



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

8. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 17 "Lancken"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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
2. Städtebauliche Planung	4
2.1) Änderungen	4
2.2) Flächenbilanz	6
2.3) Erschließung	6
3. Auswirkungen	7
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung.....	7

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen

Der Geltungsbereich der beantragten Änderung erstreckt sich auf die Baugebiete SO „Freizeit/Sport“ und SO „Feriengebiet“ einschließlich der dazwischenliegenden öffentlichen Verkehrsflächen und damit auf die Flurstücke 5/219 (teilw.), 5/220, 5/221 (teilw.), 5/222 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Lancken mit insg. gut 2,2 ha.

Geändert werden sollen:

- Art der baulichen Nutzung: Das bisherige Sondergebiet „Freizeit/Sport“ (0,3 ha) soll den übrigen Baugebietsflächen entsprechend als Sondergebiet „Feriengebiet“ für eine Einfamilienhausbebauung mit vorwiegender Ferienhausnutzung ausgewiesen werden. Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Festlegung den für angrenzenden Abschnitt angepasst.
- überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster): Die Baufenster im Baugebiet sollen besser an die geplante Bebauung angepasst werden.

Zugleich soll für das Plangebiet der 8. Änderung die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage des inzwischen geänderten Baurechts (BauNVO₂₀₁₇) textgleich neu festgesetzt werden.

Da die Änderung sich auch auf die Art der baulichen Nutzung erstreckt, werden die Grundzüge der Planung berührt. Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bereich ist durch die militärische Vornutzung vorgeprägt; vorbereitende Arbeiten (Rückbau der Bunker, Erschließung / Straßenbau) haben bereits im Frühjahr 2018 begonnen. Die Erschließungsarbeiten wurden Ende August 2018 abgeschlossen, die ersten Hochbauten sind in Bau. Angesichts der laufenden Umsetzung ist nach der Verkehrsanschauung auch aufgrund der

bisherigen Planung ohne Änderung kurzfristig mit einer Bebauung zu rechnen, so dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vorliegen (vgl. Krautzberger in Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Kommentar zum Baugesetzbuch, Stand: August 2013, § 13a BauGB Rdnr. 35).

Die Planzeichnung der Änderung beruht auf der Planzeichnung des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 7. Änderung. Der Katasterbestand wurde zum Stichtag März.2018 aktualisiert.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Die Vorpommersche Erschließungsgesellschaft mbH hat die westlichen Flächen des Bebauungsplans Nr. 17 sowie die angrenzenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18a übernommen und wird sie kurzfristig als Feriengebiet erschließen und mit rohrgedeckten Einzelhäusern einheitlich bebauen.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

Für die Gemeinde Dranske liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Für den Planbereich wird gemäß Berichtigung vom 04.10.2013 einheitlich ein sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“ für gleichwertig touristische Nutzungen und Wohnen dargestellt (vgl. Abbildung 1). Die 8. Änderung ist nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 Teilflächen der ehemaligen Raketenstation Lancken, von der noch einige der Bunker und Unterstände erhalten sind. Der Bereich im Südwesten des früheren Militärgeländes ist noch weitgehend unbebaut, es besteht Baurecht nach § 30 (1) BauGB für ein Feriengebiet im Rahmen der beiden Bebauungspläne Nr. 17 „Lancken“ und Nr. 18a „Golfanlage Lancken-Teil 1“.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Lancken“, in Kraft mit Ablauf des 05.07.2012, wurde die Art der baulichen Nutzung für das gesamte Gebiet neu geordnet und zugunsten eines einheitlichen Feriengebiets mit breiter Nutzungsmischung auf die anfänglich beabsichtigte räumliche Trennung in ein Wohngebiet einerseits sowie ein Ferienhausgebiet andererseits verzichtet.

Für das sonstige Sondergebiet SO „Feriengebiet“ wurde eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,3 zugelassen. Zulässig ist eine Nutzungsmischung mit Wohngebäuden, Ferienhäusern und Betrieben des Beherbergungsgewerbes, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Räumen nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe und Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Ausnahmsweise sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch einzelne Baufenster angegeben.

