

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdl  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier 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

**3. Änderung  
des  
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften  
Nr. 15  
„Ferienhaus- und Wochenendhausgebiet  
Rehbergort“**

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

**Gemeinde Dranske / Rügen**

**Satzung**

# Begründung

## Inhalt

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	2
1.1) Umfang der Änderung .....	2
1.2) Ziele der Planung / Verfahrensart.....	3
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen .....	3
1.5) Schutzobjekte im Plangebiet und in der näheren Umgebung.....	4
2) Städtebauliche Planung .....	5
2.1) Nutzung.....	5
2.2 Flächenbilanz .....	7
3) Auswirkungen .....	7
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	7
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	8
Anhang: Textliche Festsetzungen (Lesefassung).....	10

## 1) Grundsätze / Ausgangslage

### 1.1) Umfang der Änderung

Die 3. Änderung erstreckt sich auf das gesamte Baugebiet. Geändert werden in der Planzeichnung (Teil A)

- Neufestsetzung der Art der baulichen Nutzung (Änderung von Wochenendhausgebiet bzw. von Ferienhausgebiet in einheitlich Sondergebiet Feriengebiet für Ferien- und Wochenendhäuser) und Ergänzung einer Festsetzung zur Gebäudegröße der Wochenend- und Ferienhäuser gemäß § 10 BauNVO,
- Umstellung der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im bisherigen Wochenendhausgebiet von grundstücksbezogen maximaler Grundfläche auf eine Grundflächenzahl (GRZ),
- Verzicht auf das Pflanzgebot entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze.

Die sonstigen plangraphischen Festsetzungen, insb. die Gesamtfläche des Baugebiets, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie die Verkehrsflächen, werden im Wesentlichen unverändert übernommen.

In den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird

- die bislang uneinheitliche Zulässigkeit von Nebengebäuden vereinheitlicht; dabei wird die zulässige Größe von Nebengebäude auf 20 qm und von Garagen auf 30 qm je Hauptgebäude beschränkt.

Um angesichts der geänderten Art der baulichen Nutzung die Anstoßwirkung der Benennung der

Planung nicht zu verlieren, wird der Name der Planung der neuen Baugebietsfestsetzung angepasst.

Die Planzeichnung beruht auf einer Bestandsaufnahme vom Dezember 2016 durch das Vermessungsbüro Klug, Rambin. Die Ursprungsplanung wurde für die nicht geänderten Bereiche hinterlegt.

### **1.2) Ziele der Planung / Verfahrensart**

Vorrangiges Planungsziel ist die Öffnung des Bebauungsplans für eine wahlweise Wochenendhaus- oder Ferienhausnutzung auf allen Parzellen; dabei sollen die unterschiedlichen Festsetzungen für Wochenendhausgebiet und Ferienhausgebiet unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen weitgehend vereinheitlicht werden. Beide Nutzungen stellen sog. Erholungsnutzungen (Freizeitwohnen) dar und sind daher grundsätzlich hinsichtlich der Gebietsart verträglich. § 10 BauNVO stellt mit den benannten Gebietstypen „Ferienhausgebiet“ und „Wochenendhausgebiet“ keinen abschließenden Katalog auf, so dass auch weitere Fälle von Freizeitwohnen - z.B. als Mischung der vorgenannten im Sinne eines allgemeinen Feriengebiets - zugelassen werden können.

Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung. Da es sich um ein weitestgehend bebautes Gebiet handelt, das als Ortsteil anzusprechen ist, kann die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erfolgen. Die Summe der zulässigen Grundfläche im Plangebiet beträgt knapp 4.450 qm bei 2,6 ha Baugebiet. Die Änderung ist angesichts der Geringfügigkeit nicht geeignet, sich auf die nahen Natura 2000-Gebiete erheblich negativ auszuwirken.

### **1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Dranske verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung nach der 10. Änderung). Das Plangebiet ist dort als Sondergebiet, das Erholung dient, mit der spezifischen Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 nach Abschluss der Planung im Wege einer Berichtigung an die neue Nutzung „Feriengebiet für Ferien- und Wochenendhäuser“ angepasst werden.

