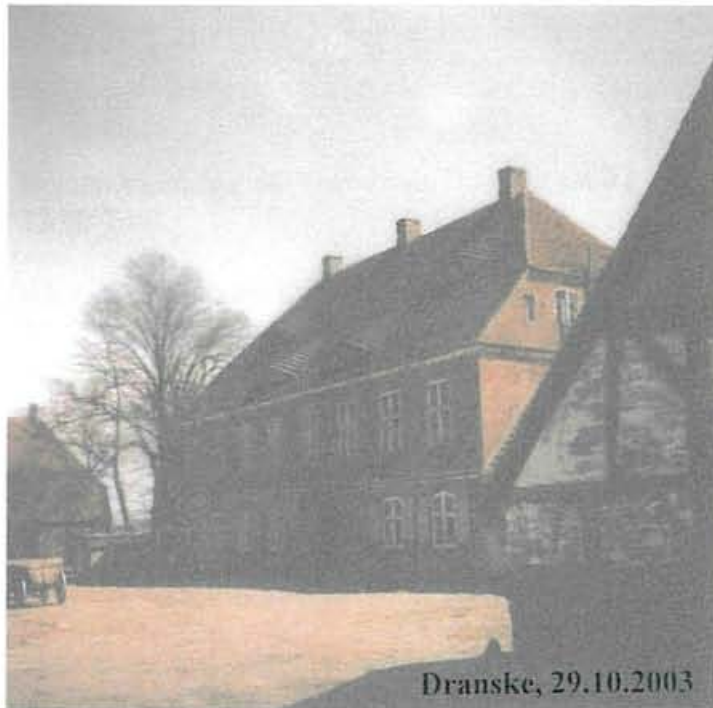


**Gemeinde Dranske, Ortsteil Lancken  
Bebauungsplan Nr. 02 "Lancken"**

**2. Überarbeitung der 1. Änderung  
vom 13.08.2002**

**Begründung**



**PMK Ingenieurgesellschaft mbH  
Friedrich-Engels-Str. 48  
08058 Zwickau  
Telefon 0375 / 29 29 17  
Fax 0375 / 29 40 48  
e-Mail [pmk-zwickau@t-online.de](mailto:pmk-zwickau@t-online.de)  
Büro Lancken  
18556 Lancken / Rügen, Lancken 8c  
Telefon 0172 / 37 12 755**



- 0 Inhaltsverzeichnis
1. Grundlagen/Planungserfordernis
2. Bebauungskonzept
3. Ver- und Entsorgung
4. Ruhender Verkehr
5. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Bodendenkmale
7. Auswirkungen der Planungsänderung
8. Überschlägige Prüfung des Einzelfalles nach § 3c Abs. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz für das Hotelvorhaben "Herrenhaus zu Lancken" innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 "Lancken" / Gemeinde Dranske
9. Anlagenverzeichnis
  - Anlage 1 Bekanntmachung der Gemeinde Dranske nach § 246a Abs. 1 Nr. 4 vom 13.08.2001
  - Anlage 2 Aktenvermerk zum Ortstermin mit des Landesamt für Denkmalpflege M-V am 04.07.2002
  - Anlage 3 Schreiben des Landkreises Rügen, Abt. Umweltamt vom 30.09.1997 Wasserrechtliche Erlaubnis WE 008 / RW / 29 / 97
  - Anlage 4 1. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 2 "Lancken" der Gemeinde Dranske / Rügen, OT Lancken mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung vom 23.06.2003
  - Anlage 5 Beschluß der Gemeindevertretung Dranske Nr. 216-29/2002 vom 16.05.2002 über die Aufstellung der Änderung des fortgeltenden B-Planes Nr. 2 „Lancken“ der Gemeinde Dranske für den Bereich des Gutshauses in Lancken, gemäß § 8 BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. S. 2141
  - Anlage 6 Luftbild „Ortskern von Lancken“
  - Anlage 7 Flurkarte „Gemarkung Lancken“ vom 08.06.2001
  - Anlage 8 Luftaufnahme „Süd-westlicher Teil von Wittow“ (1996)

- Anlage 9 Eintragung des Parks mit Grablage und Umfassungsmauern in die Denkmalliste des Landkreises Rügen (Schreiben des Landkreises Rügen vom 06.03.2000)
- Anlage 10 Benachrichtigung über die Eintragung in die Denkmalliste des Landkreises Rügen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 5 Denkmalschutzgesetz M-V für die Gutshaus-Ruine vom 13.12.1999
- Anlage 11 Beschluß der Gemeindevertreter Dranske Nr. 237-33/2002 vom 20.11.2002 über den Entwurf und die Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Lancken" der Gemeinde Dranske gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 BauGB der Fassung der Neubekanntmachung vom 27. August 1997, BGBl. I S. 2141 zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 der VO vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)
- Anlage 12 Aktenvermerk des Landesamtes für Denkmalpflege MV vom 11.03.2003
- Anlage 13 Grünbilanz zur Änderung des B-Planes Nr. 2 "Lancken", Bereich Gutshaus vom 24.10.2003

## 1. Grundlagen/Planungserfordernis

Der von der Gemeindevertretung Dranske in der öffentlichen Sitzung am 14.01.1997 beschlossene Bebauungsplan Nr. 2 "Lancken" der Gemeinde Dranske für die Ortslage Lancken wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.03.1997 AZ: VIII 230a - 512 113-61.008 (2) nach § 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit Maßgaben und Auflagen genehmigt.

Mit Beitrittsbeschluß Nr. 183-36/1997 vom 28.05.1997 sowie mit dem satzungsändernden Beschluß Nr. 148-21/2001 vom 30.05.2001 wurde dem Genehmigungsbescheid beigetreten und die Maßgaben und Auflagen erfüllt. Dieses wurde durch das Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom 09.08.2001 AZ VIII 230 a 512. 113-61.008(2) bestätigt.

Der B-Plan Nr. 2 „Lancken“ besitzt seit dem 05.09.2001 Rechtskraft (Anlage 1).

Für den Bereich des Gutshauses Lancken soll der genehmigte, rechtswirksame B-Plan Nr. 2 "Lancken" geändert werden.

Dazu faßte die Gemeindevertretung Dranske die in den Anlagen 5 und 11 beigefügten einstimmigen Beschlüsse.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise und Anregungen sowie Ergebnisse diverser Abstimmungen, vor allem mit dem Landkreis Rügen und dem Landesamt für Denkmalpflege MV sind in die Überarbeitung der Begründung und des Plan- und Textteiles zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Lancken" vom 13.08.2002 eingeflossen.



Luftbild Lancken

Eine ganze Reihe von Baumaßnahmen und Verkehrsanlagen wurden bisher nach den Vorgaben des B-Planes realisiert.

In einer ersten Änderung des Bebauungsplanes wird mit der flächenmäßigen Neugliederung des SO1-Gebietes, der Reduzierung der Bauflächenausweisung bei gleichzeitiger Festlegung der Gebäudeliniien (Baugrenzen), einer gegenüber der Fassung vom 13.08.2002 von 0,8 auf 0,6 reduzierten GRZ und Festsetzungen und Zuordnungen zu Gebäudehöhen und Geschossigkeiten den Anregungen aus den Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege MV vom 11.02.2003 und des Landkreises Rügen vom 04.02.2003 gefolgt.

Der kulturhistorische Wert des Gutshauses als eines der wertvollsten der Spätrenaissance bzw. dem Barock zuzurechnenden Baudenkmale Wittows, welches als Solitärgebäude errichtet wurde und der Parkanlage im Zusammenhang mit ihrer Landschaftseinbindung wird dabei erhalten bleiben (Ziel 7.5.6 (2) RROP VP).

Durch kleine Anbaukorridore an der West- und Ostseite erfolgt die Verbindung zu den Neubauten. Dabei wurde die Lage ehemals vorhandener Gebäude berücksichtigt.

Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern erfolgen.

Speziell zum Gebäudeensemble, Dachformen, Materialauswahl und architektonischen Details erfolgten gemeinsame, teils vor Ort mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalbehörde durchgeführte Besprechungen.

So unter anderem am 04.07.2002, 06.03.2003, 07.03.2003 und 16.06.2003.

Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf die Flurstücke 7, 10 und 11, Flur 3, Gemarkung Lancken, wobei das Flurstück 7, als ehemaliger Teil des WA 1, nun in das SO 1-Gebiet integriert ist.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes ist im Planteil A grau gekennzeichnet. Ohne diese Änderung ist das im Folgenden grob beschriebene Baukonzept nicht realisierbar (Anlage 4).

## **2. Baukonzept**

Im Jahre 1314 fand „Lancka“ mit 10<sup>1/2</sup> Hackenhufen Acker erstmals Erwähnung. 1608 wurde der Hof an seine heutige Stelle verlegt.

