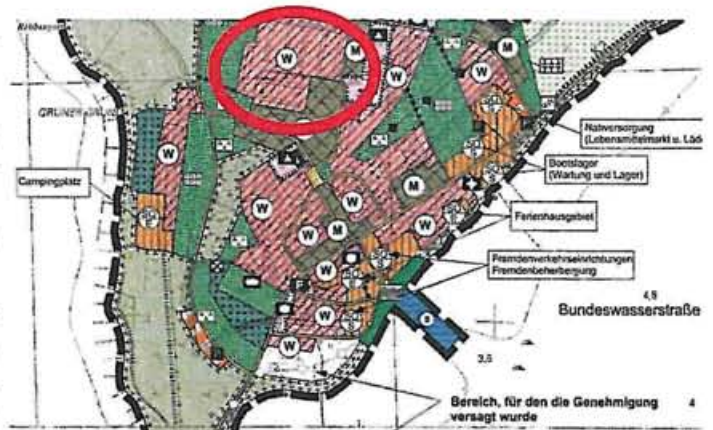


Abbildung 2: Flächennutzungsplan (Ausschnitt) mit Lage des Plangebiets

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet stellt sich nach der Beräumung des früheren Geschosswohnungsbaus als ungenutzte, aber grundsätzlich verkehrlich erschlossene Brachfläche dar. Angesichts der früheren Bebauung kann grundsätzlich das Vorhandensein unterirdischer Anlagen wie Versorgungsschächte, Leitungen oder Fundamente nicht ausgeschlossen werden.

Südlich des Plangebietes grenzt die im Zusammenhang bebaute Ortslage Dranske mit vorwiegender Wohnnutzung sowie ergänzender Ferienwohnnutzung an (Fischerweg, Schulstraße).

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Die Fläche war bis vor wenigen Jahren mit mehrgeschossigem Geschosswohnungsbau bebaut, so dass sich innerhalb bzw. eng angrenzend an das Plangebiet keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts finden. Die Gehölzausstattung zeigt die für den Geschosswohnungsbau der 70er Jahre übliche Dominanz von Pappel

Internationale Schutzgebiete

Schutzgebiete nach internationalem Recht liegen in einer Entfernung von größer 300 m in westlicher und südöstlicher Richtung jeweils jenseits der bebauten Ortslage. Die Flächen der Ostsee sind westlich als FFH-Gebiet DE



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



1345-301 „Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona“, nordwestlich als FFH-Gebiet DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“ ausgewiesen. Die Flächen der Ostsee sind überlagernd als EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ geschützt, das zudem den Bodden umfasst.

Angesichts des großen Abstands zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten von größer 300 m, 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.

Sonstige Schutzobjekte

Denkmale oder Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt. Die südlich in geringem Abstand liegende 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.

Angesichts einer Höhenlage von 2,5 m HN im Süden sowie ansteigend auf ca. 7,0 m HN im Norden liegt das Plangebiet weitgehend hochwassersicher.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Das neue Baugebiet soll sich nahtlos an die bestehende Ortslage anschließen, die durch eine Mischung von Wohnnutzung und fremdenverkehrlichen Einrichtungen geprägt ist. Die Gleichwertigkeit beider Nutzungen, d.h. sowohl des Wohnens wie der fremdenverkehrlichen Nutzung, ergibt sich schon aus der örtlich und auch regional typischen Siedlungsstruktur (Dranske als Wohnort in einem Tourismusgebiet nach RREP VP, vgl. Abschnitt 1.3.1).

Bisher wurden Fremdenverkehrsgebiete in größerem Umfang vor allem abseits der eigentlichen Ortslage errichtet (Bakenberg, Goos, Rehberg Ort); nach dem Abriss des störenden, mehrgeschossigen Geschosswohnungsbaus aus DDR-Zeit kann sich die Entwicklung nun auf den lange vernachlässigten Hauptort auf zentral gelegenen Flächen gelenkt und so der Hauptort wieder gestärkt werden. Das Plangebiet liegt günstig zwischen dem Ortszentrum (mit Schiffsanleger, Tourismusbüro, Gaststätten) und dem nahen Ostseestrand. Durch die Neubebauung mit gemischter Nutzung werden die mit dem Rückbau entstandenen Brachflächen einer sinnvollen Nutzung zugeführt und der Ort belebt.

