

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 "Alte Gärtnerei", Gemeinde Dranske

1. Beschlussfassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske hat in ihrer Sitzung vom 25. Juni 1997, Beschluss-Nr. 196-37/97 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 6 "Alte Gärtnerei" aufzustellen. Dieser Beschluss wurde gemäß Hauptsatzung öffentlich in der Gemeinde bekannt gemacht.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte zwar vor dem In-Kraft-Treten der BauGB-Novelle 1998, die Gemeinde Dranske führt das Verfahren nach dem "neuen" BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) zu Ende.

2. Planungsziel und -anlass

Die Ortslage Dranske wurde seit dem Anfang des 20. Jahrhunderts aufgrund der günstigen Lage im Grenzbereich Deutschlands und an der Küste durch die militärische Nutzung geprägt. Nach der Wende 1989 entfiel die militärische Nutzung und somit die Prägung auf die Ortslage Dranske.

Nach jahrzehntelanger monotoner Nutzung musste ein neues Konzept für die Gemeinde entwickelt werden.

Dabei machte sich die Gemeinde die Tatsache zu nutze, dass durch die militärische Nutzung nicht nur ein Militärstützpunkt mit entsprechenden Wohn- und sonstigen Gebäuden geschaffen wurde, sondern auch eine Vielzahl an Ferienheimen und Campingplätzen. Weiterhin ist der nördliche Bereich der Halbinsel Wittow, auf dem auch die Gemeinde Dranske liegt, als Tourismusschwerpunktraum einzuschätzen. Dies wird im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern bestätigt.

Die Gemeinde Dranske ergriff also die Möglichkeit in der verstärkten Förderung des Fremdenverkehrs und Tourismus. Mit der Absicherung der Tourismusstruktur in der Gemeinde soll das Gästeaufkommen erhöht und Arbeitsplätze geschaffen sowie gesichert werden.

Die Ausweisung des Ortes Dranske als "Erholungsort", bestätigt durch die Landesregierung, bestärkt die Gemeinde in ihrem Handeln.

Dabei liegt die Chance der Gemeinde zur Entwicklung des Tourismus neben den größeren Tourismusprojekten wie das Feriendorf südlich des Küstenwaldes auf dem Bakenberg, die abgeschlossene und genehmigte Planung zum Bug, in den kleineren und mittleren, bereits vorhandenen und touristisch genutzten Anlagen. Während durch die größeren Projekte lediglich bestimmte Zielgruppen angesprochen werden, kann durch die kleineren und mittleren Ferienanlagen das Angebot an Urlaubszielen ergänzt werden.

Eine dieser kleineren Anlagen soll durch den Bebauungsplan Nr. 6 "Alte Gärtnerei" über den Bestandsschutz planungsrechtlich abgesichert werden.

Bei dieser Anlage handelt es sich um eine Bungalow-Siedlung aus den 60er Jahren. Sie wurde in den 70er und 80er Jahren durch die Nationale Volksarmee (NVA) als Ferienanlage genutzt.

Mittlerweile ist das Gebiet an private Eigentümer übergegangen. Diese haben zum Teil die Gebäude renoviert. Die Eigentümer, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 involvierten Flurstücke, haben sich zu der Investorengemeinschaft "Alte Gärtnerei" zusammengeschlossen.

Die Investorengemeinschaft und vor allem die Gemeinde möchte diese für das Bettenangebot im Erholungsort Dranske vorhandene Ferienhausanlage bauplanerisch gesichert wissen. Dazu gehört nicht nur der Erhalt des Vorhandenen sondern auch die Entwicklung und Erweiterung der Einrichtungen für ihre Wirtschaftlichkeit und somit Sicherung der Anlage. Nur qualitativ sehr empfehlenswerte Beherbergung, die durch den Bebauungsplan geschaffen werden soll, garantiert eine Akzeptanz der Touristen auf der Halbinsel Wittow im Vergleich zu den Tourismusballungsgebieten im Südosten der Insel Rügen (Binz, Göhren, Thiessow).

Innerhalb der Vorentwurfsplanung konnte festgestellt werden, dass die Gebäude des Plangebietes nur als Ferienhäuser genutzt werden. Im gesamten Plangebiet hat sich also bereits der Charakter Ferienhausgebiet entwickelt und soll mit der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden. So ist auch der Teilbereich des Plangebietes, der als sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung, Fremdenverkehr in der Planungsanzeige aufgrund der Einstufung im Flächennutzungsplan dargestellt wurde, als Sondergebiet "Ferienhausgebiet" einzutragen, da sich auch hier der Nutzungscharakter "Ferienhausgebiet" bereits gefestigt hat.

