

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

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 17 "Lancken"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

Gemeinde Dranske / Rügen

Satzungsexemplar

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung	2
1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen.....	2
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen	3
1.4) Bestandsaufnahme	3
1.5) Abwägungsrelevante Belange.....	3
2. Planung	3
2.1) Städtebauliche Planung	3
2.2) Flächenbilanz.....	5
2.3) Erschließung	5
3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt	6

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen

Das Plangebiet (Geltungsbereich der 6. Änderung) umfasst Teilflächen des bestandskräftigen Bebauungsplans mit den Baugrundstücken Flst. 5/191, 5/82, 5/84, 5/41, 5/42, 5/210, 5/181 der Gemarkung Lancken, Flur 1 sowie der Teilflächen der angrenzenden Gemeindestraße *Zu den Kranichfeldern* (Flst. 5/38). Das Plangebiet (Änderungsbereich) umfasst knapp 0,8 ha.

Die Änderungen erstreckt sich auf einen räumlich kleinen Teilbereich des bestandskräftigen B-Plans Nr 17. Geändert werden folgende Festsetzungen:

- der Nutzungsartenkatalog wird für das SO Freizeit um untergeordnete Nutzungen (Läden, Betriebswohnungen) sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Ferienwohnungen) ergänzt und redaktionell korrigiert,
- das Baufenster sowie die Festlegung zur Geschossigkeit werden für den Bereich der Bowlingbahn (*Zu den Kranichfeldern* 19) überarbeitet und die Abgrenzung der Baugebietsfläche an den Bestand angepasst,
- die Baufenster in den Bauplätzen *Zu den Kranichfeldern* 17 und 20 werden bei unveränderter Größe gedreht, um die Einhaltung der Grenzabstände auch für eine weiche Bedachung (Reetdeckung nach § 32 LBauO M-V) zu ermöglichen und Eingriffe in die angrenzenden Böschungsbereiche zu minimieren,
- die RW-Leitung (Überlauf Feuerlöschteich) im Bereich des SO Freizeit einschließlich des entsprechenden Leitungsrechts werden nachgetragen,
- Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung werden für den Sonderbau der Bowlingbahn aufgehoben.

Grundsätzlich werden die Baugebietsflächen im Detail an die inzwischen erfolgten Grundstücksteilungen angepasst und die Umsetzung des Bebauungsplans damit erleichtert.

Durch die Änderung entstehen keine zusätzlichen Baugrundstücke.

Die generellen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden

übernommen. Da die Grundzüge der Planung unverändert belassen werden, wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt.

Die Planzeichnung der Änderung beruht auf der Planzeichnung des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 2. Änderung. Der Katasterbestand wurde zum Stichtag Januar.2017 aktualisiert.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Ziel der Planung ist es, die Nutzungsmöglichkeiten der privaten Baugrundstücke, vor allem die Nachnutzung des Bestandsgebäudes der Bowlingbahn (ehemaliger Bunker) zu verbessern.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

Für die Gemeinde Dranske liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Für den Planbereich wird einheitlich ein sonstiges Sondergebiet Ferien für gleichwertig touristische Nutzungen und Wohnen dargestellt. Da die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht verändert wurden, gibt es bezüglich des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der 6. Änderung keine neuen Aussagen.

Für die Gemeinde Dranske liegt kein Landschaftsplan vor.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus der ehemaligen Raketenstation Lancken, von der noch einige der Bunker und Unterstände erhalten sind. Das Gelände wurde in den letzten Jahren als Wohn- und Feriengebiet erschlossen und in großen Teilen mit Einfamilienhäusern neu bebaut. Es besteht Baurecht nach § 30(1) BauGB.

Für das SO „Ferien“ wurde eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,3 zugelassen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch einzelne Baufenster angegeben.

Für das SO „Freizeit“ im Bereich der Bowlingbahn (*Zu den Kranichfeldern 19*) gilt eine GRZ von 0,3 bei einem Vollgeschoss. Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung können angesichts der spezifischen Gebäudeform (ehemaliger Bunker) nicht eingehalten werden.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet stellt sich nach der erfolgten umfangreichen Neubebauung heute als Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Lancken dar. Schutzgebiete befinden sich erst im weiteren Umfeld. Denkmäler bzw. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

1.5) Abwägungsrelevante Belange

Angesichts des vergleichsweise geringen Umfangs der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf die öffentlichen Belange hervorzurufen.

2. Planung

2.1) Städtebauliche Planung

Bereich Zu den Kranichfeldern 17 und 20

Für den Bereich *Zu den Kranichfeldern 17* und *20* werden die Baufenster bei unveränderter Abmessung gedreht. Damit soll die Einhaltung der Grenzabstände auch für eine weiche Bedachung (Reetdeckung nach § 32 LBauO M-V) ermöglicht werden. Zudem werden Eingriffe in die angren-

zenden Böschungsbereiche minimiert,

Im Zuge der Änderung werden zudem die Abgrenzung des unterschiedlichen Nutzungsmaßes im SO Ferien sowie die Abgrenzung gegenüber dem SO Freizeit entsprechend der erfolgten Grundstücksteilungen verschoben. Die Auswirkungen auf die zulässige Versiegelung sind geringfügig und heben sich im Saldo weitgehend auf.