Siedlungsgebiete mit gemischten Nutzungen sind städtebaulich robuster als monofunktionale Strukturen mit reinem Ferienwohnen. Die Integration von Dauerwohnungen in ein ansonsten intensiv fremdenverkehrlich genutztes Quartier sichert eine Belebung außerhalb der Saison (Verbesserung der sozialen Kontrolle).

Ausgewiesen wird daher ein Sonstiges Sondergebiet „Wohnen und Beherbergung“ nach § 11 BauNVO für eine gleichberechtigte Nutzungsmischung von Wohnen und fremdenverkehrlichen Nutzungen, bestehend vor allem aus Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen.



fremdenverkehrliche Nutzungen

Die fremdenverkehrlichen Nutzungen werden vor allem Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen bzw. reine Ferienhäuser umfassen.

Dabei besteht zwischen beiden Arten eine gewisse Unschärfe, schließlich können / müssen Ferienwohnungen bei entsprechenden ergänzenden Angeboten als Beherbergungsbetriebe gelten. Gemäß Urteil des OVG Greifswald vom 19.02.2014 (3 L 212/12) sind Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes bauplanungsrechtlich zwar grundsätzlich unterschiedliche Nutzungsarten. Allerdings, so führt die Urteilsbegründung weiter aus, „bedarf der Begriff des Betriebs des Beherbergungsgewerbes im Hinblick auf entstandene Zwischenformen wie z.B. Apart(ment)hotels der Modifizierung. Da es für die Zuordnung zu bestimmten Nutzungsarten allgemein nicht nur auf die mit einer bestimmten baulichen Ausstattung gegebenen Möglichkeiten der Nutzung ankommt, sondern maßgeblich auch auf das Nutzungskonzept und dessen grundsätzliche tatsächliche Verwirklichung ..., können auch Unterkünfte, die eine unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises ermöglichen, zu einem Beherbergungsbetrieb gehören, nämlich dann wenn neben der Überlassung von Räumen beherbergungstypische Dienstleistungen angeboten und auch typischerweise in Anspruch genommen werden, die einen nennenswerten Umfang erreichen und die Nutzung prägen Soweit eine Unterkunft nach Größe und Ausstattung die Möglichkeit bietet, auf eine gewisse Dauer ein selbst bestimmtes häusliches Leben zu führen, insbesondere weil diese über eine eigene Küchenzeile mit Kühlschrank und darüber hinaus weitere zur eigenständigen Haushaltsführung geeignete technische Geräte verfügt, kann daher gleichwohl ein Beherbergungsbetrieb vorliegen, wenn hotelähnliche Nebenleistungen wie Frühstücksbuffet, Reinigungsdienst, Wäscheservice, Bettwäschewechsel oder Lebensmitteldienste einen nennenswerten Umfang erreichen, vom eigenen Hauspersonal erbracht werden und im Preis inbegriffen sind. Danach ist das Vorhandensein der für einen solchen Betrieb typischen Servicebereiche außerhalb der vermieteten Unterkünfte wie Speise- und Aufenthaltsräume mit dem zugehörigen Personalservice, betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für das Personal sowie Lagerräume für die Unterbringung von Servicegerätschaften und Bedarfsartikeln - ein Indiz für einen Beherbergungsbetrieb; der räumlichen Struktur der Gesamtanlage und den sich dadurch bietenden Nutzungsmöglichkeiten kommt neben dem Nutzungskonzept ein besonderes Gewicht zu“.

Die Unschärfe zwischen den Begriffen tritt nicht zuletzt auch bei Mischung von Fremdenzimmern und Appartements zutage, wie es für Privatvermieter im Umkreis der eigengenutzten Wohnung nicht unüblich ist.

Die touristisch vermietete Einliegerwohnung (bzw. die vermieteten Fremdenzimmer) ermöglichen es dabei auch der einheimischen Bevölkerung, an den wirtschaftlichen Potenzialen des Tourismus unmittelbar teilzuhaben (z.B. zur Finanzierung des eigengenutzten Wohnraums).