Die Ferienhausnutzung entspricht der generellen Zweckbestimmung als Erholungssondergebiet und weicht nur hinsichtlich der spezifischen Nutzungsart von der bisher dargestellten Wochenendhausnutzung ab. Da der allgemeine Rahmen (Sondergebiet, das der Erholung dient) beibehalten wird, wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.

### **1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen**

Das Gebiet des B-Plans Nr. 15 „Wochenendhausgebiet Rehbergort“ wurde nach In-Kraft-Treten der Satzung im Juli 2006 erschlossen und bebaut.

Der Bebauungsplan ist bestandskräftig. Zulässig ist grundsätzlich eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss als Einzelhäuser in offener Bauweise. Die Firsthöhe beträgt allgemein 8,5 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (bzw. 11,0 m bei reetgedeckten Gebäuden).

Für den inneren Bereich (Baufelder 2, 3, 5, 6, 8, 10, 12, 13) wurde im Zuge der 2. Änderung ein Ferienhausgebiet mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt.

Für alle übrigen Baufelder gilt der Bebauungsplan in der Ursprungsfassung. Demnach sind ausschließlich Wochenendhäuser regelmäßig zulässig, das Maß der baulichen Nutzung wurde in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße baufeldweise als zulässige Grundfläche angegeben und beträgt

für die Baufelder 1, 4, 7, 9, 11, 14, 17-36:	120 m <sup>2</sup>
für das Baufeld 15:	110 m <sup>2</sup>
für das Baufeld 16:	95 m <sup>2</sup> .

Ausnahmsweise sind im gesamten Geltungsbereich Anlagen und Einrichtungen für Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Sondergebiet zugeordnet sind, zulässig.

Gebäude als Nebenanlagen (Nebengebäude) nach § 14 BauNVO sind im Bereich des Wochenendhausgebiets unzulässig; dies gilt jedoch nicht für Garagen und Carports nach § 12 BauNVO, da deren spezielle Ansprache in der BauNVO eine Unterordnung unter den allgemeinen Begriff des Nebengebäudes verhindert. Für den Bereich des Ferienhausgebiets wurde die Unzulässigkeit von Nebengebäuden im Rahmen der 2. Änderung allgemein aufgehoben, da funktional für die in der Regel nicht unterkellerten Gebäude z.B. Abstellmöglichkeiten für Gartenmöbel und -geräte sowie Freizeitensilien wie Fahrräder und Surfbretter erforderlich sind.

### 1.5) Schutzobjekte im Plangebiet und in der näheren Umgebung

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten; Denkmäler / Bodendenkmäler sind im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von mindestens 80 m zum FFH-Gebiet DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“. Der Abstand zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 1343-401 „Plantagenetgrund“ mit insgesamt 20.717 ha beträgt gut 200 m.

Der Uferbereich der Ostsee (Kliffkante mit Stand) ist - mit teilweise divergierender Abgrenzung das FFH-Gebiet überlagernd - als Naturschutzgebiet Nr. 286 „Nordwestufer Wittow und Kreptitzer Heide“ geschützt.

Im Norden des Geltungsbereichs, jedoch außerhalb des Änderungsbereichs der 3. Änderung, befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop.