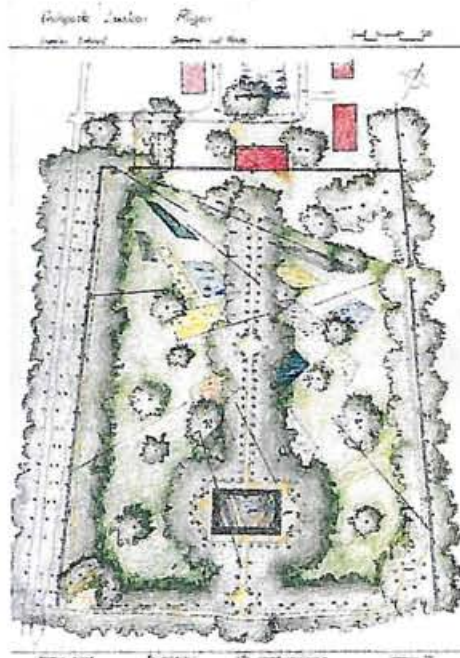
Der Ortsteil verfügt über einen Ortskern mit Wohnbebauung. Sein Flächenumfang beträgt ca. 8,5 ha. Hervorstechender Bestandteil Lanckens ist die Gutsanlage mit einer beanspruchten Fläche von ca. 3,4 ha.

Die Entstehung der Anlage selbst ist vermutlich um 1720 ... 1730 zu datieren.



*Gutshaus im Jahr 1956*

Besonders aus der Konzipierung des Parkes ist ersichtlich, dass dieser der Spätrenaissance bzw. dem Barock zuzuordnen ist. Die fast rechteckige Anlage ist ein sehr markanter Punkt in der Landschaft und schon von der Ferne sichtbar.



*Parkanlage*

In Parklängsachse ist der Blick vom Herrenhaus auf den Wieker Bodden freigegeben.

Die Einbindung des Gutshauses in den Park mit dieser Blickachse aus dem Park ist ein wesentliches zu erhaltendes Element, dem die Gestaltung des Wintergartens entsprechend den hierzu vor Ort mit dem Landesamt für Denkmalpflege getroffenen Festlegungen entsprechen wird.

An den Seiten folgt die Eingrenzung des Parks durch Findlingsmauern. Außerhalb der Mauern steht ein über 250-jähriger Baumbestand an Linden, Eschen Ulmen und Kastanien. Bemerkenswert ist, dass der Park - abgesehen von Verwilderung - seine ursprüngliche Gestalt erhalten hat.

Die ersten Vorstellungen zur Umsetzung des Wiederaufbaues des Gutshauses wurden vor Ort mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, Herrn Dr. Hoge, Herrn Dr. Sommer und dem Landesamt für Denkmalpflege M-V, Herrn Dr. Wienands abgestimmt (siehe Anlage 2 und 12).

Sie umfassen die eigentliche Sanierung des bestehenden Haupthauses und den Neubau von Nebengebäuden.

Nur das Gutshaus selbst hat Zeugniswert und ist Träger der Geschichte. Die geplanten Neubauten werden sich an historische Gestaltungen anlehnen, diese aber nie ersetzen können.

Im Rahmen der weiteren Planung wird gewährleistet, dass sie als Ergänzungen des 21. Jahrhunderts erkennbar bleiben, was durch Materialwahl und Einzeldetails möglich ist.

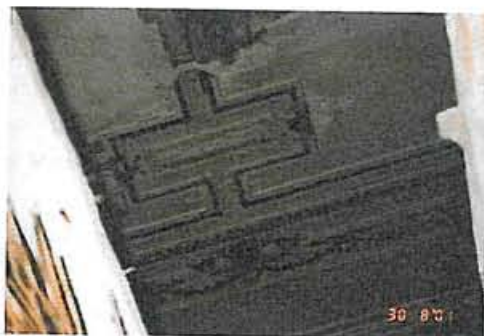
Das Gutshaus stellt sich insgesamt als unverputztes zweigeschossiges Backstein- Traufenhaus über rechteckigem Grundriß dar. Alle Fenster waren ursprünglich



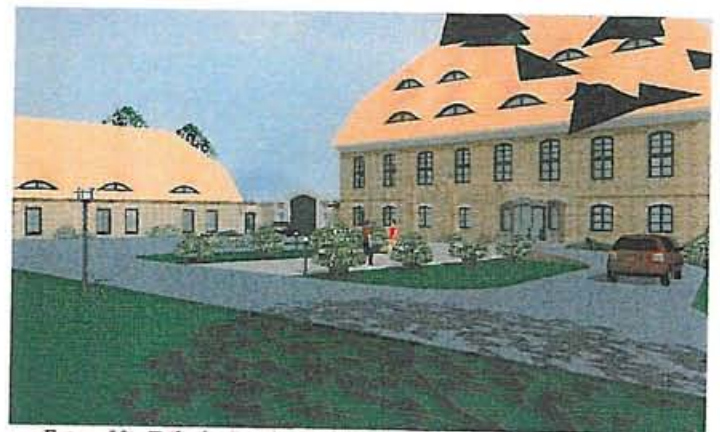
*Lehmstakenwände*

segmentbögig angelegt, sind aber jetzt bis auf die Erdgeschoßfenster der Hoffront mit einem geraden Sturz versehen; z. T. ist noch die alte Sprossenteilung erhalten geblieben. Das aus der Achse gerückte segmentbögige Hauptportal erhielt in jüngerer Zeit einen Putzrahmen mit Quaderung.

Im Inneren sind die Wände aus Fachwerk mit Backsteinfüllung (auch Reste von Lehmstaken). Auf der Rückseite des Treppenhauses führte eine dreiläufige Treppe ins



*Reste der Stuckdecken*



*Entwurf für Teile des Wiederaufbaues des Gutshauses aus dem Jahr 2002*



*Fassade mit Fledermausluken im Dach*



Obergeschoß, dessen vorderen Teil ein jetzt durch Trennwände aufgeteilter kleiner Saal einnahm. Im Treppenhaus sind übereinander Spuren von Tünche (ursprünglich),



Teile des Gutshausensembles nach der Sanierung

Wandbespannung, Ölanstrich und Tapeten erkennbar. Das Dach ist als Krüppelwalmdach mit je vier Fledermausluken vorn und hinten und Kronendeckung ausgeführt. Der Küchenanbau an der rechten Schmalseite des Herrenhauses stammt aus der Mitte des 19. Jh., die übrigen Anbauten sind modern.



Blick auf das sanierte Gutshaus vom Park aus gesehen



Die Zufahrt zum Gutshaus und der Vorplatz vor dem Nebengebäude bilden den südlichen Abschluß des Dorfplatzensembles

Neben dem Effekt der wirtschaftlich sinnvollen Nutzung wird das Gutshofensemble nach Osten hin geschlossen und dabei der hofähnliche Charakter der ursprünglichen Bebauung wieder hergestellt (siehe Flurkarte – Anlage 7 und Foto aus dem Jahre 1913).

Das sanierte und ergänzte Gebäudeensemble ist ideal geeignet, um als Hotel/ Beherbergungsstätte, Altersresidenz, Pferdesporteldorado, u. a. m., ergänzt mit einem Zentrum der gehobenen Gastronomie, zu einem Anziehungspunkt für ganz Wittow sowie nationalen und internationalen Tourismus zu werden.



Wintergarten/Cafe

Aus diesem Grund erfolgt die Zweckbestimmung für den von der Änderung betroffenen Bereich als "Sondergebiet für Beherbergung und kulturelles Zentrum".

Als Grundlage sind für die weitere Planung im Raumprogramm unter anderem gegenwärtig nachfolgende Nutzungseinheiten vorgesehen:

1. Gastronomie mit Weinkeller und Cafe, Küche und Nebenräumen
2. ca. 100 Zimmer und Appartements unterschiedlicher Kategorien
3. Kinderbereich
4. Kulturelles Zentrum mit Bibliothek und Lesebereich (Ausstellungen, Künstlervernissage, Musiktage, u. a. m)
5. Wellness- und Beautybereich
6. Schwimmbad
7. Funktionsräume
8. Rezeption
9. Kaminzimmer
10. Konferenzsäle
11. Zigarrenzimmer
12. Medizinischer Bereich, u. a. m.

Die endgültige spezifische Zuordnung der Funktionsbereiche in die historische und neu zu gestaltende Bausubstanz erfolgt in Abhängigkeit der konkreten Nutzung nach Abstimmung mit der Denkmalpflege in der weiteren Planbearbeitung.

### **3. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des wiederherzustellenden Gutshofensembles ist hinsichtlich aller ver- und entsorgungstechnischer Medien bereits gegenwärtig gesichert.