Dabei ist die planende Gemeinde, so OVG Lüneburg 12.12.2013, 1 LA 123/13. bei der Festsetzung eines Sondergebietes hinsichtlich der Art der Bebauung nicht an die in den §§ 2 bis 10 BauNVO angeführten Nutzungsarten gebunden ist, vielmehr kann sie dem Begriff des Beherbergungsbetriebs deshalb einen ortsspezifischen Inhalt beilegen. Auch soweit sie einen Begriff aus dem Nutzungsartenkatalog der BauNVO verwendet, ist sie nicht gehindert, ihn entsprechend der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebiets abzuwandeln. Vor diesem Hintergrund können auch zu vermietende Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe im Sinne eines sonstigen Sondergebiets anzusehen sein. Mit Urteil vom 19.02.2014 - 3 L 212/12 verwies auch das OVG Greifswald ausdrücklich auf die insoweit bestehenden Gestaltungsmöglichkeiten bei der Festsetzung von Sondergebieten.

Wohnen

Das Plangebiet ist Bestandteil des inzwischen fast vollständig zurückgebauten Wohngebiets im Norden von Dranske. Mit dem starken Anstieg der Beschäftigung in der Gemeinde (von 197 SV-Beschäftigten 2006 auf 265 SV-Beschäftigte 2013) stabilisieren sich derzeit die Einwohnerzahlen, so dass zukünftig wieder mit Nachfrage nach Wohnraum und damit mit Neubau zu rechnen ist.



Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude stieg von 2 im Jahr 2005 auf immerhin 18 im Jahr 2013.

Angesichts des immer noch vom Geschosswohnungsbau dominierten Wohnungsangebots in der Gemeinde Dranske besteht dabei Nachholbedarf vor allem im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Von den insgesamt 956 Wohnungen im Gemeindegebiet entfallen nur 329 Wohneinheiten und damit knapp 35% auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bedarf besteht zudem im Segment altersgerechter Wohnungen, da der aus DDR-Zeit stammende Geschosswohnungsbestand nur mit großem Aufwand barrierefrei umgebaut werden kann. Altersgerechte Wohnungen umfassen ein breites Spektrum vom betreuten Wohnen bis hin zum Seniorenheim. Auch bei letzteren ist sowohl die Häuslichkeit als auch die Dauernutzung gegeben, so dass sie unabhängig von der Trägerschaft unter den Begriff der Wohngebäude fallen. Auch können die Bewohner zu jeder Zeit die Einrichtung, etwa bei einem Besuch von Angehörigen, verlassen. Die Freizügigkeit, tun zu können, was beliebt, gehört zum Inbegriff des Wohnens.

Häufig weisen Einrichtungen für betreutes Wohnen in einem zur Gesamtbettzahl untergeordneten Anteil Pflegebetten für teilweise nur vorübergehende bettlägerige Bewohner auf, so dass diese in der Regel noch unter die Wohngebäude fallen werden. Reine Pflegeheime fallen unter den Begriff der Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke und sind gleichfalls zulässig (s.u.).

Hinzu kommt 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. Das Wohnen in der Region ist häufig touristisch motiviert und insofern von ähnlichen Standortanforderungen getragen wie die gewerblichen fremdenverkehrlichen Nutzungen. 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.

ergänzende Nutzungen

Räume und Gebäude 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 Ein- und Zweifamilienhäuser eingliedern.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sind sowohl in gemischt genutzten Ortslagen wie in allgemeinen Wohngebieten üblich und können daher ohne Einschränkungen zugelassen werden.

Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften werden nur unter Ausnahmeverbehalt zugelassen. Damit soll sichergestellt werden, dass es sich nur um kleinere Einrichtungen handelt, die nicht in Konkurrenz zum nahen Ortszentrum stehen.

Als Auffangtatbestand für weitere, sich kleinteilig in die geplante Ein- und Zweifamilienhausbebauung integrierende Nutzungen werden zudem nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise berücksichtigt. Damit sollen u.a. kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ermöglicht werden, die häufig in Wohnumfeld zu finden sind.

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 § 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 Fe-



rienwohnungen - 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.

Damit schließt das OVG Lüneburg an die Rechtsprechung z.B. zu den touristischen Sondergebieten des § 11 BauNVO an; das BVerwG führte bereits vor Jahren zu einem gemischt genutzten Kurgebiet billigend aus (Urt. v. 29.09.1978 - 4 C 30.76): Das „Gebiet soll nach dem Willen der beigeladenen Gemeinde in eigenartig gemischter Weise einerseits der Wohnnutzung und andererseits einer spezifischen gewerblichen Nutzung, nämlich der Nutzung durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes u.ä., dienen. Das ist eine bauliche Nutzung, die ihrer Art nach unter keine der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen fällt.“

Erhebliche Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten 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.