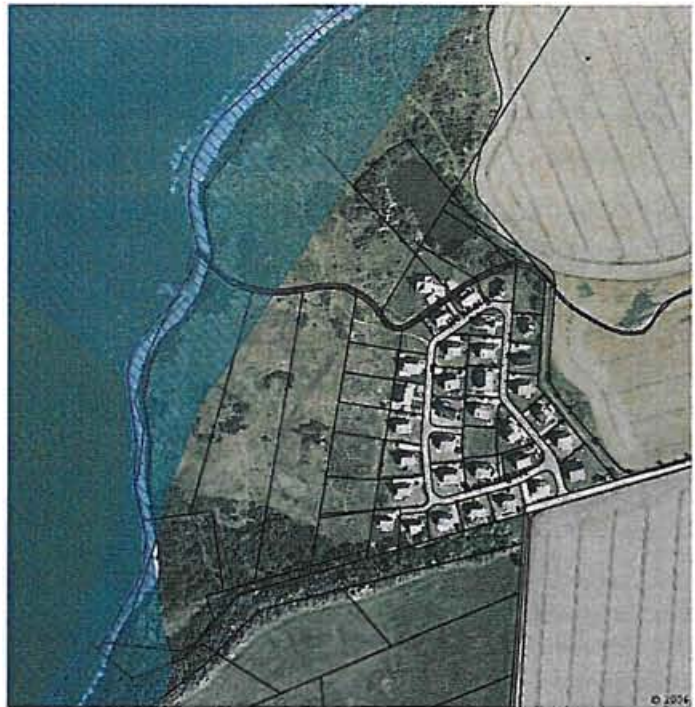


Abbildung 1: FFH-Gebiet (blau) und EU-Vogelschutzgebiet (braun überlagernd), Quelle [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/)



Abbildung 2: NSG (rot), Quelle [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/)

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung

Die ursprüngliche Konzeption mit einer ausschließlich für den privaten Erholungsaufenthalt gedachten Bebauung wurde bereits mit der 2. Änderung für einen Teilbereich von 12 Baufeldern in eine Ferienhausnutzung (Nutzung durch einen wechselnden Personenkreis) geändert, so dass bereits im Gebiet eine Mischung von Eigennutzern (im Falle der Wochenendhäuser) sowie wechselnden Urlaubern (im Falle der Ferienhäuser) vorhanden ist.

Ferien- und Wochenendhäuser ähneln sich, da beide Wohnformen den Gästen die Möglichkeit einer zumindest zeitweiligen Selbstversorgung bieten und sich insofern klar von den Beherbergungsbetrieben absetzen (vgl. BVerwG B. Urt. v. 08.05.1989 – 4 B 78.89). Gleichzeitig sind beide Nutzungen klar vom Wohnen zu unterscheiden, da es an einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit fehlt.

Durch die Verschmelzung beider Gebiete in ein einheitliches Feriengebiet erhöht sich die Nutzungsflexibilität der Eigentümer. In der Praxis werden sich nicht selten Zeiten von Eigennutzung (Wochenendhaus) und Vermietung (Ferienhaus) abwechseln oder zumindest zeitlich aufeinander folgen.

Beide Nutzungen können als Erholungsnutzungen konfliktfrei miteinander zusammengebracht werden. Die Ferienhausnutzung bzw. Ferienhausgebiete werden in der Regel hinsichtlich des Lärmschutzes dem Allgemeinen Wohngebiet gleichgestellt. Von Wochenendhausgebieten, die dem reinen Wohngebiet vergleichbar sind, unterscheiden sie sich normalerweise dadurch, dass sie nicht ausschließlich, sondern nur überwiegend dem Ferienwohnen zu dienen brauchen. Ausschlaggebend für die Störanfälligkeit und den Nachbarnschutz sind hierbei die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke. Solche sind als eigenständige Einrichtungen weder im Gebiet vorhanden noch zukünftig erwünscht und werden daher ausgeschlossen. Angesichts der vergleichsweise geringen Entfernung zum Hauptort Dranske besteht kein Erfordernis für eigenständige Versorgungseinrichtungen. Unselbständige Anlagen und Einrichtungen für Freizeitgestaltung, z.B. private Schwimmbäder oder Saunagebäude, bleiben als Nebenanlagen zulässig.

#### Qualifizierung der Ferien- und Wochenendhäuser nach der besonderen Eigenart des Gebiets

Mit der baufeldweisen Festlegung einer maximalen GR wurden die möglichen Gebäudegrößen für die Wochenendhäuser implizit begrenzt, nicht jedoch im Sinne von § 11(3) BauNVO festgesetzt. Nach § 10(3) BauNVO ist die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten, ausdrücklich festzusetzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Sinne § 16(2) BauNVO von der (Gebäude)Grundfläche im Sinne § 10(3) BauNVO als Qualifizierung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der zu berücksichtigenden Anlagen unterscheiden.