#### **a) Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie Löschwasserversorgung**

Die Erschließung des Teilplangebietes (Gutshaus mit Nebengebäuden) mit Trinkwasser und Schmutzwasser obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) und wird mit ihm geregelt, d. h. Anschluß an die öffentliche SW-Kanalisation bzw. an die öffentliche TW-Leitung.

Im Rahmen des Erschließungskonzeptes für die Wasserversorgung und Abwasserableitung der Gemeindeteile östlich von Dranske wurden durch die Ortslage Lancken die Trassen für die Versorgungsleitungen Trinkwasser und die Entsorgung der Schmutzwässer/Abwasserdruckleitung geführt.

Die komplette Wasserversorgung, einschließlich des zukünftigen Mehrbedarfes wird über die Haupttrinkwasserleitung DN 250 GGG sichergestellt, welche parallel mit der Abwasserdruckrohrleitung PE-HD 125 x 7,1 mm, PN 6 vom Abwasserpumpwerk Feriendorf Bakenberg kommend, neben dem Straßengraben bis zum Abzweig nach Kreptitz verläuft.

Über die Abwasserdruckrohrleitung PE-HD 160 x 14,6 mm, welche vom Abzweig am Ortsausgang Lancken weiter in Richtung Kläranlage Dranske auf der südlichen Seite der Fahrbahn neben dem Straßengraben verläuft, werden sämtliche Abwässer aus Lancken, einschließlich der Erweiterung der Bebauung, zur zentralen Kläranlage Dranske - Hof abgeleitet.

Im Rahmen dieser Erschließungsarbeiten wurden zu Feuerlöschzwecken in Lancken Unterflurhydranten auf die Haupttrinkwasserleitung aufgesetzt. Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten mit einer Grundleistung von 48 m<sup>3</sup>/h gewährleistet.

b) Oberflächenentwässerung

Im Wesentlichen kann das Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickern und bleibt dem Grundwasserhaushalt erhalten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dach-, Wege- und Platzflächen wird, soweit es die Untergrund- bzw. Höhenverhältnisse erlauben, auf dem Grundstück versickert oder in die vorhandenen Teiche abgeführt.

Die Art der Regenwasserrückhaltung und -versickerung (Sickerschächte, Sickergräben, Entwässerungsmulden u. a.) ist im Zuge eines gesonderten Erschließungsprojektes zu erarbeiten und als Gewässerbenutzung einer behördlichen Erlaubnis gemäß § 7 WHG zuzuführen.

Mit Datum 30.09.1997 wurde die "Wasserrechtliche Erlaubnis WE 008/RW/29/97 zum Bauvorhaben B-Plan Nr. 2 "Lancken" durch den Landkreis Rügen erteilt (siehe Anlage 3). Wird das Niederschlagswasser über das vorhandene Entwässerungssystem des vorherigen B-Plangebietes beseitigt, so wird die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen beantragt.

c) Elt-Versorgung

Das Plangebiet liegt seit 1999 im Vertrags- und Versorgungsbereich des Energieversorgungsunternehmens e.dis (vorher HEVAG).

Durch das Energieversorgungsunternehmen e.dis wurden im Jahr 1999 die Mittel- und Niederspannungsanlagen im nördlichen Bereich der Halbinsel Wittow sowie im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 "Lancken" von Freileitung- auf Kabelerschließung umgestellt.

Diese Erneuerung der Eltversorgungsanlagen erfolgte in Koordinierung mit den anderen Erschließungsträgern im Rahmen der grundhaften Erneuerung der Dorfstraße in der Ortslage Lancken und sichert die Eltversorgung im Planbereich.

d) Ergasversorgung

Im Jahre 1999 wurde durch die EWE AG der nördliche Teil der Halbinsel Wittow an die Erdgasversorgung angeschlossen.

Mit dem Ausbau der Erdgasversorgungstrasse in diesem Bereich erfolgte 1999 für die Ortslage Lancken (Planbereich; B-Plan Nr. 2 "Lancken") der Anschluß an das Erdgasversorgungsnetz der EWE AG.

Diese Erdgasversorgungsleitungen wurden als Niederdrucksystem im öffentlichen Bereich der Planstraße verlegt und sind für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 "Lancken" dimensioniert.

#### e) Fernmeldetechnische Versorgung

Die Deutsche Telekom wurde als Träger öffentlicher Belange am Bauleitverfahren beteiligt.

Mit dem grundhaften Ausbau der Straße in der Ortslage Lancken im Jahre 1999 wurde die fernmeldetechnische Versorgung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 "Lancken" in Koordination mit allen Versorgungsträgern aufgebaut.

Anbindepunkt für das Gutshofensemble ist der Hauptverteiler am westlichen Ortseingang Lancken aus Richtung Dranske Hof.

#### Zusammenfassung:

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die bereits in Lancken realisierten Maßnahmen der Ver- und Entsorgung eine außerordentlich gute Grundlage für die medientechnische Erschließung des Gutshofensembles bilden.

#### 4. Ruhender Verkehr

Westlich des Gutshauses ist im rechtskräftigen B-Plan außerhalb des SO1-Gebietes ein Parkplatz (P1) mit 100 PKW-Stellplätzen sowie Stellplätzen für Busse, Kräder und Behindertenfahrzeuge (mindestens 3 % der Gesamtzahl) ausgewiesen.

Die Anlage und Kapazität dieses Parkplatzes sichert auch die Stellplätze für das Investitionskonzept des Gutshausensembles.

Der entsprechende Platzbedarf ergibt sich aus der Richtlinie für Anlagen des ruhenden Verkehrs (RAR).

Die Zufahrt für Gäste, Lieferanten sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge erfolgt über die teilweise noch erhaltene, im Zuge der Baumaßnahme zu ergänzende und wiederherzustellende mit Feldsteinen gepflasterte Straße im B-Plan Nr. 2 "Lancken" gem. Pkt. 4 Verkehrszeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. und Abs. 6 BauGB) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet (siehe Teil A - Planteil).

Zusätzlich wird in Abstimmung mit der Behörde eine Feuerwehrezufahrt hergestellt.

Die öffentlichen Parkflächen werden im Sinne des § 2 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) eingestuft und dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

Sämtliche Stellplätze und die Feuerwehrezufahrt sowie die Stellplatzzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen/wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster und Rasenfuge oder Rasengittersteinen) auszubauen.

## 5. Naturschutz und Landschaftspflege

Das westlich des Gutshauses geplante Baugebiet grenzt an eine nach § 27 Landesnaturschutzgebiet Mecklenburg-Vorpommern geschützte Allee. Nach § 27 LNatG M-V sind die Beseitigung von Alleeen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten. Eine Ausnahme von den Verboten des § 27 LNatG M-V wird durch die Behörde nicht in Aussicht gestellt.

Die Bäume der geschützten Allee bleiben erhalten. Der Wurzelbereich (Krone + 1,50 m) bleibt von der Bebauung ausgeschlossen und ist zu schützen. Zukünftige Neubauten werden nicht im Wurzelbereich der geschützten Alleebäume errichtet. Diese Aussage ist als nachrichtlicher Hinweis auf die Planzeichnung übernommen.

Am 16.09.2003 wurde unter Leitung des Landratsamtes Bergen (Untere Naturschutzbehörde, Bauamt Bergen und Bauamt Wittow) ein Vor-Ort-Termin durchgeführt.

Insbesondere wurde festgestellt, dass der Baumbestand westlich des Gutshauses nicht im denkmalgeschützten Bereich des Gartendenkmals liegt. Somit befinden sich die Bäume, die sich im Bereich der Baugrenze befinden, nicht mehr im Bereich des Parks, sondern sind als Bäume im Innenbereich in die Grünordnung einzustellen.

Durch die Umsetzung des Konzeptes wird der Park in seinem gesamten Facettenreichtum erlebbar und es werden ursprüngliche Erlebnisräume geschaffen.

Die historisch nachweisbare vorhandene Allee an der Westseite verläuft bis zum westlichen Baufeld. Durch entsprechende Festsetzungen werden diese Bäume erhalten und während der Bauphase gem. DIN 18920 bzw. RAS LG 4 geschützt.

Für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege werden im Vollzug des Artenschutzrechtes folgende Verbotstatbestände des § 20 f BNatSchG berücksichtigt.

- Verbot u. a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten.
- Verbot u. a. des Ausgrabens, Beschädigen oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten

Die Überarbeitung des Grünordnungsplanes für den Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Lancken" ergab ein Defizit von 1.303 Punkten (Anlage 13).

Zum Ausgleich der 1.303 Punkte wird vorgeschlagen, entlang des westlich gelegenen Parkplatzes zusätzlich ca. 1.861 m<sup>2</sup> geschlossene Gehölzfläche des Biotoptyps 20

(Wertfaktor 0,7) auf ca. 110 m Länge und 16 m Breite gemäß Artenliste 1.3.2 und 1.3.3 zu erstellen.