2.2) Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht eine einfache Grundstruktur vor, die die bestehende Straßenführung des Rosa-Luxemburg-Rings weitgehend beibehält (vgl. Abbildung 4). Durch die Beibehaltung der bisherigen Straßenverläufe wird sichergestellt, dass auch bei einer Erschließung und Umsetzung in einzelnen kleineren Bauabschnitten immer ein zusammenhängendes Straßennetz erhalten bleibt.

Bei Grundstücksgrößen um 700 qm können insgesamt rund 30 Baugrundstücke für ein- bis zweigeschossige Gebäude erschlossen werden. Hinzu kommen je nach Größe rund 8 bis 11 Grundstücke für mehrgeschossige Appartementhäuser.

Der städtebauliche Entwurf schließt bewusst an die ortsbildprägende Bebauung der denkmalgeschützten Gartenstadt Dranske an. Dabei ist das Thema der Gartenstadt heute neu zu interpretieren, da das charakteristische Bild historischer Gartenstädte, das durch ihre einheitliche, oft genossenschaftliche Siedlungsbebauung geprägt wird, bei heutigen Einfamilienhausgebieten ohne Bauträgerbindung nicht erreicht werden kann.

Ein verbindendes übergeordnetes Erscheinungsbild des neuen Quartiers kann vielmehr heute nur durch eine parkartige Gestaltung der öffentlichen (Verkehrs)Flächen erreicht werden, was ange-



sichts der Größe der nach dem Rückbau der Altbebauung zur Verfügung stehenden Flächen ohne weiteres möglich ist. Das Thema der Gartenstadt zeigt sich deshalb weniger in der insgesamt aufgelockerte Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern, die durch eine moderate bauliche Dichte gesichert wird, sondern vor allem im sorgfältig abgestimmten, asymmetrischen Straßenquerschnitt des Rosa-Luxemburg-Rings: mit der Fahrbahn als Mischverkehrsfläche auf der südlichen Hälfte sowie einem Park- / Pflanzstreifen mit ergänzendem Fußweg auf der nördlichen.

Die ungleiche Behandlung der beiden Straßenseiten wird durch die Ausrichtung der Bebauung unterstrichen: Während die Straße im Süden durch die Wohngebäude bei insgesamt eher schmalem Vorgarten begleitet wird, so dass eine klare Raumkante entsteht, hält die Bebauung im Norden größeren Abstand zur Straße, so dass die Gebäude ihre Gärten nach Süden orientieren können und von der Straße aus nicht mehr prägend in Erscheinung treten.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf, Stand 13.05.2015

2.3) Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der spezifischen Nutzungsmischung wird ein sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. 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 gleichberechtigten Mischung von Wohnungen und fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Ferienwohnungen) wird der Charakter eines Mischgebiets jedoch regelmäßig nicht erreicht, da die „klassischen“ gewerblichen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Ge-



werbebetriebe) fehlen (vgl. VGH BW, 8 S 237/95 vom 20.6.1995).

Als Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend einheitlich eine GRZ von 0,3 vorgesehen, so dass die Planung damit deutlich unter der Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bleibt. Um jedoch gerade für die mehrgeschossigen Appartementgebäude die Anordnung der erforderlichen Nebenanlagen nicht zu erschweren, wird abweichend von § 19(4) BauNVO im Gegenzug eine Ausweitung der Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen.

Lediglich entlang des Max-Reichpietsch-Rings wird von vorneherein die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete ausgeschöpft und eine GRZ von 0,4 vorgesehen, da hier zur räumlichen Stärkung der Raumkante aus städtebaulichen Gründen eine Reihenhausbebauung sinnvoll wäre, was vor allem bei den Mittelhäusern eine höhere Grundstücksausnutzung voraussetzt.

Im östlichen Gebiet wird eine maximale Zweigeschossigkeit zugelassen, womit die Bebauung zukünftig deutlich niedriger bleibt als die abgerissene Altbebauung. Grundsätzlich wird eine Firsthöhe von 12,0 m berücksichtigt, wobei angesichts des nach Norden ansteigenden Geländes die Festsetzung für die einzelnen Abschnitte kleinteilig angepasst werden muss.

Für den westlichen Abschnitt werden zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von bis zu 15,0 m zugelassen, um der Lagegunst (Ostsee- bzw. Hiddenseeblick) der Bebauung gerecht zu werden. Erst von den oberen Geschossen bietet sich ein freier Blick über die angrenzende Kleingartenanlage. Durch den Ausschluss eingeschossiger Gebäude in diesem Bereich bleiben allzu große Höhensprünge zwischen den Gebäuden ausgeschlossen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch grundstücksübergreifende Bauteppiche festgelegt, wobei in der Regel eine Tiefe von 18 m angesetzt wird, so dass für die späteren Bauherren ein angemessener Spielraum für die Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück verbleibt.