Ähnlich wie das OVG Rheinland-Pfalz (Urteil vom 22.11.2011 - 8 A 10443/11.OVG) hat auch das OVG Greifswald im Urteil vom 20. März 2012 (Az. 3 L 12/08) hierzu ausgeführt: „Mit dem sich aus § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO ergebenden Maßstab wird eine von der Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlagen in § 16 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BauNVO abweichende Zielsetzung verfolgt. Während die Grundfläche der Wochenendhäuser allein das Wochenendhaus als solches in Bezug nimmt, erfasst der Begriff der Grundfläche der baulichen Anlagen in § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO neben dem Wochenendhaus selbst noch weitere auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlagen, wie z.B. Garagen. Die Festsetzungen zur Grundfläche aller baulichen Anlagen geben den Umfang der Bebauung des Grundstücks und damit die Baudichte vor (§ 19 Abs. 4 BauNVO). ... Bei § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO geht es um den äußeren Charakter des Gebäudes. Hiernach werden von der Festsetzung nur solche Gebäudeteile erfasst, die sich nach ihrem äußeren Eindruck als integrierter Bestandteil eines Wochenendhauses darstellen (OVG Koblenz, U. v. 22.11.2011 - 8 A 10443/11 -, juris Rn. 75). Liegt Sinn und Zweck der Festsetzung der Grundfläche der Wochenendhäuser darin, dem Dauerwohnen entgegen zu wirken und soll das Haus dem äußeren Erscheinungsbild

eines Wochenendhauses entsprechen, ist nicht erkennbar, dass die Größe der Dachüberstände hier Bedeutung gewinnen können. Gleiches gilt auch für Terrassen, die in der Festsetzung den Dachüberständen gleichgestellt werden. Ein Wochenendhaus verwandelt sich nicht allein deswegen in ein Wohnhaus, weil es größere Dachüberstände oder eine Terrasse aufweist. Bei § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO geht es um den äußeren Charakter des Gebäudes. Hiernach werden von der Festsetzung nur solche Gebäudeteile erfasst, die sich nach ihrem äußeren Eindruck als integrierter Bestandteil eines Wochenendhauses darstellen (OVG Koblenz, U. v. 22.11.2011 - 8 A 10443/11 -, juris Rn. 75). Liegt Sinn und Zweck der Festsetzung der Grundfläche der Wochenendhäuser darin, dem Dauerwohnen entgegen zu wirken und soll das Haus dem äußeren Erscheinungsbild eines Wochenendhauses entsprechen, ist nicht erkennbar, dass die Größe der Dachüberstände hier Bedeutung gewinnen können. Gleiches gilt auch für Terrassen, die in der Festsetzung den Dachüberständen gleichgestellt werden. Ein Wochenendhaus verwandelt sich nicht allein deswegen in ein Wohnhaus, weil es größere Dachüberstände oder eine Terrasse aufweist.“

Mit der ergänzenden Festlegung einer Gebäudegröße soll die besondere Eigenart des Gebiets im Sinne der ursprünglichen Konzeption gefestigt werden. Um die Einheitlichkeit der Bebauung im Sinne der besonderen Eigenart des Gebiets als weithin exponierte Feriensiedlung in Küstennähe zu wahren, wird die Gebäudegrundfläche auch für die Ferienhäuser im Sinne § 10(4) BauNVO festgelegt.

Für Wochenendhäuser wird die Gebäudegröße im Sinne § 11(3) BauNVO einheitlich für das gesamte Plangebiet auf 110 qm festgesetzt. Berücksichtigt man die bei der Grundfläche nach § 16(2) BauNVO anzurechnende Terrasse mit 10 qm, entspricht die Festlegung der bisher möglichen Gebäudegröße. Nach dem Hess. VGH (U. v. 7.11.1975) liegt bei Wochenendhäusern eine Grundfläche von 117 qm gerade noch im Rahmen dessen, was noch in Betracht kommt.



Abbildung 3: Luftbild 2003

Für Ferienhäuser wird die Gebäudegröße einheitlich für das gesamte Plangebiet auf 120 qm festgesetzt. Damit wird berücksichtigt, dass bei Ferienhäusern schon aufgrund der Nutzung durch einen wechselnden Personenkreis kein Dauerwohnen entstehen kann und insofern die Beschränkung weniger eng ausfallen muss. Gleichzeitig wird aufgrund des vergleichsweise geringen Unterschieds der Eindruck einer einheitlichen Bebauung im gesamten Baugebiet gewahrt.