Die dafür zuständige Behörde ist in diesen Fällen die Untere Naturschutzbehörde. Sollten nach Abschluss des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, die nicht im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG erfasst worden sind, gelten die Verbotstatbestände des § 20f Abs. 1 BNatSchG unmittelbar, d. h. es wird umgehend eine Befreiung nach § 31 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V beantragt.

## **6. Bodendenkmale**

Für Bodendenkmals, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall wird die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt. Der Fund und die Fundstelle werden bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand erhalten.

## **7. Auswirkungen der Planungsänderungen**

Die Änderung des B-Planes bezieht sich ausschließlich auf das Gutshofensemble, dessen Wiederherstellung sowie die mit der Naturschutzbehörde abzustimmende harmonische Einordnung der Ergänzungsbauten in die zur Zeit mit Wildwuchs bewachsenen östlichen und westlichen Seitenbereiche des Haupthauses.

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf das Gutshaus selbst.

Zur Sicherung des Umgebungsschutzes wurden die innerhalb der letzten Jahre neu errichteten Gebäude hinsichtlich der Fassadengestaltung (Bemusterung der den ursprünglichen Backsteinen angeglichenen Klinker), Dachgestaltung und Dacheindeckung dem Gutshaus angepaßt.

Die entsprechenden Festsetzungen des B-Planes sichern dies ebenfalls für die weiteren Baulichkeiten, welche auf Flurstücken entstehen, die dem unmittelbaren Gutshofbereich zuzuordnen sind.

Ebenfalls wird Funktion und ehemaliges Erscheinungsbild der nördlich gelegenen Zufahrt und die dazugehörige Freiflächengestaltung wieder hergestellt.

Die Grundzüge der Planung sind ebenso nicht berührt, wie jegliche Veränderungen außerhalb des SO1-Gebietes ausgeschlossen werden.

**8. Überschlägliche Prüfung des Einzelfalles nach § 3c Abs. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz für das Hotelvorhaben innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 "Lancken" / Gemeinde Dranske**

Gemäß Anlage 1 Pkt. 18.1.2 des o. g. Gesetzes ist eine überschlägliche Prüfung des Einzelfalles für den Bau eines Hotelkomplexes mit einer Bettenzahl von insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200 vorzusehen, wenn sich das Vorhaben im bisherigen Außenbereich befindet.

Überschläglich sollen in dem geplanten Komplex ca. 100 Zimmer (mit ca. 190 Betten) entstehen.

Die Gemeinde Dranske geht in ihrer Rechtsauffassung davon aus, dass sich das geplante Vorhaben aufgrund der Rechtskraft des B-Planes Nr. 2 "Lancken", Gemeinde Dranske (Genehmigung AZ: VIII 230 a 512.113-61.008 (2), Rechtskraft seit dem 04.09.2001) im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet. Die Bebauung erstreckt sich kontinuierlich vom nördlichen Ortsrand entlang des Zentrums bis zum Gutshauskomplex. Die im Zuge der Zeit vorgenommene Beräumung der früher auch für Stallanlagen und eine Schmiede genutzten Grundstücke hat den Status dieser Grundstücke nicht verändert. Nach der Rechtsprechung der BVerwG geht die Innenbereichsqualität solange nicht verloren, wie nach der Verkehrsauffassung mit einer Nutzungsaufnahme bzw. Wiederbebauung zu rechnen ist (BVerwG.NVwZ 1987, S. 406f). Somit wäre nach den Regeln des o. g. Gesetzes eine Prüfung nicht erforderlich. Dennoch soll an dieser Stelle in einer kurzen Vorprüfung dargelegt werden, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Im § 3c Abs. 1 Satz 1 steht geschrieben: "Sofern in der Anlage 1 für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschläglicher Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären.

Gemäß Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V im Einvernehmen mit dem Umweltministerium vom 27.09.2001 VIII 200-510.18.16 Abschnitt 2.2.3.1 Abs. 4 sind im Rahmen der Vorprüfung diesbezüglich jedoch keine ins Einzelne gehende Untersuchungen und Gutachten erforderlich. Es wird zumeist eine aufgrund tatsächlicher Anhaltspunkte und/oder der Anwendung von Erfahrungswerten basierende "Einschätzung" der Gemeinde ausreichend sein.

Außerdem enthält gem. Abs. 2.3 Satz 1 das Gesetz keine Regelungen zum Zeitpunkt, an dem die Vorprüfung durchgeführt werden soll.

Aus diesem Grunde wird hiermit eingeschätzt und entschieden, dass innerhalb des Planungsverfahrens für das Vorhaben im Rahmen der 1. Änderung des fortgeltenden Bebauungsplanes Nr. 2 "Lancken" eine UVP nicht erforderlich ist.

### Begründung:

1. Im Grünordnungsplan mit Datum 25.09.1996 zum Bebauungsplan ist eine gründliche Prüfung des Vorhabens und seiner Auswirkungen erfolgt, wobei als Ergebnis keine nachteiligen Umweltauswirkungen gesehen werden. Ein Ausgleich der Grünordnung ist im B-Planbereich möglich.

Mit der Maßnahme erfolgt eine Rekultivierung und den ursprünglichen historischen Gegebenheiten entsprechende Wiederherstellung des Parkes, so dass der durch die Wildbesamung entstandene waldartige Charakter beseitigt wird.

Dabei wird der im Bereich des zukünftigen Komplexes bestehende historisch wertvolle Baumbestand weitestgehend erhalten.

Der Ergänzungsbau auf dem Flurstück 10 erfordert ausschließlich die Beseitigung von Wildwuchs.

Die unmittelbar an das Herrenhaus angrenzenden Bauteile schließen die noch vorhandenen Fundamente ehemaliger Gebäude ein.

2. Auch mit einer Landschaftsbildbeeinträchtigung ist an dieser Stelle nicht zu rechnen. Das Baugebiet schließt die am nördlichen Rand von Lancken beginnende lückenlose Bebauung als Solitärgebäude mit schlichten Verbindern zu den Ergänzungsbauten ab, da südlich vom Geltungsbereich des B-Planes die Bebauung bereits lückenlos bis zur Ortslage fortgeführt wird. Hier sind Baugenehmigungen nach § 34 bereits in jüngster Vergangenheit erteilt worden. Die Bauweise wurde durch Festsetzung im B-Plan an die ortsübliche Bauweise angepasst.
3. In unmittelbarer Nähe befinden sich keine gemeldeten FFH-Gebiete oder Naturschutzgebiete, die durch die Planung beeinflusst werden können.
4. Die Infrastruktur ist vorhanden. Die Straßen außerhalb des Plangebietes sind neu ausgebaut. Es handelt sich um die Zufahrtsstraße nach Lancken von der Landstraße L II 077 Kuhle-Dranske, die Ortsdurchgangsstraße sowie die Verbindung zum Tourismusgebiet "Bakenberg/Nonnewitz".

Die Vorfahrt direkt zum Herrenhaus wird im Zuge der Realisierung der Investition vollständig entsprechend dem historischen Ursprungszustand wieder hergestellt.

Der Ortsteil Lancken ist verkehrsmäßig gut über genannte Landstraße L II 077, Abzweig am Bundeswehrstandort und über die Anbindung des ländlichen Wegebaues Dranske / Hof - Lancken und Gramtitz-Lancken erreichbar.

Mit der Realisierung des Radwanderweges Kuhle-Lancken im Frühjahr 2003 erfolgte ein weiterer Schwerpunkt der verkehrsmäßigen Erschließung des Ortes Lancken.

Im Jahre 1999 wurden neue Ver- und Entsorgungsanlagen in die Ortsdurchgangsstraße eingebaut, diese mit einer Pflasterdecke ausgestattet und auf 4,75 m verbreitert.



Aus den o. g. Gründen wird eingeschätzt, dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und den Prüfungen der Inhalte der 1. Änderung des B-Planes die Auswirkungen auf die Umwelt genügend untersucht wurden und es wird hiermit gem. Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V im Einvernehmen mit dem Umweltministerium vom 27.09.2001 VIII 200-510.18.16 Abschnitt 2.2.3.1 Abs. 4 festgestellt, dass ein UVP für dieses Planverfahren (Einzelfall) nicht erforderlich ist, weil keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten und zu erwarten sind.

*Drauske, d. 2.12. 2003*



## **Anlagen**

Bekanntmachung der Gemeinde Dranske nach § 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Betr.: Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lancken“ der Gemeinde Dranske nach § 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.7.1996 (BGBl. I S. 1189)

Der von der Gemeindevertretung Dranske in der öffentlichen Sitzung am 14.1.1997 beschlossene Bebauungsplan Nr. 2 „Lancken“ der Gemeinde Dranske für die Ortslage Lancken wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 6.3.1997 Az: VIII 230a-512,113-6: 008 (2) nach § 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit Maßgaben und Auflagen genehmigt.