Das Quartier wird allgemein durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt sein, wobei aus städtebaulichen Gründen in Einzelfällen abgewichen wird. Die Bebauung nördlich des Rosa-Luxemburg Rings besteht aus Einzelhäusern, die von der Straße zurückspringen, um trotz der Lage nördlich der Straße qualitätsvolle Freibereiche nach Süden und Westen entwickeln zu können.

Südlich des Rosa-Luxemburg Rings sowie entlang des Max-Reichpietsch-Rings kann auf Festlegungen zur Typologie verzichtet werden, da hier zur räumlichen Stärkung der Raumkanten aus städtebaulichen Gründen auch eine Reihenhausbebauung nicht ausgeschlossen werden muss.

Durch die offene Bauweise bleiben auch Reihenhauszeilen auf eine Gebäudelänge von höchstens 50 m beschränkt.

Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen die Ausweisung von Grünflächen (Parkanlage, Spielplatz) sowie Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume.

Örtliche Bauvorschriften

Grundsätzlich strebt die Gemeinde eine differenzierte Architektur mit individueller Gestaltung an. Die verbindlichen Regelungen zu Gestaltung werden daher auf wenige Grundzüge beschränkt und betreffen nur die Dachgestaltung der Wohn- und Ferienhäuser einschließlich der Platzierung und Gesamtgröße der Dachgauben, die straßenseitige Einfriedung sowie die Werbeanlagen. Grundsätzlich ist der angrenzende Siedlungsbereich durch Gebäude mit geneigten Dächern geprägt, wobei sowohl für das Straßenbild unbedeutenden Nebenanlagen sowie funktional begründete Sonderbaukörper (keine Wohn- / Ferienwohngebäude) außen vor bleiben können. Durch Verein-



heitlichung der straßenseitigen Einfriedung – bei grundsätzlicher Berücksichtigung gewisser Wahlmöglichkeiten für die Bauherren – soll das Straßenbild gerade für die Perspektive der Fußgänger beruhigt werden. Die mit einer gewissen Variationsbereite einheitliche Einfriedung wird einen verbindenden Rahmen für die individuellen Gebäude schaffen. Werbeanlagen schließlich werden auf funktional begründete Fälle (Hinweis auf die Stätte der Leistung) sowie untergeordnete Größen beschränkt.

Hinweise für die Umsetzung

Allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Es sind daher folgende Hinweise zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Angesichts der früheren Bebauung kann grundsätzlich das Vorhandensein unterirdischer Anlagen wie Versorgungsschächte, Leitungen oder Fundamente nicht ausgeschlossen werden.

2.4) Flächenbilanz

	Flächengröße	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
SO Wohnen und Beherbergung	31.617 qm	9.595 qm	14.392 qm
Verkehrsfläche	4.910 qm	-	1.528 qm
Grünflächen mit Fußwegen	4.840 qm	-	-
Gesamt	41.367 qm		

2.5) Erschließung

2.5.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll auch zukünftig über den bestehenden Rosa-Luxemburg-Ring erschlossen werden.

Vorgesehen ist eine sparsame Dimensionierung der befestigten Straßenflächen als Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) bei gleichzeitig großzügig dimensionierten Straßenräumen. Die Verkehrsflächen (Straßen) im Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehzufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006- entsprechen.

An "verkehrsberuhigte Bereiche" geknüpfte Verkehrsregeln gehen von einem gleichberechtigten Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern auf einer gemeinsamen Verkehrsfläche aus. In den mit Zeichen 325.1 und 325.2 StVO gekennzeichneten Bereichen gelten sowohl für den ruhenden wie auch fließenden Verkehr besondere Regeln. Dementsprechend stellen verkehrsberuhigte Bereiche abweichend von dem "normalen" Erscheinungsbild einer Straße (Fahr-



bahn mit abgesetzten Gehwegen) einen besonderen "Straßentyp" dar. Sie müssen deshalb bereits durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Dies kann nur dadurch erreicht werden, dass sich der Ausbauzustand eines verkehrsberuhigten Bereiches deutlich von den angrenzenden "normalen" Straßen unterscheidet und so insbesondere die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, sie befinden sich in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf die nicht verkehrlichen Nutzungen von Aufenthalt und Spiel.