Abbildung 4: Luftbild 2016

#### Maß der baulichen Nutzung\*

In der Ursprungsplanung wurde das Maß der baulichen Nutzung baufeldweise bestimmt, was bereits im Zuge der 2. Änderung für deren Geltungsbereich durch eine einheitliche GRZ von 0,2 ersetzt wurde. Mit der Festsetzung einer GRZ wurde eine auch im Falle von Flurstücksänderungen (z.B. 8/42) eindeutige Regelung gefunden.

Im Zuge der 3. Änderung wird für das gesamte Plangebiet eine GRZ festgesetzt. Dabei wird mit Ausnahme der Baufelder 17, 22, 23, 30 (Rehbergort 10, 11, 22, 36) einheitlich eine GRZ von 0,2 ausgewiesen, was nur geringfügig oberhalb des bisher zulässigen Maßes liegt. Für die Baufelder 22, 23, 30 wird angesichts der größeren Grundstücksgröße eine GRZ von 0,15, für Baufeld 17 von 0,1 festgelegt, was auch in diesen Fällen leicht über dem bisher zulässigen Maß liegt. Insgesamt

nimmt dadurch die zulässige Grundfläche für die Hauptanlage geringfügig um 10% bzw. 450 qm zu. Die zulässige Versiegelung steigt entsprechend § 19(4) BauNVO um knapp 680 qm.

### Nebenanlagen

Der Ursprungsplan sah einen generellen Ausschluss von Nebengebäuden mit Ausnahme von Garagen vor, da angesichts der speziellen Ansprache in § 12 BauNVO nicht unter den allgemeinen Begriff des Nebengebäudes fallen.

Im Zuge der 2. Änderung wurde für das Ferienhausgebiet das Erfordernis ergänzende Anlagen, darunter u.a. Nebengebäude für Garten-/Terrassenmöbel, Fahrräder und sonstiges Sportgerät (Surfbretter, Strandutensilien, etc.) erkannt und dementsprechend der Ausschluss von Nebengebäuden für den Änderungsbereich aufgehoben.

Mit der Planung soll für das gesamte Baugebiet eine einheitliche Regelung zu Nebengebäuden und Garagen (einschl. überdachter Stellplätze) erreicht werden. Dabei soll die im bisherigen Wochenendhausgebiet geltende städtebaulich nicht plausible Bevorzugung von Garagen gegenüber sonstigen Nebengebäuden aufgegeben werden.

Um ein Überhandnehmen von Nebengebäuden und Garagen (als räumlich wirksame Anlagen) zu verhindern, wird nach §§ 12(6) bzw. 14(1) die zulässige Größe der Nebengebäude für das gesamte Baugebiet quantitativ auf insgesamt 20 qm, der Garagen auf 30 qm je Hauptgebäude begrenzt. Hinsichtlich des Gesamtumfangs zulässiger Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze gilt § 19 (4) BauNVO.

### Pflanzgebote

Der Ursprungsplan sieht entlang der südlichen sowie westlichen Grenze des Plangebiets eine 3,0 m tiefe Pflanzfläche für Bäume und Sträucher als mehrreihige, freiwachsende Hecke mit Überhältern vor, die bislang nicht umgesetzt wurde.

Eine Umsetzung erscheint aus heutiger Sicht auch wenig sinnvoll. Eine Hecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze würde den Grundstücken die Sicht auf die Ostsee nehmen, wodurch die Attraktivität v.a. des Erdgeschosses sowie Gartens erheblich verringert würde. Die Pflanzung im Süden würde eine Verbreiterung des südlichen Gehölzriegels bewirken, mit der Folge, dass dieser erst recht zum Wald ausgeweitet würde und der Abstand zwischen Kronentrauf und Gebäuden zusätzlich verringert würde.

## **2.2 Flächenbilanz**

Durch die Änderung wird die Flächenbilanz bezogen auf das Plangebiet nur unwesentlich verändert. Insgesamt werden ca. 18.060 qm Wochenendhausgebiet sowie ca. 8.110 qm Ferienhausgebiet in ein einheitliches Feriengebiet umgewandelt. Die Zahl der Baufelder bleibt unverändert.