Im Plangebiet sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nur Ferienhäuser mit entsprechenden Nebenanlagen und Stellplatzanzahl zulässig. Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetriebe sind in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden, ebenso wie sportliche und kulturelle Angebote, z. B. Surf- und Segelschule, Bootsverleih, Fahrradverleih, Restaurant "Seeterrasse", Blumenhaus, eine Kapelle und vieles mehr.

Eine Erweiterung der Ferienhäuser soll nur im bereits beanspruchten Gebietsumfang erfolgen. Somit werden keine neuen Flächen in der freien Landschaft verbraucht.

Die Ferienhäuser sollen zum Teil modernisiert und gering erweitert werden bzw. aufgrund vorhandener schlechter Bausubstanz abgerissen und mit geringem Flächenzuwachs neu errichtet werden. Die geplante Erweiterungen sind aus Gründen der Qualitätsverbesserung notwendig. Zur erkennbaren Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten der Ferienhäuser werden Grundfläche, Baugrundstücksgröße, Baugrenzen, Geschossigkeit, Höhen und Dachneigung festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan wird die Grundlage für das Entstehen von attraktiven Ferienunterkünften und für das Fortbestehen des Ferienhausgebietes "Alte Gärtnerei" geschaffen. Die Gemeinde Dranske sichert sich somit eine Ferienhaussiedlung, die von den Touristen bereits Zustimmung gefunden hat, und bestätigt ihre neue Nutzungskonzeption "Tourismus und Erholung".

3. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dranske besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan.

Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 (Flurstücke 77/3, 78/2, 83/6, 85/12 (z.T.), 85/14, 85/15, 85/16, 85/19, 93/20, 93/22, 93/23, 93/24) ist als sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung, Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO) im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellt. Mit dieser Gebietseinstufung erfolgte auch die Planungsanzeige für diesen Bereich des Plangebietes. Da wie bereits erwähnt der Teilbereich des Bebauungsplanes sich ebenfalls zu einem Ferienhausgebiet entwickelt und gefestigt hat und Ferienhausgebiete zu den Sondergebieten Erholung zählen (§ 10 BauNVO), ist der Teil des Plangebietes im Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Der andere Teil des Geltungsbereiches (restliche Flurstücke) befindet sich in einem nicht beplanten Bereich des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske.

Die Genehmigung der damaligen Festlegung als Ferienhausgebiet wurde aufgrund der letztmaligen fehlenden öffentlichen Auslegung versagt.

Die Gemeinde Dranske hat am 16. Dezember 1998 die 2. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes beschlossen. In dieser Änderung wird der unbeplante Teil des Geltungsbereiches entsprechend als Sondergebiet Erholung "Ferienhausgebiet" (§ 10 BauNVO) dargestellt. Für den Bereich, der bisher als sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung, Fremdenverkehr im Flächennutzungsplan enthalten war, wird die Baugebietseinstufung in Sondergebiet Erholung "Ferienhausgebiet" geändert. Damit ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet Erholung "Ferienhausgebiet" eingetragen.

Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Bedenken zur Bestätigung des Sondergebietes Erholung "Ferienhausgebiet" in der 2. Flächennutzungsplanänderung erhoben worden.

Somit befindet sich die Planungsabsicht der verbindlichen Bauleitplanung in Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung.

4. Landesplanerische Einordnung

4.1 Planungsanzeige

Auf dem Dienstweg wurde durch die Gemeinde Dranske beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (AfRL) die Planungsanzeige zum Bebauungsplan Nr. 6 eingereicht. Es wurde angefragt, ob sich die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbaren lässt.

4.2 Landesplanerische Stellungnahme

In dem Schreiben vom 7. Dezember 1999 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern in Anlehnung an das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) in seiner Stellungnahme zur Planungsanzeige folgendes festgestellt:

1. "Ein Hauptanliegen der Planung ist nach Aussagen in der Begründung die qualitative Verbesserung von Beherbergungskapazitäten. ... Die geplanten Maßnahmen der städtebaulichen Aufwertung und Qualitätsverbesserung befinden sich in Übereinstimmung mit den Zielen 7.2.1 [2] + [3] RROP VP zu Tourismusschwerpunkträumen. Bezüglich der Lage des Ferienhausgebietes innerhalb der bebauten Ortslage von Dranske findet Ziel 7.5.2 [2] RROP VPO zu Freizeitwohnanlagen Beachtung."
2. "Nach Prüfung der Planzeichnung stelle ich fest, dass mit den angegebenen Maßen der baulichen Nutzung innerhalb der Baugrenzen Kapazitätserweiterungen weit über den jetzigen Bestand hinaus möglich sind. ... Der Sanierung und Qualitätsverbesserung muss Vorrang vor einer quantitativen Erweiterung gegeben werden, um o. g. Ziel 7.2.1 [3] RROP VP zu entsprechen."
3. "Die verbindliche Karte M 1 : 100 000 zum RROP VP weist für das Plangebiet keine Vorranggebiete und Versorgeräume aus. ..."

Der Bebauungsplan Nr. 6 stimmt nur bei Beachtung des Punktes 2. mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

Zur Einhaltung dieser Vorgabe wurde während der Entwurfsbearbeitung das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet überarbeitet.

In seiner Stellungnahme zur parallelen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentlichen Auslegung hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern bestätigt, dass eine Konkretisierung der inneren Festsetzung durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgte und somit der Punkt 2. der landesplanerischen Stellungnahme zur Planungsanzeige beachtet wurde. Laut Stellungnahme ist der B-Plan Nr. 6 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

5. Städtebaulicher Entwurf

Für die geplanten Vorhaben sind Festsetzungen derart getroffen worden, dass eine individuelle Architektur mit den städtebaulichen Vorstellungen und Entwicklungsmöglichkeiten für ein derartiges Erholungsgebiet in der Gemeinde Dranske vereinbar ist. Bei den Festsetzungen wurde des Weiteren neben der landesplanerischen Stellungnahme auf die städtebauliche Struktur des das Plangebiet umgebenden Ortsbereiches geachtet, damit die Vorhaben sich weiterhin in diese Struktur eingliedern.

Da sich im gesamten Plangebiet bereits durch den ständig wechselnden Personenkreis der Charakter einer Ferienanlage gefestigt hatte, ist das Gebiet entsprechend als Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt worden. Ferienhausgebiete sind der Erholung dienende Sondergebiete. In ihnen sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe und Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Diese in § 10 Abs. 4 BauNVO genannten Aussagen werden durch die textliche Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt: "Das Sondergebiet Ferienhäuser dient zu Zwecken der Erholung als touristisch genutztes ferienmäßiges Wohnen.". Somit sind im Plangebiet gemäß § 10 Abs. 4 Ferienhäuser zulässig.

Weiterhin sind Stellplätze laut textlicher Festsetzungen zulässig. Dabei wurde vom bisherigen Bestand und Bedarf ausgegangen, denn im Plangebiet wurden bisher aufgrund der geringen

Grundstücks- und Gebäudegrößen die Kraftfahrzeuge auf unbefestigten Stellplätzen untergebracht. Es bestand und besteht weiterhin kein Bedarf an der Errichtung von Garagen. Nicht nur wegen dem fehlenden Bedarf und der kleinteiligen Struktur im Plangebiet auch aus naturschutzfachlicher (Eingriffsvermeidung und -minimierung nach BNatSchG und LNatG M-V) und wasserwirtschaftlicher Sicht (zusätzliche Versiegelung) sind Kraftfahrzeuge weiterhin auf unbefestigten Stellplätzen anzuordnen.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wie z. B. Geräteräume, Fahrradschuppen usw. ergibt sich aus § 14 BauNVO. Danach sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Mit weiteren Festsetzungen ergreift die Gemeinde die Möglichkeit der Einschränkung des baulichen Maßes zur Wahrung des kleinteiligen Charakters des Ferienhausgebietes und bietet dennoch genügend baulichen Freiraum. So erfolgte die Festsetzung der Grundfläche im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke. Bei einer Mindestgröße von 220 m² ist eine Grundfläche des Ferienhauses von max. 70 m² zulässig, bei mindestens 380 m² Baugrundstücksfläche erhöht sich die Grundfläche auf 80 m². Mit der Festsetzung dieser Grundfläche von 70 m² bzw. 80 m² entspricht der Gemeinde der in der landesplanerischen Stellungnahme geforderten Beachtung der vorrangigen Qualitätsverbesserung statt quantitativer Erweiterung im Plangebiet und passt sich somit gemäß § 1 Abs. 4 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung an. Des Weiteren wurden die Eingeschossigkeit, die Dachneigung, die Firsthöhe von max. 7,0 m und die Traufhöhe von max. 3,1 m über OKF EG festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKF EG) wurde auch aus Gründen des Hochwasserschutzes festgesetzt. Somit hat sie mindestens 2,1 m über HN zu betragen. Weiterhin darf sie max. 0,5 m über der mittleren Straßenoberkante der entsprechenden Erschließungsstraße bezogen auf die Baufeldbreite zur Straße betragen. Wie in der textlichen Festsetzung beschrieben, sind für die Bezugshöhe der mittleren Straßenoberkante die mit der Planzeichnung (Teil A der Satzung) eingemessenen und dargestellten Höhenpunkte (siehe Anlage B), die als Maßeinheit "m über HN" haben, maßgebend.