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.

Die Straßenverkehrsbehörde ist frühzeitig in die Straßenentwurfs- und Ausführungsplanung einzubeziehen.

2.5.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Leitungen der zentralen öffentlichen Wasserver- und -entsorgung verlaufen aus südlicher Richtung kommend im Rosa-Luxemburg-Ring bis zur Abzweigungen Fischerweg. Einhergehend mit dem Rückbau der Wohnblöcke wurden in der Vergangenheit ältere Leitungsabschnitte stillgelegt.

Die innere Trinkwassererschließung ist größtenteils neu aufzubauen.

Die Schmutzwasserentsorgung kann über eine neu zu errichtende Abwasserleitung erfolgen, die westlich des Plangebiets im Bereich des Flst. 186 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.

Lt. der Wasser- und Abwasseranschlusssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen besteht für die bebaubaren Grundstücke Anschluss- und Benutzungszwang. Für den Abwasseranschluss werden Erschließungsbeiträge für die Inanspruchnahme der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlage gemäß der Schmutzwasserbeitragsatzung erhoben. Die Anschlussbedingungen sind mit dem ZWAR als Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen.

Niederschlagswasserentsorgung

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz 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.

Die Niederschlagswasserentsorgung muss, wie auch beim südlich angrenzenden Fischerweg, angesichts ungünstiger Bodenverhältnisse über eine Regenwasserkanalisation erfolgen. Ein Anschlusspunkt steht auf Flst. 65/52 zur Verfügung. Bei Einleitung in die Gräben 10/02; 10/37 oder 10/04 ist der WBV „Rügen“ mit Detailplänen und Einleitmengen zu beteiligen.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich, die über das Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann. Die Versorgung des Planungsgebietes mit Löschwasser mit der geforderten Kapazität ist in



einem erreichbaren Umkreis von 300 m gewährleistet.

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.

In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE NETZ GmbH mit den Zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Die Lage der Leitungen und Kabel kann sich durch Bodenabtragungen, Bodenbewegungen, Aufschüttungen oder andere Maßnahmen nachträglich verändern. Es besteht daher die Pflicht, die genaue Tiefe und Lage durch Querschläge, Suchschlitze o. ä. festzustellen. Die notwendige Abstimmung mit dem Leitungsträger ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

Zu gegebenem Zeitpunkt ist der erforderliche Leistungsbedarf für die Elektroversorgung beim Versorgungsträger e.dis AG anzumelden. Über die Grundstücke verlaufen noch einige Niederspannungskabel der e.dis AG, die im Zuge der damaligen Erstbebauung verlegt wurden. Sollten diese für die neue Bebauung störend wirken, ist rechtzeitig eine Baufeldfreimachung schriftlich einzureichen.

Fernmeldeversorgung

Die telekommunikationstechnische Versorgung des B-Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Leitungen der Telekom AG im Rosa-Luxemburg-Ring und im Fischerweg. Für die Versorgung der neu ausgewiesenen Parzellen ist ein Umbau und Erweiterung der telekommunikationstechnischen Erschließung des Plangebietes notwendig. Im südlichen Teil verläuft eine Telekommunikationslinie der Telekom über die Grundstücke 41/55, 41/186 und 41/56, die vor der Bebauung um verlegt werden muss.

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 Wohnungsversorgung der ortsansässigen Bevölkerung, auch unter dem Aspekt der Unterstützung der Eigentumsbildung breiter Bevölkerungsschichten. neben dem Eigenbedarf ist hierbei vor allem Ersatzbedarf für den Verlust an Wohnraum nach dem Rückbau der mehrgeschossigen Blöcke 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 Landesraumentwicklungspro-



gramm 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 Natur- und Umweltschutz sind unter der Maßgabe der nachwirkenden Vorprägung durch die frühere Bebauung sowie den angrenzenden Siedlungsbereich zu berücksichtigen. Durch die Neubebauung der brach gefallenen Fläche können bestehende Flächenbedarfe auf vorgenutzten Flächen an zentraler Stelle innerhalb der Ortslage erfüllt und so die Verpflichtung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden erfüllt werden (vgl. § 1a BauGB). Als Maßnahme der Widernutzbarmachung dient die Planung der Innenentwicklung.