Mit Beitrittsbeschluss Nr. 183-36/1997 vom 28.5.1997 sowie mit dem satzungsändernden Beschluss Nr. 148-21/2001 vom 30.5.2001 wurde dem Genehmigungsbescheid beigetreten und die Maßgaben und Auflagen erfüllt. Dieses wurde durch das Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom 9.8.2001 Az: VIII 230a 512.113-61.008(2) bestätigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gem. § 246 a Abs.1 Nr. 4 BauGB bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Lancken“ der Gemeinde Dranske tritt mit Ablauf des letzten Tages der Aushangsfrist der Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann den genehmigten Bebauungsplan Nr. 2 „Lancken“ mit der Begründung ab diesem Tage im Amt Wittow, Bauamt, Zimmer 303, Lanckensburg 19. 18556 Altenkirchen während der Dienststunden dienstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen..

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB sowie in § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V (KV M-V) ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.1.1998 (GVOBl. M-V Nr. 2 S. 29) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. August 2000 (GVOBl. M-V S 360) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel in der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der den Mangel oder die Verletzung begründen soll, darzulegen ( § 215 BauGB). Auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen (§ 44 BauGB)

Lanckensburg, den 13.8.2001

*i.V. J. J. J.*  
im Auftrag  
Witt  
Leiter Bauamt

Verfahrensvermerke:

ausgehängt am: 20.08.2001  
abzunehmen am: 04.09.2001

abgenommen am: 4.9.2001

Lanckensburg, den 4.9.2001

*Bem. aus (K.-L.-St.)*

*J. J. J.*  
Unterschrift/Siegel

Unterschrift/Siegel



# LANDKREIS RÜGEN

- Die Landrätin -



PF 1343, 18523 Bergen auf Rügen

Amt Wittow  
für die Gemeinde Dranske  
- Der Bürgermeister -  
Lanckenburg 10

18556 Altenkirchen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht

Unsere Nachricht vom

Wasserrechtliche Erlaubnis WE 008 / RW / 29 / 97  
Bauvorhaben: B- Plan Nr.2 "Lancken"

Gemäß §§ 2, 3, 4, 7 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBL. I S. 1695, in Verbindung mit den §§ 4, 6, und 8 des Landeswassergesetzes M/V (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBL S. 669) bis auf Widerruf, längstens jedoch bis zum 31.12.2007, wird der

3

Gemeinde Dranske

die Erlaubnis für folgende Gewässerbenutzung unter Einhaltung der nachstehenden Auflagen und Bedingungen durch die Landrätin als Untere Wasserbehörde erteilt.

1. Art der Gewässerbenutzung: Einleiten von Oberflächenwasser in das Grundwasser und ableiten in eine Vorflut über 2 Teiche

2. Örtliche Lage der Nutzung

Gewässer:	Grundwasser und Gräben 10/31 und 10/06
Amt/Gemeinde:	Amt Wittow/ Gemeinde Dranske
Landkreis:	Rügen
Land:	Mecklenburg-Vorpommern
Einleitpunkte:	MTB: 0208-21
Teich 1 (nördl.)	h: 6058 800 r: 4581 150
Teich 2 (südl.)	h: 6058 725 r: 4581 200

3. Umfang und Zweck:

Das Oberflächenwasser der Straßenflächen innerhalb des B-Plangebietes wird über ein System aus Mulden und Rigolen zur Versickerung gebracht. Das überschüssige und nicht zur Versickerung gelangende Oberflächenwasser wird den Teichen 1 und 2 zugeführt, die eine Ablaufleitung zu den Gräben 10/31 und 10/06 haben.

Dezernat Wirtschaft, Umwelt, Bauen, Ordnung, Schule und Kultur	
Amt Umweltamt	
Sachbearbeiter Frau Reinke	Zimmer-Nr. 109
Sitz 18528 Bergen auf Rügen, Billrothstraße 5	
Telefon: (0 38 38) 813-0	813252
Telefax: (0 38 38)	22227
Aktenzeichen/Bitte stets angeben! 70 5571.2/GW-OW7008	Datum 30.09.1997

Teich 1      Ablaufmenge ca.20 l/s  
 Teich 2      Ablaufmenge ca.10 l/s

4. Vorgelegte Antragsunterlagen:
- Antrag auf Einleitgenehmigung gemäß § 7 WHG
  - Erläuterungen mit hydraulischer Berechnungen sowie
  - Übersichtsplan      M 1: 10000
  - Bestandslageplan:    M 1: 2000
  - Stellungnahme Wasser- und Bodenverband Rügen

#### 5. Auflagen

5.1. Die genehmigte örtliche Lage, die Art, der Zweck und der Umfang der Gewässerbenutzung sind einzuhalten.

5.2. Das Einleiten von Regenwasser hat so zu erfolgen, daß schädliche Verunreinigungen und sonstige nachteilige Veränderungen für das Grundwasser nicht zu besorgen sind.

5.3. Die Versickerungsmulden sollten halbjährlich vom Betreiber kontrolliert werden, um größere Stoffanreicherungen, z.B. im Herbst bei Laubfall, entfernt werden.

5.4. Zur Minderung der Selbstverdichtung sollten anlagenspezifische Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden.

5.8. Weitere Auflagen bleiben vorbehalten.

#### 6. Gültigkeit der Erlaubnis

6.1. Die Erlaubnis ist jederzeit widerrufbar. Sie gilt längstens bis zum 31.12.2007.

Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen wird diese ungültig.

#### 7. Kostenentscheidung

Für die Erteilung dieser Erlaubnis wird keine Verwaltungsgebühr erhoben.

#### Begründung:

In der Gemeinde Dranske, Ortsteil Lancken, soll ein neues Wohngebiet entstehen. Dem Plangebiet liegt der B-Plan Nr. 2 "Lancken" der Gemeinde Dranske zu Grunde. Sämtliches im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser soll über straßenbegleitende Versickerungsmulden und Rigolen versickert sowie überschüssiges Oberflächenwasser den Teichen 1 und 2 zugeführt werden. Die Teiche besitzen Ablaufleitungen zu den Vorfluten 10/31 und 10/06.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken verwertet oder versickert werden.

Die beantragte Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser und in ein oberirdisches Gewässer stellt eine Benutzung im Sinne des § 3 Abs.1 Nr. 5 und 4 WHG dar, die gemäß § 2 Abs. 1 der Erlaubnis bedarf.

Die Erlaubnis kann gemäß § 4 Abs.1 WHG unter Festsetzung von Benutzungsbedingungen und Auflagen erteilt werden. Auflagen sind auch zulässig, um nachteilige Wirkungen für andere zu verhüten oder auszugleichen.

Die unter Punkt 5 erteilten Auflagen sind erforderlich, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

Der Vorbehalt weiterer Auflagen ergibt sich gemäß § 5 WHG.

Bei Erfüllung bzw. Einhaltung der Auflagen und Bedingungen ist durch die erlaubte Gewässerbenutzung eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes sowohl der Interessen Dritter nicht zu erwarten.

Für die Erteilung der Erlaubnis ist nach §§ 108 Nr. 2a und 90 LWaG Mecklenburg-Vorpommern die Landrätin als Untere Wasserbehörde örtlich und sachlich zuständig.

Bei der Erlaubnis handelt es sich um eine widerrufliche Befugnis (§ 7 WHG).

Gemäß § 7 WHG gewährt die Erlaubnis die widerruflichen Befugnis, ein Gewässer zu einem bestimmten Zweck in einer nach Art und Maß bestimmten Weise zu benutzen; sie kann befristet werden.

Die Entscheidung über die Verwaltungsgebühr stützt sich auf den § 8 Abs. 1 Punkt 3 Verwaltungskostengesetz Mecklenburg- Vorpommern (VwKostG M-V) vom 14.1. 1991 (GVOBL. M-V S. 336).

## 8.Hinweise

8.1.Die wasserrechtliche Erlaubnis gewährt die widerrufliche Befugnis, ein Gewässer zu einem bestimmten Zweck in einer nach Art und Maß bestimmten Weise zu benutzen.

8.2.Die Erteilung der Erlaubnis entbindet nicht von der Erfüllung der sich aus anderen Rechtsvorschriften ableitenden Pflichten, die sich unter Umständen im Zusammenhang mit der Ausübung dieser Gewässerbenutzung ergeben können.

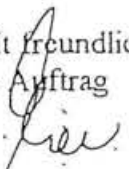
8.3.Der Gewässerbenutzer haftet für alle Schäden, die dadurch entstehen, daß er die erteilten Auflagen und Bedingungen nicht erfüllt.

## Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen eines Monats nach seiner Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift beim Landkreis Rügen, der Landrat, Billrothstr. 5, 18528 Bergen auf Rügen, Widerspruch erhoben werden.

Über diesen Widerspruch entscheidet der Minister für Bau, Landesentwicklung und Umwelt. Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch beim Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes M-V, Widerspruchstelle, Schloßstraße 6-8, 19053 Schwerin, eingelegt wird.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag



Dr. Noack

Verteiler: -PMK Projektmanagement Thomas Krauß  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Friedrich-Engels-Straße 48  
08508 Zwickau

Bauamt Wittow, z.Hd. Frau Riedel

-z.d.A.

**Amt Wittow  
Gemeinde Dranske**

**Beschlussvorlage Nr. 216-29/2002  
vom 16.5.2002**

über die Aufstellung der Änderung des fortgeltenden Bebauungsplanes Nr. 2 „Lancken“ der Gemeinde Dranske für den Bereich des Gutshauses in Lancken gem. § 8 BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.8.1997, BGBl. I, S. 2141

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Hauptausschusssitzung	7.5.2002
Gemeindevertretersitzung	16.5.2002

Die Gemeindevertretung möge beschließen.

1. Für den Bereich des Gutshauses Lancken soll der genehmigte, rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 2 „Lancken“ der Ortslage Lancken geändert werden werden.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Anpassung des Baufeldes auf dem Flurstück 11 im Sondergebiet 1 (SO1) und des Baufeldes für das Flurstück 7 im Allgemeinen Wohngebiet1 (WA 1) an historische Vorgaben.
- Erweiterung der zulässigen Nutzungen für das Gutshaus um die Nutzungsart „Beherbergung“

Begründung:

Die Änderung der vorgenannten Baufelder ergibt sich aus dem neuen Planungskonzept des Käufers des Gutshauses und der damit verbundenen komplexen Nutzung des Gutshauses in Verbindung mit der Einbeziehung angrenzender Grundstücke und den dort bestehenden Baurechten. Die Änderung der Baufelder ist weiterhin erforderlich, um den vorgesehenen Verbindungsgang entsprechend dem derzeitigen Planungs- und Nutzungskonzept errichten zu können sowie die ehemals auf dem Flurstück 11 vorhandene Bausubstanz wieder errichten zu können. Die Erweiterung der zulässigen Nutzungen ist erforderlich, um die wirtschaftliche Umsetzung des Konzeptes zu erreichen, die als wesentlichen Schwerpunkt die Einordnung von Beherbergungsmöglichkeiten unterschiedlicher Art vorsieht.

2. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes wird die PMK-Ingeniurgesellschaft in Zwickau beauftragt, die auch den Ursprungs-Bebauungsplan erstellt hat. Auftrag und Finanzierung erfolgen direkt durch den Investor, die Thomas Krauß GmbH.
3. Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
4. Das Bauamt Wittow wird beauftragt, die Planungsanzeige und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.



**Beratungsergebnis:**  
 ges. Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung 13      davon anwesend 12

Sitzung am: 16.5.02       öffentlich       nicht öffentlich

einstimmig       mit Stimmenmehrheit      12 JA      0 NEIN

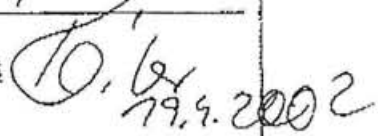
Enthaltungen       lt. Vorschlag       abweichend

Beschluss Nr.: 216-29/2002  
 Aufgrund § 24 Kommunalverfassung M-V waren KEINE /~~XPOXENDE~~ Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und der Beschlussfassung ausgeschlossen.

Beschluss erarbeitet und geschrieben: B. Riedel (Bauamt), Beschlussvorlage eingebracht: U. Ahlers (BM)

---

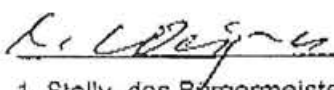
**Finanzielle Auswirkungen:**

Einnahmen       Mittel stehen zur Verfügung  
 Haushaltsstelle:      Unterschrift   
Kämmerer

Keine haushaltsmäßige Berührung, wenn städtebaulicher Vertrag       Mittel stehen nicht zur Verfügung

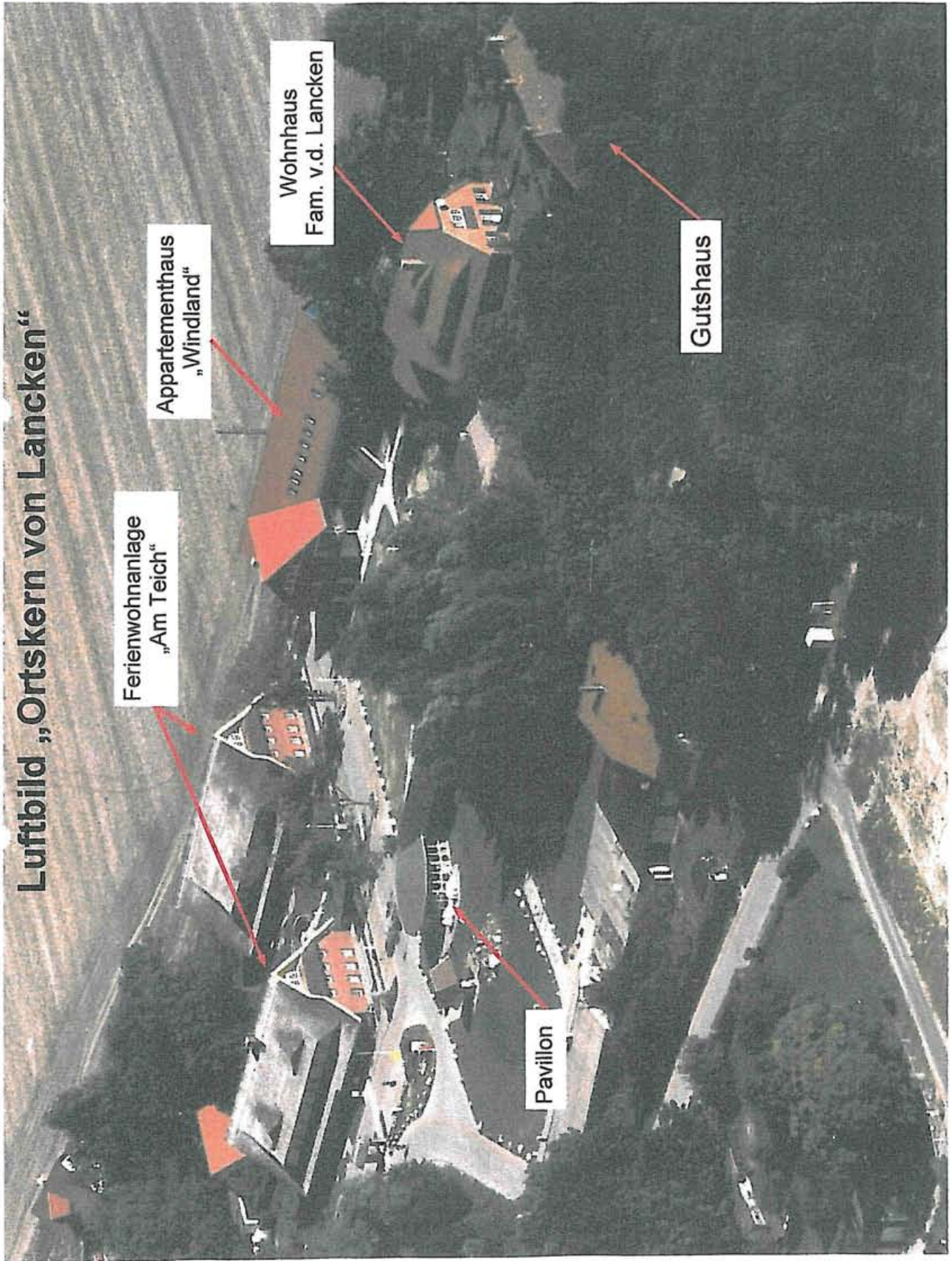
  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister



  
 \_\_\_\_\_  
 1. Stellv. des Bürgermeisters



# Luftbild „Ortskern von Lancken“



Ferienwohnanlage  
„Am Teich“

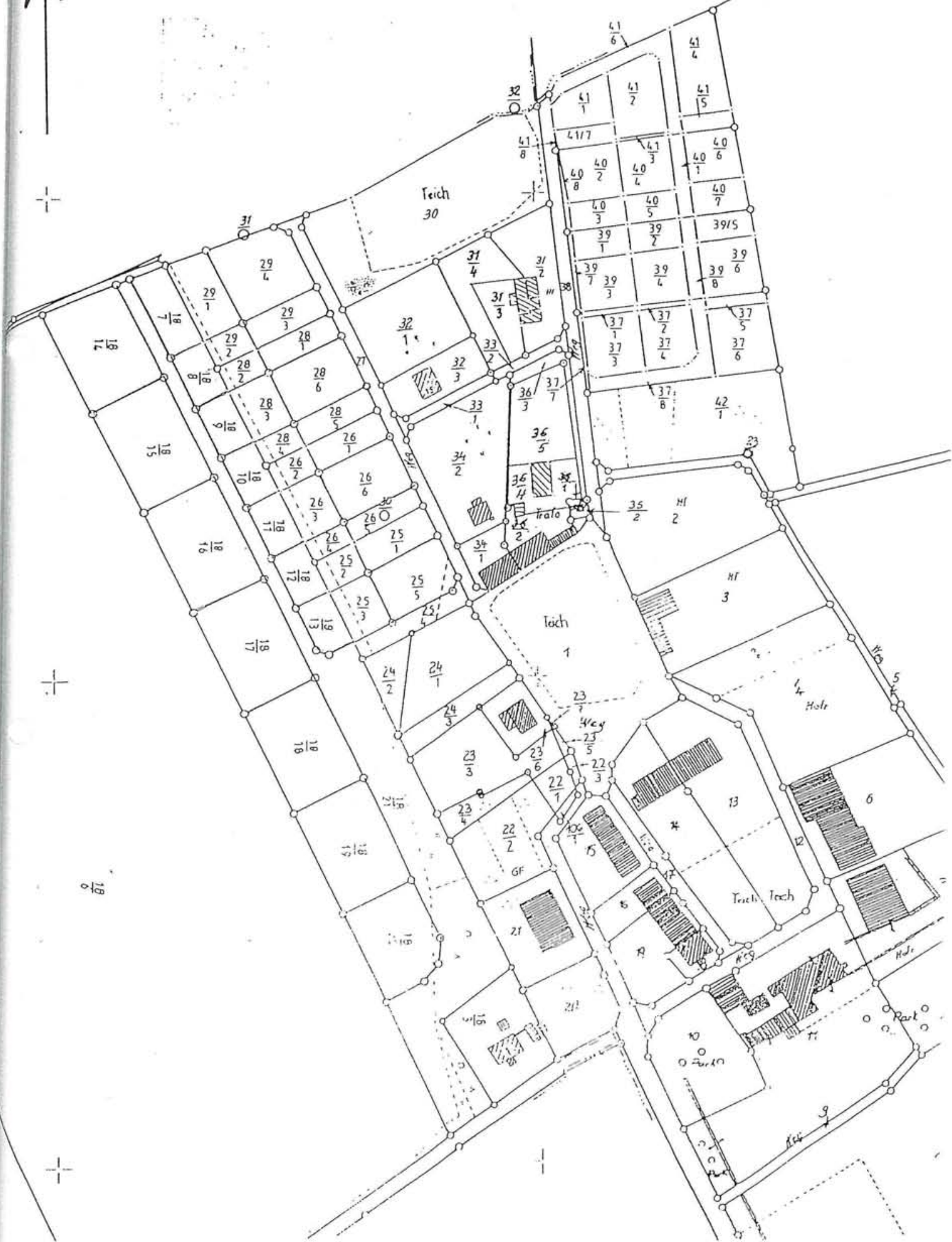
Appartementhaus  
„Windland“

Wohnhaus  
Fam. v.d. Lancken

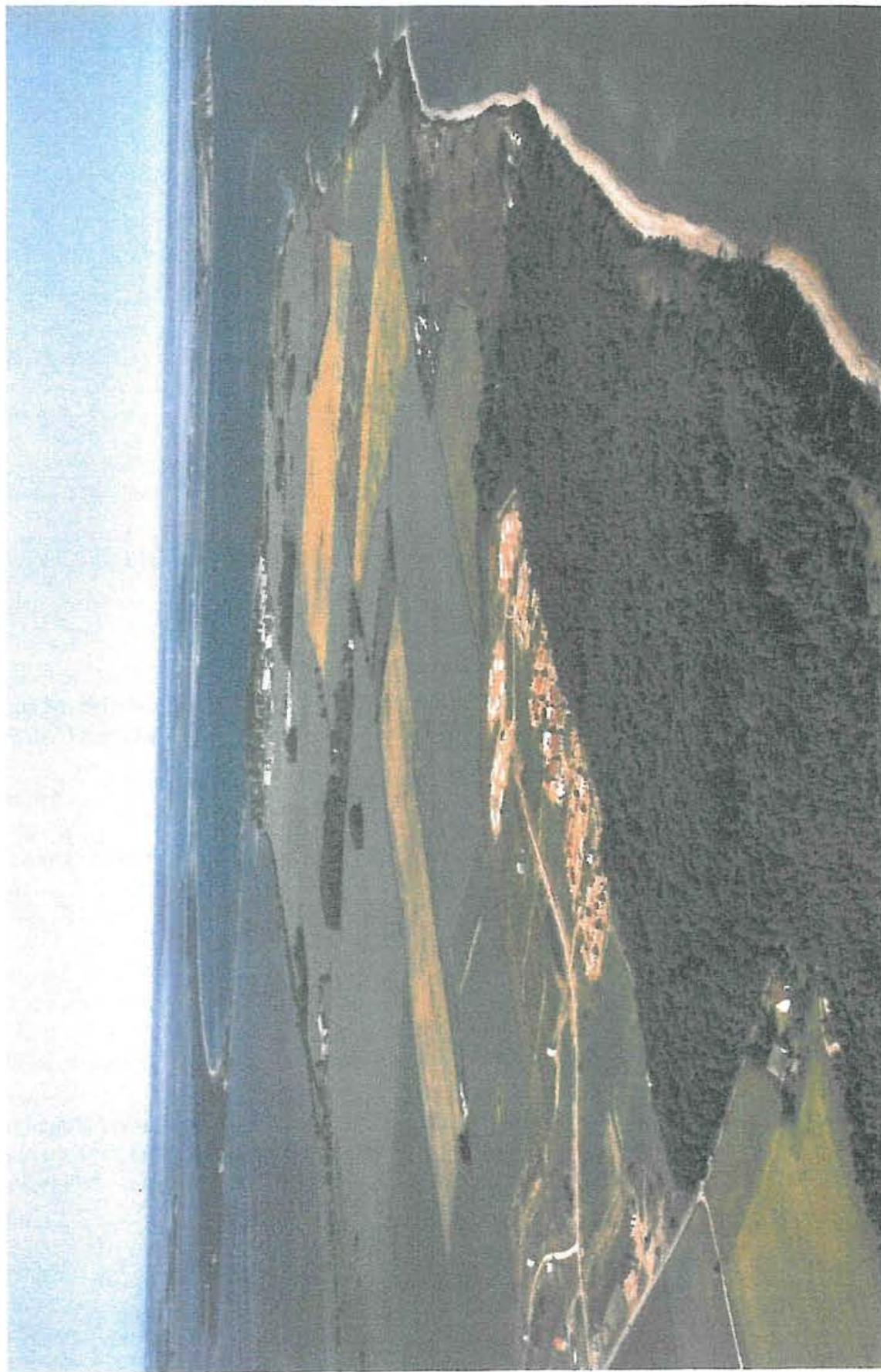
Pavillon

Gutshaus

Gemarkung Landken  
Flur 3  
Maßstab 1:2000  
Bergamt 8.06.2001



**Luftbild – Südwestlicher Teil von Wittow (1996)**



# Landkreis RÜGEN

- Die Landrätin -



PF 1343, 18528 Bergen auf Rügen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht

Unsere Nachricht vom

Dezernat	
Finanzen, Umwelt, Ordnung, Straßenverkehr, Bauen, Kataster- und Vermessungswesen	
Bauamt	
Sachgebiet: Denkmalpflege	
Sachbearbeiter	Zimmer Nr.
Herr Dr. Sommer-Scheffler	212
Gebäude	
Gartenstr. 1, 18528 Bergen auf Rügen	
Telefon: (03838) 81 3-449	
Telefax: (03838) 81 3-459	
Aktenzeichen (Bitte stets angeben!)	Datum
BauD 390	06.03.2000

Benachrichtigung über die Eintragung in die Denkmalliste des Landkreises Rügen

die folgenden Objekte sind gemäß § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern in der novellierten Fassung vom 06. Januar 1998 in die Denkmalliste des Landkreises Rügen am 30.12.1997 eingetragen worden.

**Hauptallee**  
**Lancken**  
**Gemarkung: Lancken**  
**Flur: 3**  
**Flurstück: 11**


**Park mit Grablege und Umfassungsmauern**  
**Lancken**  
**Gemarkung: Lancken**  
**Flur: 3**  
**Flurstück: 11**

Unabhängig von diesen Eintragungen unterliegen die Denkmale gemäß § 5 Abs. 2 DSchG M-V den Bestimmungen dieses Gesetzes.