Im Plangebiet wurde ebenso die Baugrenze festgesetzt, die die überbaubare Grundstücksfläche von der nicht überbaubaren abgrenzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind die Ferienhäuser zu errichten. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, ebenso wie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht (Landesbauordnung M-V) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Im Plangebiet liegen alle Ferienhäuser entweder vollständig oder teilweise innerhalb der Baugrenze.

Mit den Festsetzungen erfüllt die Gemeinde ebenfalls das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der weitestgehenden Eingriffsminderung. Dazu hat sie unter anderem auch den Ausbau der Anliegerstraße "Alte Gärtnerei" nicht vorgesehen.

6. Beschreibung des Plangebietes

6.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 liegt im südlichen Teil der Ortslage Dranske auf der Halbinsel Wittow. Das Plangebiet wird somit eingegrenzt durch die örtliche Bebauung. Die Entfernung zum Wieker Bodden liegt zwischen 90 m bis 200 m.

6.2 Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Alte Gärtnerei" liegt in der Gemarkung Dranske, Flur 1. Überplant werden folgende Flurstücke:

62/1 (70 m²), 62/2 (329 m²), 62/3 (405 m²), 62/4 (133 m²), 62/5 (4 m²), 62/6 (346 m²),
62/8 (235 m²), 65/54 (219 m²), 65/55 (49 m²), 65/56 (39 m²), 65/57 (417 m²),
65/58 (420 m²), 65/59 (251 m²), 65/62 (8 m²), 65/63 (243 m²),

Teilfläche = 3 168 m²

76/1 (5 m²), 77/3 (178 m²), 78/2 (9 m²), 79/1 (z.T. 167 m²),

Teilfläche = 359 m²

80/1 (66 m²), 80/2 (11 m²), 80/3 (163 m²), 81/1 (6 m²), 81/2 (14 m²), 81/3 (9 m²),
81/4 (42 m²), 82/1 (24 m²), 82/2 (20 m²), 82/4 (28 m²), 83/1 (58 m²), 83/2 (39 m²),
83/3 (48 m²), 83/5 (21 m²), 83/6 (39 m²), 85/7 (71 m²), 85/9 (25 m²), 85/12 (117 m²),
85/13 (9 m²), 85/14 (23 m²), 85/16 (44 m²), 85/19 (481 m²), 89/3 (z. T. 39 m²),

Teilfläche = 1 397 m²

93/19 (60 m²), 93/20 (6 m²), 93/22 (113 m²), 93/23 (5 m²), 93/24 (16 m²)

Teilfläche = 200 m²

Gesamt 5 124 m²

6.3 Örtliche Gegebenheiten

Im Geltungsbereich sind 13 Einzelvorhaben zusammengefasst. Zu den einzelnen Vorhaben gehören teilweise mehrere Grundstücke.

Die 13 Ferienhäuser sind im Bungalowstil erbaut worden. Ein Teil der Ferienhäuser ist saniert, der andere Teil ist nicht mehr sanierungsfähig. Zu 5 Ferienhäuser gehören kleinere Schuppen. Die Fläche um die Ferienhäuser wird entsprechend als gemähte Rasenflächen, Gartenland (Blumenrabatte, Gemüsebeete) genutzt. Typische Baumarten sind Obstbäume. Eine Rosskastanie steht auf dem Flurstück 65/63, 4 Nadelbäume auf dem Flurstück 80/3 und 1 Nadelbaum auf dem Flurstück 79/1, die es zu erhalten gilt. Teilweise sind die Einzelvorhaben durch Hecken unterschiedlicher Arten und Länge eingegrenzt.