Die privaten Belange, insbesondere das Schutzbedürfnis angrenzender Nutzungen, ist zu berücksichtigen. Nach dem Rückbau der Altbebauung bestehen im Plangebiet weder Bebauung noch Baurecht nach § 34 BauGB.

Nutzungskonflikte zu der südlich angrenzenden Wohnnutzung sind durch die Nutzungsmischung aus Wohnen und fremdenverkehrlichen Nutzungen im Plangebiet 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) rücksichtslos 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 deutlich zunehmen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet auch früher bebaut und damit Bestandteil des Innenbereichs war und der derzeitige Zustand erst vor kurzem durch den vorbereiteten Abriss des mehrgeschossigen Geschosswohnungsbaus entstanden ist. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet im Anschluss an die bestehende Ortslage liegt. Mit einer zulässigen Firsthöhe von ca. 12,0 m über Gelände für die zwei- bzw. 15,0 m für die dreigeschossige Bebauung liegen die Gebäude auch weiterhin innerhalb der das Landschaftsbild bestimmenden Silhouette des Ortes.



- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Nutzung zu keinen erheblich anderen Auswirkungen als durch die bereits im Ort bestehenden Nutzungen. 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 angesichts der Kurzfristigkeit der Belastungen nicht erheblich ausfallen.

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 umfassen Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsgebote.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope 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. Es besteht in Dranske keine Baumschutzsatzung.

Der Einzelbaumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Sta- tus	zu erhal- ten
1	<i>Sorbus spec.</i>	67	5			E
2	<i>Sorbus spec.</i>	58	4			E
3	<i>Sorbus spec.</i>	57	4			E
4	<i>Sorbus spec.</i>	62	4			E
5	<i>Tilia spec.</i>	65	4	Anfahrsschäden im Kronenbereich, Längsrisse an Stammbasis		
6	<i>Tilia spec.</i>	62	4	Längsrisse im Stamm, leichter Schrägstand		
7	<i>Tilia spec.</i>	63	4			
8	<i>Tilia spec.</i>	61	4			
9	<i>Tilia spec.</i>	71	4			
10	<i>Sorbus spec.</i>	47	3			
11	<i>Betula pendula</i>	83	5			
12	<i>Betula pendula</i>	53	3	Schrägstand, Krone deformiert		
13	<i>Betula pendula</i>	60	4			
14	<i>Sorbus spec.</i>	53	4			
15	<i>Betula pendula</i>	64	3	krummer Schaft		
16	<i>Fagus sylvatica</i>	27	3			E
17	<i>Fagus sylvatica</i>	39	4			E
18	<i>Fagus sylvatica</i>	30	3			E
19	<i>Betula pendula</i>	67	4			
20	<i>Populus-Hybr.</i>	126	6	Totholz		
21	<i>Populus-Hybr.</i>	117	6	Totholz		
22	<i>Populus-Hybr.</i>	141	7	Totholz		
23	<i>Populus-Hybr.</i>	105	6	Krone einseitig, Totholz, Faulstelle an Basis		
24	<i>Sorbus spec.</i>	44	3	schräg		



Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Sta- tus	zu erhal- ten
25	<i>Sorbus spec.</i>	40	2	reduzierte Krone		
26	<i>Sorbus spec.</i>	65	2	fast tot, Stammpilze, -schäden		
27	<i>Sorbus spec.</i>	34	2	reduzierte Krone durch Baum Nr. 21		
28	<i>Sorbus spec.</i>	56	4	schräg		
29	<i>Sorbus spec.</i>	61	5	schräg		
30	<i>Sorbus spec.</i>	62	5			
31	<i>Sorbus spec.</i>	59	5	frischer Astabriss durch Bauarbeiten		
32	<i>Sorbus spec.</i>	53	5			
33	<i>Sorbus spec.</i>	55	5			
34	<i>Sorbus spec.</i>	50	5			
35	<i>Sorbus spec.</i>	49	4			
36	<i>Sorbus spec.</i>	43	4			
37	<i>Sorbus spec.</i>	55	5			
38	<i>Sorbus spec.</i>	57	4			
39	<i>Sorbus spec.</i>	54	4			
40	<i>Sorbus spec.</i>	52	3			
41	<i>Sorbus spec.</i>	53	3			
42	<i>Sorbus spec.</i>	55	3			
43	<i>Sorbus spec.</i>	38	2			
44	<i>Populus-Hybr.</i>	180	8	krummer Schaft		
45	<i>Populus-Hybr.</i>	177	7			
46	<i>Sorbus spec.</i>	37	2	Leittrieb abgestorben, schräg		
47	<i>Populus-Hybr.</i>	180	8	Wucherungen im Astwerk		
48	<i>Populus-Hybr.</i>	210	12	an Basis 3-Triebig		
49	<i>Betula pendula</i>	78	6			
50	<i>Betula pendula</i>	125/ 78	10		§	E
51	<i>Betula pendula</i>	95/ 67	4/4		§	E
52	<i>Betula pendula</i>	102	6		§	E
53	<i>Populus-Hybr.</i>	220	10			
54	<i>Populus-Hybr.</i>	310*	10	Rose im Stammbereich, *Umfang geschätzt		
55	<i>Betula pendula</i>	137	10	Krone weit ausladend	§	
56	<i>Tilia spec.</i>	120	8	Stammrisse, Ungleichgewicht in der Krone, sehr dichtes Astwerk	§	
57	<i>Aesculus hippocastanum</i>	103	6	Zwiesel	§	
58	<i>Aesculus hippocastanum</i>	129	8	Wucherungen am Stamm	§	
59	<i>Pyrus Kultursorte</i>	50/ 57	6			
60	<i>Aesculus hippocastanum</i>	105	5	gedrehter Stamm	§	
61	<i>Picea pungens „Glauca“</i>	67	3	licht		
62	<i>Sorbus spec.</i>	16	1	Neupflanzung		E



Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Sta- tus	zu erhal- ten
63	<i>Sorbus spec.</i>	16	1	Neupflanzung		E
64	<i>Sorbus spec.</i>	16	1	Neupflanzung		E
65	<i>Sorbus spec.</i>	16	1	Neupflanzung		E
66	<i>Sorbus spec.</i>	16	1	Neupflanzung		E
67	<i>Sorbus spec.</i>	16	1	Neupflanzung		E
68	<i>Populus nigra „Italica“</i>	193	5			
69	<i>Populus-Hybr.</i>	160	10	lichte Krone		
70	<i>Salix spec.</i>	115	6	schräg, Wucherungen im Astwerk	§	
71	<i>Populus-Hybr.</i>	215	12			
72	<i>Populus-Hybr.</i>	230	10	Totholz		
73	<i>Alnus glutinosa</i>	66	5			
74	<i>Populus-Hybr.</i>	235	10	Totholz		
75	<i>Betula pendula</i>	75	4			
76	<i>Salix spec.</i>	102	4	schräg	§	
77	<i>Salix spec.</i>	120	5	Totholz	§	
78	<i>Betula pendula</i>	45	2	krummer Schaft		
79	<i>Betula pendula</i>	68	4	krummer Schaft		
80	<i>Betula pendula</i>	45	2	krummer Schaft		
81	<i>Acer campestre</i>	48	3			E
82	<i>Acer campestre</i>	50	3			E
83	<i>Sorbus spec.</i>	48	3			
84	<i>Sorbus spec.</i>	53	3			
85	<i>Acer campestre</i>	46	4			
86	<i>Sorbus spec.</i>	48	3			

§ = geschützt nach § 18 NatSchAG M-V, E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes,
Baumbestand aufgenommen am 19.03.2015: Bearbeiter: K. Fuß

Der ortsbildprägende Baumbestand wird als zu erhalten festgesetzt. Dabei handelt es sich vor allem um straßenbegleitende Baumpflanzungen im westlichen Abschnitt des Rosa-Luxemburg-Rings (Baum Nr. 1-4, 16-18) und entlang des Max-Reichpietsch-Rings (Baum Nr. 50-52, 62-67).

Bestandsverluste gesetzlich geschützter Bäume sind im Fällantrag zu bilanzieren; die Kompensation in der Fällgenehmigung festzusetzen. Bestandsverluste gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG sind keine Eingriffe im Sinne der §§ 14-17 BNatSchG, sondern nach § 29 (2) BNatSchG auszugleichen, und können daher im Bebauungsplan durch die Gemeinde nicht abschließend geregelt werden. § 18 (3) Nr. 1 NatSchAG stellt die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicher, da die Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen hat, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Ersatzpflanzungen können auf den privaten Baugrundstücken, alternativ in der den Rosa-Luxemburg-Ring im Norden begleitenden öffentlichen Grünfläche angeordnet werden.

Gemeinde Dranske, Oktober 2015, ausgefertigt: 12.2.2016