Durch die Neufestsetzung des Maßes der baulichen Nutzung steigt die zulässige Grundfläche geringfügig um rund 10% auf knapp 4.450 qm. Die Zahl der zulässigen Gebäude / Baufelder verändert sich nicht.

## **3) Auswirkungen**

### **3.1) Abwägungsrelevante Belange**

Die in der Begründung zur Ursprungsplanung aufgeführten abwägungsrelevanten Belange bleiben weiterhin gültig. Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v.

13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

Die *Belange des Naturschutzes* sind durch den Verzicht auf die in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zur Ursprungsplanung als Kompensationsmaßnahme angerechnete Heckenpflanzung betroffen; der Ausgleich für die entfallende Kompensationsleistung ist durch Verrechnung mit der Kompensationsmaßnahme Rehbergort weiterhin sichergestellt.

Darüber hinaus sind die *privaten Belange* der Eigentümer angemessen zu berücksichtigen (Ruhebedürfnis des Wochenendhausgebiets, Vertrauensschutz in bestehendes Baurecht nach § 30 BauGB).

### **3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Weder wird die generelle Ausrichtung auf Erholungsaufenthalt in Frage gestellt noch die Größe (Kapazität) des Erholungssondergebiets verändert.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Besondere naturschutzfachliche Tatbestände (geschützte Bäume nach § 19 NatSchAG M-V, geschützte Biotop nach § 20 NatSchAG M-V) werden durch die Planung (3. Änderung) nicht berührt.

Aus der geänderten Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich für die umweltrelevanten Belange nur unwesentliche Änderungen. Die Zunahme der zulässigen Grundfläche bzw. Versiegelung ist mit 10% vergleichsweise gering. Da Nebenanlagen auf die GRZ anzurechnen sind, ergibt sich aus der geänderten Zulässigkeit keine Auswirkung auf die Gesamtversiegelung.

Der Verzicht auf die abschirmende Heckenpflanzung entlang der südlichen und westlichen Grenze des Plangebiets auf 1.164 qm ist angesichts der Überkompensation durch die umliegend ausgeführten Kompensationsmaßnahme Rehbergort nicht relevant. Das angenommene Kompensationsflächenäquivalent für die Heckenpflanzung von 1.455 KFÄ wird mit dem Überschuss der Kompensationsmaßnahme Rehbergort verrechnet (vgl. Dokumentation zur Kompensationsmaßnahme Rehbergort vom Januar 2016).

Die Aussagen des ursprünglichen Bebauungsplans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben deshalb gültig.

Gleiches gilt für die Verträglichkeit mit internationalen Schutzgebieten (FFH-Gebiet DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“, Europäische Vogelschutzgebiet DE 1343-401 „Plantagenetgrund“). Die Verträglichkeit mit den Schutzgebieten wurde im Aufstellungsverfahren nachgewiesen. Da weder die generelle Ausrichtung auf den Erholungsaufenthalt noch die Größe (Kapazität) des Erholungssondergebiets von der Änderung berührt werden, sind keine erheblich geänderten Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erkennen. Die Änderungen selbst sind für die Verträglichkeit des Baugebiets von untergeordneter Bedeutung:

- Die vergleichsweise geringe Zunahme der im Baugebiet zulässigen Grundflächen bzw. Versiegelung um rund 10% wirkt ausschließlich lokal und ist in einem Abstand von 90 m für die Auswirkung des Baugebiets nicht mehr relevant. Auch zukünftig wird das Baugebiet durch eine geringe bauliche Dichte (Einzelhäuser beschränkter Größe auf vergleichsweise großen Grundstücken) mit entsprechender Durchgrünung (private Hausgärten) geprägt sein.
- Die durch den Verzicht auf die Heckenpflanzung entlang des westlichen Plangebietsrandes verringerte visuelle Abschirmung des Baugebiets ist für die benannten FFH-Arten des Gebiets (Rotbauchunke, Kammmolch, Kegelrobbe und Schweinswal) nicht relevant. Der Abstand zum EU-Vogelschutzgebiet ist mit 200 m ausreichend bemessen, um visuelle Wirkungen auszuschließen.



Die Änderung ist angesichts der nur geringfügigen Auswirkungen nicht geeignet, sich erheblich auf die Schutzziele auszuwirken.