Insbesondere wird auf die §§ 6, 7, 8 und 9 DSchG (Textabdruck siehe Anlage) hingewiesen.

Wir sind gerne bereit, Sie in allen Fragen zu beraten. Sollten unsere Angaben zu den Denkmälern nicht mit Ihren übereinstimmen, so informieren Sie uns bitte. Nähere Auskünfte zu den steuerlichen Regelungen erhalten Sie von den Angehörigen der steuerberatenden Berufe, sowie vom zuständigen Finanzamt.

Mit freundlichen Grüßen  
 im Auftrag

  
 Roloff

Anlagen: Denkmalschutzgesetz M/V (Auszüge)

# Landkreis RÜGEN

- Die Landrätin -



PF 1343, 18528 Bergen auf Rügen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht

Unsere Nachricht vom

Dezernat	
<b>Finanzen, Umwelt, Ordnung, Straßenverkehr, Bauen, Kataster- und Vermessungswesen</b>	
Bauamt	
Sachgebiet: Denkmalpflege	
Sachbearbeiter	Zimmer Nr.
Herr Dr. Sommer-Scheffler	212
Gebäude	
Gartenstr. 1, 18528 Bergen auf Rügen	
Telefon: (03838) 81 3-449	
Telefax: (03838) 81 3-459	
Aktenzeichen (Bitte stets angeben!)	Datum
	13.12.1999

## Benachrichtigung über die Eintragung in die Denkmalliste des Landkreises Rügen gemäß § 5 Absatz 1 Satz 5 Denkmalschutzgesetz M-V

das Landesamt für Denkmalpflege hat festgestellt, daß das Gebäude

Gutshaus - Ruine, Hauptallee und Park-mit Grablege und Umfassungsmauern

Lancken

Gemarkung Lancken

Flur 3

Flurstück 11

Denkmalnummer 392

denkmalschutzwürdig ist.

Das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998 unterscheidet zwischen Baudenkmalen, Denkmalbereichen, beweglichen Denkmalen und Bodendenkmalen.

Bei Ihrem Gebäude handelt es sich um ein Baudenkmal nach § 2 Absatz 2 DSchG M-V

Danach sind Baudenkmale Denkmale, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen. Ebenso zu behandeln sind Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen sowie andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, wenn sie die Voraussetzung eines Denkmals erfüllen. Historische Ausstattungsstücke sind wie Baudenkmale zu behandeln, sofern sie mit dem Baudenkmal eine Einheit von Denkmalwert besitzen.

Im Sinne dieser Vorschrift ist das näher bezeichnete Baudenkmal in die Denkmalliste des Landkreises Rügen eingetragen. Unabhängig von dieser Eintragung unterliegt das Denkmal gemäß § 5 Absatz 2

DSchG M-V den Bestimmungen dieses Gesetzes. Insbesondere wird auf die §§ 6, 7, 8 und 9 DSchG M-V (Textabdruck siehe Anlage) hingewiesen.

Mit freundlichem Gruß

In Auftrag

Udo

Roloff

Anlage:

Amt Wittow  
Gemeinde Dranske


Beschlussvorlage Nr. 237-33/2002  
vom 20.11.2002

über den Entwurf und die Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lancken“ der Gemeinde Dranske gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27. August 1997, BGBl. I S. 2141 zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 der VO vom 5.4.2002 (BGBl. I S. 1250)

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Hauptausschuss	
Gemeindevertretung	20.11.2002

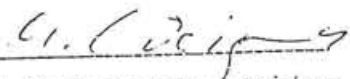
Die Gemeindevertretung möge beschließen:

- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lancken“ der Gemeinde Dranske und der Entwurf der Begründung werden nach Vorstellung der Planung durch das Ing.-Büro PMK gebilligt.
- Die Entwürfe des Planes sowie der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

<u>Beratungsergebnis:</u>	
ges. Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung <input type="text" value="13"/>	davon anwesend <input type="text" value="12"/>
Sitzung am: 20.11.2002	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nicht öffentlich
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit <input type="text" value="12"/> JA <input type="text" value="0"/> NEIN
<input type="text" value="0"/> Enthaltungen	<input checked="" type="checkbox"/> lt. Vorschlag <input type="checkbox"/> abweichend
Beschluss Nr.: 237-33/02	
Aufgrund § 24 Kommunalverfassung M-V waren KEINE / FOLGENDE Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und der Beschlussfassung ausgeschlossen.	
Beschluss geschrieben: B. Riedel (Bauamt), Anlagen erarbeitet: PMK Ing.-Gesellschaft	
<u>Finanzielle Auswirkungen:</u>	
<input type="checkbox"/> Einnahmen	<input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung Haushaltsstelle:
<input checked="" type="checkbox"/> Keine haushaltsmäßige Berührung	<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung
	Unterschrift Kämmerei  17.11.2002

  
Bürgermeister



  
1. Stellv. des Bürgermeisters



Landesamt für Denkmalpflege M-V  
Abt. Praktische Denkmalpflege Vorpommern

Stralsund, den 11.03.03

Aktenvermerk zur Beratung

Ort/Objekt: Lancken-Dranske, Gutshaus  
Betreff: Abstimmung zum B-Plan  
Beratungsort: Büro Stralsund  
Datum: 07.03.03  
Teilnehmer: Herr Krauß, Projektentwickler  
Dr. Hoge, untere Denkmalschutzbehörde  
Dr. Winands

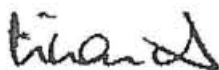
Herr Krauß möchte einige Unklarheiten besprechen, die im Zusammenhang mit der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege zum B-Plan vom 11.02.03 entstanden sind.

Viele Elemente des B-Plan-Entwurfes wurden aus einem früheren Entwurf entnommen und können geändert werden. Im Wesentlichen wurde seitens Herrn Krauß die Stellungnahme bestätigt. Es muss in der Planung der Verbindungsbau vom Gutshaus zu den geplanten Neubauten sichergestellt werden, der sich als neues Element abhebt. Die Anbauten, die im B-Plan dargestellt werden, sind auch von Herrn Krauß nicht zur Realisierung vorgesehen.

Es wird vereinbart, dass Architekt Seebauer in den nächsten Tagen die bebaubare Fläche festlegt und Baukörper entwirft, die zur Grundlage des B-Planes werden können. Diese sollen vorab mit den Denkmalbehörden abgestimmt werden, bevor sie in den B-Plan eingearbeitet werden. Das Gutshaus muss auf jeden Fall als Solitärgebäude dargestellt werden und eine Baulinie bekommen, lediglich an der Parkseite ist eine Baugrenze denkbar, die eine Erweiterung mit einer Veranda ermöglicht.

Dr. Hoge schlägt vor, für die Bauausführung einen Architekten zu beauftragen, der Erfahrung mit dem Umgang von neuen Bauten in historischer Umgebung hat.

Die Entscheidung für die Investition muss für Herrn Krauß bis zum 30.4.03 fallen. Ist sie positiv, kann er auch Sicherungsarbeiten am Gutshaus veranlassen, die von den Denkmalbehörden verlangt werden.



Dr. Winands

Verteiler:

Herr Krauß, Fax 0375/294048  
Dr. Hoge per E-Mail über Dr. Sommer-Scheffler  
OA

## Grünbilanz zur Änderung des Bebauungsplan Lancken Bereich Gutshaus vom 24.10.03

laufende Nr.	Bio- top- typ Nr.	Biotoptyp	Wert- faktor	Zustand v. d. Eingriff		Zustand n. d. Eingriff	
				Fläche (m <sup>2</sup> )	Punkte (Wertfaktor x Fläche)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Punkte (Wertfaktor x Fläche)
1	1	Gebäudeflächen	0,0	740	0	2.476	0
3	2	Wassergebundene Decken, Pflaster- und Plattenbeläge	0,1	820	82	1.220	122
5	3	Rasengitter - Rasenpflasterflächen	0,2	-	-	100	20
6	7	Private Grünfläche	0,4			1.564	626
8	12	Intensive Grünlandnutzung	0,4	1.250	500	-	-
12	-	Straßenbegleitgrün	0,4	-	-	270	108
14	16	Gartenbrache/Ruderal- fläche	0,5	2.530	1.265	-	-
16	20	Geschlossene Gehölzfläche, Hecke	0,7	-	-	1000	700
17	21	Einzelbäume, Alleen, Baumgruppen	0,8	6.200	4.960	4.910	3.928
		<b>Fläche gesamt</b>		<b>11.540</b>		<b>11.540</b>	
		<b>Punkte gesamt</b>			<b>6.807</b>		<b>5.504</b>