Für das SO „Freizeit/Sport“ gilt gemäß 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Lancken“ eine GRZ von 0,4 bei einem Vollgeschoss. Zulässig sind Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, Schank- und Speisewirt-



Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Stand Berichtigung vom 04.10.2013 Ausschnitt ohne Maßstab

schaften sowie Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf.

Die Flächen im Umfeld des Plangebiets wurde in den letzten Jahren auf Grundlage der bestandskräftigen Bebauungspläne Nr. 17 bzw. Nr. 18a in weiten Teilen als Wohn- und Feriengebiet erschlossen und mit Einfamilienhäusern für Wohn- und Ferienutzung neu bebaut. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld des Siedlungsgebiets sollen als 18-Loch Golfanlage entwickelt werden.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet stellt sich als Brachfläche am Rande der neu entstandenen Ortslage Lancken dar. Schutzgebiete befinden sich erst im weiteren Umfeld. Denkmäler bzw. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

1.4.3) Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Vorhabens ist ein Bodendenkmal bekannt, das bereits nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt ist und auf dessen Schutz in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) hingewiesen wurde. Die Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG MV). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Änderungen

Art der baulichen Nutzung

Das bisherige SO „Freizeit/Sport“ (0,3 ha) soll den übrigen Baugebietsflächen entsprechend neu als Sondergebiet „Feriengebiet“ für eine Ferienhausbebauung ausgewiesen werden.

Mit der Entscheidung über die 5. Änderung des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans Nr. 18a (vgl. Abbildung 2) wurde der bisher hier geplante zentrale Parkplatz aufgegeben, der Besucherparkplatz für den Golfplatz soll entsprechend des neuen Konzepts nunmehr in der Nähe des Klubhauses im sog. Golf-Village integriert werden. Im Gegenzug wurde im Rahmen der 5. Änderung – auch im Sinne einer gleichmäßigeren und damit insgesamt lockeren Verteilung der Bebauung im Golf-Village – für die an das bisherige SO „Freizeit/Sport“ angrenzende Fläche eine reguläre Bebauung vorgesehen. Damit bestehen für die Fläche des bisherigen SO „Freizeit/Sport“ keine immissionsrechtlichen Restriktionen (Lärmbelastung) mehr.

Mit dem Verzicht auf die gewerbliche Freizeitnutzung werden mögliche Störungen für die nördlich wie südlich unmittelbar angrenzende Ferienhausbebauung vermieden. Die gewerblichen Angebote sollen in dem nun vor der Realisierung stehenden Golf-Village („Klubhaus“) konzentriert werden.

Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend



Abbildung 2: städtebaulicher Entwurf zur 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 18a, Stand 02/2018 (BBF Berlin-Brandenburger Flächenentwicklungs GmbH)

der bisherigen Festsetzungen für das SO „Feriengebiet“ von GRZ 0,4 auf GRZ 0,3 angepasst.

überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)

Die Baufenster im Baugebiet sollen besser an die geplante Bebauung angepasst werden. Dabei sollen die inzwischen entwickelten Haustypen sowie allgemein die rohrdachtypischen Spezifika besser berücksichtigt werden (z.B. große Dachüberstände, Abstände zu geplanten Grundstücksgrenzen, einzelne gliedernde Vorbauten).



Abbildung 3: Visualisierung geplante rohrgedeckte Bebauung

Insgesamt wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Änderung nicht vergrößert werden. Grundstücksübergreifend zusammenhängende Bereiche werden in hausweise Einzelbaufenster aufgelöst und damit die Kleinteiligkeit der Einzelhausbebauung besser als bisher gesichert.

Die Ausweisung zum Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Teilflächen des SO „Feriengebiet“ unverändert beibehalten. Die Anpassung der Baufenster wird sich auf die Kapazität / Gesamtanzahl der Ferienhäuser nicht auswirken.

Umstellung auf BauNVO 2017

Mit der Änderung soll das Sondergebiet „Wohnen und Beherbergung“ nach § 11 BauNVO auf der Grundlage der BauNVO 2017 wortgleich neu festgesetzt werden. Entsprechend § 11 BauNVO 2017 kommen als sonstige Sondergebiete insbesondere in Betracht: Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits.