- Das SO Freizeit weist demnach nur noch 1.444 qm (statt 1.501 qm) auf, entsprechend reduziert sich die zulässige Versiegelung um rund 45 qm auf 1.155 qm.
- Das SO Ferien wird geringfügig auf 1.877 qm (statt 1.842 qm) erweitert, dadurch nimmt die maximale Versiegelung rechnerisch um 23 qm auf 774 qm.

Bereich Zu den Kranichfeldern 19

Für den Bereich des SO Freizeit/Sport soll unter Wahrung der bisherigen Ausrichtung die Nutzbarkeit der Altanlage verbessert werden. Nicht zuletzt die spezifische Gebäudeform des Bestandsgebäudes (als umgebauter Bunker) erfordern und rechtfertigen spezifische Regelungen.

Art der baulichen Nutzung

Der Gemeinde liegt eine Interessenbekundung für die Wiederherstellung bzw. den Ausbau der derzeit brachliegenden Bowlingbahn vor. Entstehen sollen 2 Bowlingbahnen sowie eine gastronomische Einrichtung mit 30 Plätzen (zuzügl. 18 Plätze Außengastronomie). Damit würde der bisherige Schandfleck beseitigt und das touristische Angebot im Ferienort Lancken ausgeweitet.

Voraussetzung für einen wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb der Bowlingbahn sind jedoch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für den Eigentümer.

- Die Nutzungen Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften werden durch einen Laden zur Versorgung des Gebiets ergänzt. Die kleine Verkaufseinrichtung kann räumlich in die Bowlingbahn integriert werden und ohne zusätzliches Personal geführt werden. Wirtschaftlich erfolgversprechend (und städtebaulich wünschenswert) ist ein eingeschränktes, kioskartiges Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs (z.B. Brötchen, Getränke). Lancken ist als Feriengebiet in hohem Maße durch kurzfristig wechselnde Gäste gekennzeichnet, die oft nur vergleichsweise kurz bleiben und dementsprechend ein spontanes Einkaufsverhalten an den Tag legen. Ein kioskartiges Angebot verbessert damit die touristische Attraktivität des Standorts, ohne in Konkurrenz zu den Einkaufsangeboten im Hauptort zu treten.
Mit dem Begriff des Ladens sowie dem Bezug auf das Gebiet ist planungsrechtlich gesichert, dass es sich nur um eine vergleichsweise kleine Verkaufsstelle handeln kann und kein nahversorgungs- oder zentrenrelevanter Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden kann.
- Im Sinne einer Berichtigung wird zudem die bisherige Formulierung überarbeitet. Bei den Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche Zwecke handelt es sich planungsrechtlich um öffentliche, die Gemeinbedürftigkeit erfüllende Einrichtungen. Gewerbliche Sport- und Freizeitangebote fallen nicht unter die Anlagen für sportliche Zwecke und sind daher separat zu fassen.
- Gleichfalls wird ergänzend eine Betreiber- / Eigentümerwohnung zugelassen, wie es für inhabergeführte Gewerbebetriebe allgemein üblich ist (vgl. die Regelungen des § 8 BauNVO).

Als ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden Ferienwohnungen berücksichtigt. Eine Vermie-

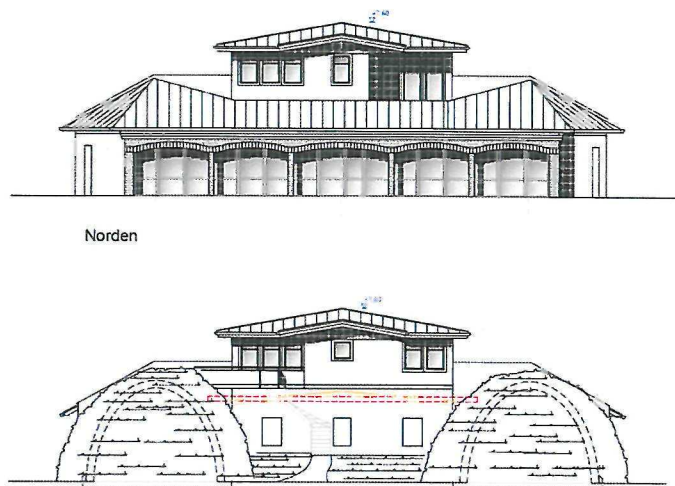


Abbildung 1: Ansichten Um- und Ausbau Bowlingbahn, Architekten Banghard und Nassutt, Wustrow

tung in geringem Umfang wird die Wirtschaftlichkeit des Betriebs verbessern und damit die Nachhaltigkeit des Angebots unterstützen können. Durch den Ausnahmeverbehalt ist sichergestellt, dass es sich nur um einzelne Nutzungseinheiten handeln wird und die Ferienwohnnutzung hier insgesamt nur ergänzend neben der Sport- und Freizeitnutzung möglich ist.