Dranske, September 2017

ausgefertigt: 7.6.2018



*L. Ahlers*  
L. Ahlers  
Bürgermeister

## Anhang: Textliche Festsetzungen (Lesefassung)

### (1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 BauNVO)

Sondergebiet nach § 10 BauNVO – Feriengebiet für Ferien- und Wochenendhäuser

Das Feriengebiet dient zu Zwecken der Erholung dem Freizeitwohnen in Ferien- und Wochenendhäusern. Zulässig sind:

- Ferienhäuser bis 120 qm Grundfläche
- Wochenendhäuser bis 110 qm Grundfläche

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die Nutzungen im Sondergebiet zugeordnet sind.

### (2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 20 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB)

- a. Grundflächenzahl siehe Planzeichnung
- b. Zahl der Vollgeschosse siehe Planzeichnung
- c. OK Oberkante der baulichen Anlagen
  - 8,5 m ü. OK EGFH
  - 11,0 m ü. OK EGFH (nur für Gebäude mit Rohrbedachung)
- d. Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhen OK EFH
  - Baufelder 1 - 12; 19 - 29; 33 - 34 7,30 m ü. HN
  - Baufelder 13 - 18; 35 - 36 6,50 m ü. HN
  - Baufelder 30 - 32 7,80 m ü. HN

### (3) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

siehe Planzeichnung

### (4) Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. 14 Abs. 1, Satz 3 BauNVO)

Nebengebäude (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind bis insgesamt maximal 20 qm je Hauptgebäude zulässig. Zusätzlich sind je Hauptgebäude Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 Abs. 6 BauNVO bis insgesamt 30 qm zulässig.

### (5) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die krautige Vegetation der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzfläche ist vor Bepflanzung im Zeitraum Oktober - Februar einmalig zu mähen und das Maatgut liegen zu lassen. Zur Anreicherung des Lebensraumes für Amphibien und Reptilien sind auf den Flächen Sonderbiotope aus Findlingen ab 30 cm Durchmesser und/oder kleinstämmiges Totholz (Laubholz) auf einer Fläche von jeweils 2 qm und einer Höhe bis max. 0,6 m gehäuft und in einem Abstand von rund 40 m einzubringen.

### (6) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Pflanzfläche sind Bäume und Sträucher als mehrreihige, freiwachsende Hecke mit Überhältern versetzt zu pflanzen. Vorhandene einzelne Gehölze sind zu integrieren. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind Laubbäume und Laubsträucher der Pflanzliste 2 wie folgt zu verwenden: Laubbaum (1 je laufende 15 m, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 14/16) Sträucher (4 Stück pro 10 qm, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm).

### (7) Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Carports und Garagen sind ab einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 12 qm mit Rankhilfen zu versehen und je 1,5 m Wandlänge mit mindestens einer Kletterpflanze zu begrünen (Pflanzliste 3, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm),

Abfallbehälter und -anlagen sind ab einer Breite und/ oder Höhe von 1,5 m mit Rankgittern zu versehen und mit einer Kletterpflanze/pro 1,5 m der Pflanzliste 3 (2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm) zu begrünen.

## **Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

### **1. Hinweise zu Bodenfunden**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. 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 können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

### **2. Hinweise zum Bodenschutz, Anlage, Pflege und Entwicklung von Grünbeständen**

Der durch die Baumaßnahme anfallende humose Oberboden („Mutterboden“) ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Mutterbodens auf dem Baugrundstück bzw. im Baugebiet ist dem Abtransport vorzuziehen. Bei der Wiederverwendung von Erdaushub sind die lokalen Bodenverhältnisse einschließlich der Körnungsart zu berücksichtigen, soweit es sich um gewachsenen Boden handelt. Die Gehölzqualitäten müssen den Bedingungen des „Bundes Deutscher Baumschulen“ entsprechen.

Alle Neuanpflanzungen sind nach DIN fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Es sind nur Arten in natürlicher Wuchsform (kein Zier-, Krüppel- oder sonstiger Minderwuchs) zu verwenden.