Entgegen dem in der Gesetzesbegründung erklärten Anspruch gilt die Änderung der BauNVO jedoch nicht rückwirkend. Das BVerwG hat mit Urteil 4 C 5.16 vom 18.10.2017 hierzu festgestellt: „Unerheblich ist insoweit, dass der Gesetzgeber den Änderungen der Baunutzungsverordnung nur klarstellende Funktion beigemessen hat (BT-Drs. 18/10942, S. 35; BT-Drs. 18/11439, S. 21). Ob diese Auffassung zutrifft, haben die Gerichte zu entscheiden. Denn zur verbindlichen Auslegung einer Norm ist die rechtsprechende Gewalt berufen. Der Gesetzgeber ist dagegen zur authentischen Interpretation von Vorschriften nicht befugt (BVerfG, Beschluss vom 17. Dezember 2013 - 1 BvL 5/08 - BVerfGE 135, 1 Rn. 45).“

Für die Rechtssicherheit des Ursprungsplans maßgeblich ist daher die Frage, ob ein nutzungs-gemischtes Sondergebiet mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits auch bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, d.h. auf der Grundlage der BauNVO a.F. so hätte festgesetzt werden können.

Im Einführungserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Landeseinführungserlass M-V – EE M-V 2017) vom 29.11.2017 wird unter 4.2.7 zu Sondergebieten für den Fremdenverkehr ausgeführt: „In § 11 Absatz 2 Satz 2, 1. Spiegelstrich BauNVO wird entsprechend der bisherigen Rechtslage (OVG Lüneburg, Urf. vom 18.9.2014 – 1 KN 123/12; OVG Lüneburg Urf. v. 9.8.2016 - 1 KN 65/15; BT-Drs. 18/10942, S. 35) ausdrücklich klargestellt, dass Sondergebiete für den Fremdenverkehr auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits festgesetzt werden können. Bei Gebieten, die ausschließlich Dauerwohnen und Ferienwohnen aufweisen, handelt es sich um Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO und nicht um Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) oder Mischgebiete (§ 6 BauNVO).“

Diese Aussage im Landeseinführungserlass M-V widerspricht der aktuellen Rechtsprechung des OVG Greifswald. Das Gericht hat zwar im Urteil 3 K 58/16 vom 04.04.2017 grundsätzlich bestätigt, dass „die Mischung von Ferienwohnen einerseits und Dauerwohnen andererseits ... nicht im Widerspruch zu den Wertungen der §§ 3, 4, 10 BauNVO“ a.F. steht. Im Urteil 3 K 28/14 vom 27.09.2017

hat das OVG Greifswald jedoch die Möglichkeit eines Sondergebiet Feriengebiet mit gleichwertig touristischen Nutzungen sowie Wohnen auch für eine historisch gewachsene Gemengelage verneint und begründend ausgeführt: „Die gewollte Festsetzung einer nebeneinander zulässigen Dauer- und Ferienwohnnutzung sind mit § 11 BauNVO a.F. nach Maßgabe der vorstehend erläuterten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der sich der Senat angeschlossen hat, nicht vereinbar.“

Auch der Bebauungsplan Nr. 17 „Lancken“ in der Fassung der 1. Änderung hatte mit Blick auf die regional typische Gemengelage von Wohnen und touristischer Nutzung in den gewachsenen Siedlungslagen auf der Grundlage der BauNVO a.F. ein SO „Feriengebiet“ mit gleichwertig Wohnen und fremdenverkehrlichen Nutzungen festgesetzt. Auch wenn dies der im Landeseinführungserlass M-V mit Blick auf die Urteile des OVG Lüneburg bestätigten Rechtsauffassung entspricht, müssen angesichts des jüngsten Urteils des OVG Greifswald Zweifel an der Rechtssicherheit dieser Auffassung bestehen. Eine abschließende Entscheidung des BVerwG zu der Frage, ob auf der Grundlage der BauNVO a.F. solche nutzungsgemischen Sondergebiet möglich waren, steht nach Kenntnis der Gemeinde noch aus.

Um Zweifel an der Rechtssicherheit des Bebauungsplans abschließend auszuräumen, soll die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wortgleich auf der Grundlage der neuen BauNVO 2017 neu beschlossen werden, nach der Sondergebiete mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits ausdrücklich vorgesehen sind.