Für die avisierten gewerblichen Nutzungen wird mit folgendem Stellplatzbedarf gerechnet, der als kompakte Stellplatzanlage im Nordwesten des Baugebiets erfüllt werden kann:

Bowlingbahn (4 pro Bahn)	= 8 Stellplätze
Gastronomie als Imbiss / Kiosk (1 pro 8 Plätze)	= 6 Stellplätze
ergänzende Sportanlagen (im Bereich der Grünfläche)	= 2 Stellplätze

Maß der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der spezifischen Gebäudeform des ehemaligen Bunkers sind partiell zweigeschossige Gebäude sinnvoll möglich (siehe Abbildung 1). Der Bereich der Zweigeschossigkeit wird festgelegt. Ergänzend wird eine maximale Firsthöhe eingeführt. Mit einer Firsthöhe von 22,0 m HN entspricht die über Gelände sichtbare Gebäudehöhe rund 10 und liegt damit in einem der Umgebungsbebauung vergleichbaren Rahmen.

Das Baugebiet selbst wird hinsichtlich des Umfangs in Richtung Grünfläche bestandsorientiert neu abgegrenzt. Dabei wird der gesamte Böschungsbereich (einschließlich eines schmalen Streifens für den Unterhalt) dem Baugebiet zugeschlagen. Das Baugebiet wächst damit um rund 10% (bzw. 265 qm) auf nunmehr 2.945 qm (bisher 2.680 qm). Dadurch erhöht sich bei gleichbleibender GRZ die zulässige Versiegelung um knapp 120 qm.

Der Bebauungsplan enthält hinsichtlich des Maßes der Nebenanlagen und Stellplätze keine eigenen Festlegungen, so dass § 19(4) BauNVO gilt, der eine Überschreitung von 50% bezogen auf die GRZ zulässt. Angesichts des hohen Stellplatzbedarfs der gewerblichen Nutzungen ist dieses Maß voraussichtlich nicht ausreichend. Nach § 19(4) BauNVO kann im Einzelfall von der Einhaltung der Grenzen abgesehen werden, wenn die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, was hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen zutrifft. Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind bereits durch die Verpflichtung, Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Drainpflaster, Rasengittersteine) auszubauen, gemindert.

Sonstige Anpassungen

Nachdem im Zuge der Erschließung der nördlich angrenzenden Baugrundstücke der Überlauf des Feuerlöschteichs neu an den Rand des SO Sport/Freizeit verlegt wurde, muss die Leitung nachrichtlich neu berücksichtigt und durch Darstellung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche gesichert werden.

Die bisherigen Baumstandorte u.a. im Böschungsbereich des Bunkers erschweren den Unterhalt und damit auch den Erhalt des Gebäudes und werden entsprechend räumlich geändert.

Angesichts der spezifischen, durch den Altbestand des Bunkers vorgegebene Gebäudeform ist die Anwendung der örtlichen Bauvorschriften für neue Wohngebäude nicht sinnvoll. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung wird daher auf das SO Ferien eingeschränkt.

2.2) Flächenbilanz

Durch die Planung verändert sich die Nutzung im gesamten Bebauungsplangebiet nur vergleichsweise geringfügig, so dass auf eine Aktualisierung der Flächenbilanz verzichtet werden kann.

2.3) Erschließung

Die Änderung wirkt sich nicht erheblich auf die Anforderungen an die Erschließung aus. Der Bereich ist erschlossen, das direkte Umfeld auch weitgehend bebaut.

3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die 6. Änderung erstreckt sich auf einen teilweise bebauten Bereich mit Baurecht nach § 30(1) BauGB.

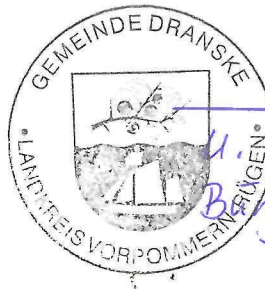
Durch die Ausweitung der Baugebietsfläche (zulasten von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlage) nimmt die mögliche Versiegelung im Baugebiet geringfügig um knapp 100 qm zu. Da jedoch auch in Sportanlagen Versiegelungen zulässig sind bzw. zu erwarten wären, können die Auswirkungen aufgrund ihrer Geringfügigkeit vernachlässigt werden.

Die Pflanzgebote werden in unverändertem Umfang beibehalten.

Die grundsätzlichen Aussagen des ursprünglichen Bebauungsplans einschließlich der erfolgten Änderungen zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben weiterhin gültig.

Gemeinde Dranske, Juni 2017

ausgeführt: 31.8.2017



U. Ahlers

Bürgermeister