### **3. Küstenschutz und Sturmflutgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe, östlich zu einem Küstenrückganggebiet. Die Küste wird von einer niedrigen, aber hochdynamischen Steilküste gebildet. Das Ufer befindet sich in einem steten Rückgang. Aus der Realisierung des Vorhabens können gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der Gemeinde Dranske keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern. Das Land Mecklenburg-Vorpommern und die Gemeinde Dranske übernehmen keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch Küstenschutzanlagen gesichert war oder nicht.

### **4. Altlastverdacht**

Der Verdacht auf mögliche unterirdische Altlasten kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

### **5. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Zum Schutz bestehender und geplanter Landschaftsbereiche sind die RAS-LP 4 sowie die DIN-Vorschriften 18915, 18916, 18919 und 18920 zu berücksichtigen.

## **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V**

### **1. Dächer**

- a) Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zulässig.
- b) Als Dachneigung für das Dach des Hauptgebäudes sind 27° - 55° zulässig. Als Material für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur Dachziegel/ Betondachsteine, Schiefer, Eternitschindeln oder Rohr zulässig. Die Verwendung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung solarer Energien (Solar-/ Photovoltaikanlagen) ist im Dachaufbau zugelassen.
- c) Farben für die Dächer (Dachziegel/ Betondachsteine):

kastanienbraun	vergleichsweise wie RAL 8015
anthrazitgrau	vergleichsweise wie RAL 7016
schwarzgrau	vergleichsweise wie RAL 7021
signalschwarz	vergleichsweise wie RAL 9004

schwarzgrün                    vergleichsweise wie RAL 6012

## 2. Fassade

a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Klinker (Mauersteine) als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien, wie z. B. Holz sind zugelassen.

### Farben für die geputzt Fassade:

perlweiß	vergleichsweise wie RAL 1013
hellelfenbein	vergleichsweise wie RAL 1015
cremeweiß	vergleichsweise wie RAL 9001
signalweiß	vergleichsweise wie RAL 9003
reinweiß	vergleichsweise wie RAL 9010

- zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb

### Farben für Klinkerfassaden:

reinweiß	vergleichsweise wie RAL 1013
hellelfenbein	vergleichsweise wie RAL 1015
ziegelrot	
rubinrot	vergleichsweise wie RAL 3003
weinrot	vergleichsweise wie RAL 3005
oxidrot	vergleichsweise wie RAL 3009
braunrot	vergleichsweise wie RAL 3011
rotbraun	vergleichsweise wie RAL 8012

Farblich komplementierende Elemente (z. B. Sockelbereiche, Dachkästen, Fachwerk) sind in der Gestaltung zugelassen.

## Hinweise/ Bestimmungen

### **Pflanzliste 1 - Bäume und Sträucher für Erhaltungsfläche**

#### **Bäume**

Eberesche *Sorbus aucuparia*  
Gemeine Esche *Fraxinus excelsior*  
Silber-Weide *Salix alba*

#### **Sträucher**

Weide *Salix cinerea*  
Weide *Salix caprea*  
Weißdorn *Crataegus spec.*

### **Pflanzliste 2 - Bäume und Sträucher für Pflanzfläche**

#### **Bäume**

Gemeine Esche *Fraxinus excelsior*  
Sand-Birke *Betula pendula*  
Schwarz-Erle *Alnus glutinosa*  
Silber-Weide *Salix alba*  
Stiel-Eiche *Quercus robur*  
Trauben-Eiche *Quercus praeraea*  
Trauben-Kirsche *Prunus padus*  
Wild-Apfel *Malus sylvestris*

#### **Sträucher**

*Sambucus nigra*  
*Rosa canina*  
*Hippophae rhamnoides*  
  
(südexponiert) *Sarothamnus scoparius*  
*Prunus spinosa*  
*Weißdorn Crataegus spec.*

### **Pflanzliste 3 - Kletterpflanzen**

Efeu *Hedera helix*  
Gemeine Waldrebe *Clematis vitalba*  
Heckenkirsche *Lonicera spec.*  
Hopfen *Humulus lupulus*  
Knöterich *Polygonum spec.*  
Pfeifenwinde *Aristolochia spec.*  
Kletterrosen in Sorten *Rosa spec.*  
Waldrebe-Hybriden *Clematis spec.*  
Zaunreben-Hybriden *Parthenocissus spec.*