Die im Rahmen der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Lancken“ getätigten Aussagen zum Nutzungskonzept behalten in vollem Umfang ihre Gültigkeit. Die Änderung wirkt sich auf den Katalog zulässiger Nutzungen nicht aus. Da Ferienwohnungen im Nutzungsartenkatalog ausdrücklich als zulässige Nutzungsart aufgeführt sind, ändert auch der neue § 13a BauNVO 2017, der Ferienwohnungen fallweise als den Gewerbebetrieben oder Beherbergungsbetrieben zuordnet, nicht an der Zulässigkeit der Nutzungen.

2.2) Flächenbilanz

Durch die Planung verändert sich die Nutzung im gesamten Bebauungsplangebiet nur vergleichsweise geringfügig.

Durch die Ausweitung des SO „Feriengebiet“ (zulasten SO „Sport/Freizeit“) sowie die entsprechende Anpassung der gebietsspezifisch festgesetzten GRZ nimmt die Größe der zulässigen Grundflächen geringfügig um 305 qm, die Größe der zulässigen Versiegelung um 458 qm ab.

Die Reduzierung der Bebauung kann gegen die leichte Zunahme verrechnet werden, die im Zuge der parallelen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18a „Golfanlage Lancken – Teil 1“ bilanziert wurde. Zusammengenommen bleibt die zulässige Versiegelung unverändert.

Nutzung	7. Änderung und Ergänzung			8. Änderung		
	Fläche	zulässige Grundfläche Gebäude	zulässige Versiegelung	Fläche	Δ zul. Grundfläche Gebäude	Δ zul. Versiegelung
SO Feriengebiet	17.164 qm	4.773 qm	7.160 qm	20.219 qm	+917 qm	+1.375 qm
SO Freizeit/Sport	3.055 qm	1.222 qm	1.833 qm	-	-1.222 qm	-1.833 qm
Verkehrsflächen	2.151 qm	-	4.790 qm	2.151 qm	-	-
Gesamtgebiet	22.370 qm	qm	qm	22.370 qm	-305 qm	-458 qm

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. Die innere Erschließung wird nach

den Vorgaben des Bebauungsplans erfolgen und ist derzeit in Bau.

3. Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

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).

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs, der nur die Art der baulichen Nutzung betrifft, sind daher in der Abwägung vor allem die *privaten Belange* der Grundstückseigentümer sowie Eigentümer der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Die Planänderung wurde durch den Eigentümer der im Änderungsbereich belegenen Flächen, der Vorpommerschen Erschließungsgesellschaft mbH, angestoßen, um die Umsetzung des Vorhabens zu erleichtern.

Grundsätzlich entsprechen die zulässigen Nutzungen hinsichtlich Art und Umfang den in der Ursprungsfassung berücksichtigten, so dass für die bereits bebauten Grundstücke in der Umgebung keine geänderten bzw. zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Wegfall einer Fläche für gewerbliche Infrastruktureinrichtungen (bisheriges SO „Freizeit/Sport“ führt zu einer Konzentration der Angebote im Bereich der Golfanlage (vgl. 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 18a „Golfanlage Lancken – Teil 1“). Eine Konzentration erscheint nicht zuletzt vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Schwierigkeiten gewerblicher Angebote im stark durch saisonale Nutzungen geprägten Ortsteil Lancken sinnvoll. Der Golfplatz soll kurzfristig in einem ersten Bauabschnitt als 9-Lochplatz einschließlich des dazugehörigen Klubhauses mit Gastronomie entstehen.

Die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* sind von der 8. Änderung nicht betroffen. Die geringfügige Reduzierung der zulässigen Bebauung (-305 qm zul. Grundfläche, -458 qm zul. Versiegelung) wirkt sich auf die Belange nicht negativ aus und kann mit der Zunahme in vergleichbarer Höhe verrechnet werden, die im Zuge der Bilanzierung der parallelen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18a „Golfanlage Lancken - Teil 1“ für den angrenzenden Bereich bilanziert wurde.

Gemeinde Dranske, August 2018

ausgefertigt: 9.10.2018



U. Ahlers
Bürgermeister