Der Hauptteil der Flurstücke ist durch die unbefestigte Erschließungsstraße "Alte Gärtnerei" erreichbar, 2 Vorhaben sind durch die gepflasterte Wieker Straße straßentechnisch erschlossen. Eine öffentliche Zuwegung beginnt in der Wieker Straße und endet im privaten Bereich Richtung "Alte Gärtnerei".

7. Technische Ver- und Entsorgung und Erschließung

7.1 Allgemeines

Aufgrund der vorhandenen Nutzung sind die Flurstücke bereits trinkwasser-, abwasser-, elektro- und telekommunikationstechnisch zentral erschlossen. Die wärmetechnische Erschließung erfolgt bisher privat.

Das Staatliche Amt für Natur und Umwelt (StAUN) hat in seiner Stellungnahme folgenden Hinweis zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung gegeben:

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlage bedürfen gemäß § 38 Abs. 1 Satz 1 des Landeswassergesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) der Genehmigung. Genehmigungsbehörde ist gemäß § 108 Ziffer 1 Buchstabe g LWaG M-V das StAUN. Form und Umfang der Anträge und der beizufügenden Planunterlagen richten sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung-WaUntVO) vom 28.07.1995 (GVOBl. S. 376). Die Genehmigungsbedürftigkeit gilt unter anderem gemäß § 38 Abs. 1 Satz 2 nicht für:

- Wasserversorgungsanlagen, die für einen Wasserbedarf von weniger als 20 m³ täglich bemessen sind,
- Anschlusskanäle für häusliches Abwasser, die nicht dem allgemeinen Gebrauch dienen,
- Anlagen für häusliches Abwasser, die für einen Abwasseranfall von weniger als 3 kg biochemischer Sauerstoffbedarf (BSB 5) oder 8 m³ täglich bemessen sind
- Anlagen zur Verwertung von Niederschlagswasser nach § 39 Abs. 3 LWaG M-V.

7.2 Versorgung mit Trinkwasser

Die Wasserversorgung für den Ort Dranske und somit für den Geltungsbereich ist durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen zentral über das Wasserwerk Banz abgesichert.

Derzeit erfolgt die Trinkwasserversorgung über die Wicker Straße, von der aus eine Trinkwasserleitung in die Erschließungsstraße Alte Gärtnerei abzweigt. Die Grundstücke besitzen aufgrund der vorhandenen Nutzung Anschlüsse an diese Leitung und sind somit trinkwasser-technisch versorgt.

Während der Trägerbeteiligung wurde durch den Zweckverband klargestellt, dass die Trinkwasserleitung in der Erschließungsstraße Alte Gärtnerei nicht mehr den technischen Anforderungen entspricht. Deshalb erfolgt eine Neuverlegung der Trinkwasserleitung im Zusammenhang mit der Neuverlegung der Abwasserleitung. Durch Festsetzung im textlichen Teil des Bebauungsplanes hat die Neuverlegung in der Erschließungsstraße Alte Gärtnerei zu erfolgen. Ein Anschluss erfolgt an die Trinkwasserleitungen in der Wicker Straße und in der Hafestraße. Mit dem Bebauungsplan erfolgt keine Erhöhung des bereits vorhandenen Gebrauchs an Trinkwasser, da keine neuen Bettenkapazitäten ausgewiesen werden.

7.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist ebenfalls über das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abgesichert. Der Ort Dranske ist über ein zentrales Abwassernetz an die Kläranlage Dranske-Hof angeschlossen.

Das Abwasser der Ferienhäuser wird derzeit einzeln oder teilweise zusammen über mehrere Grundstücke bis zu dem Sammelpunkt in der Wicker Straße und dann weiter in die Abwasserentsorgungsanlage Dranske-Hof geführt.

Aufgrund der ungünstigen Lage der Leitung und Anschlusspunkte über mehrere private Grundstücke, den technischen Anforderungen sowie im Interesse einer zukünftig gesicherten Entsorgung wird der Planbereich hinsichtlich Abwasserentsorgung neu überplant. Die neu zu verlegende Abwasserleitung zur Erschließung des Plangebietes ist in die Erschließungsstraße Alte Gärtnerei im Zusammenhang mit der Neuverlegung der Trinkwasserleitung zu führen. Der Anschluss der Abwasserleitung erfolgt an die vorhandenen Anlagen in der Wieker Straße und in der Hafenstraße. Kleinkläranlagen sind somit unzulässig.

7.4 Niederschlagswasser

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließende Niederschlagswasser (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle dem Zweckverband. Er ist von seiner Entsorgungspflicht durch die Wasserbehörde nicht befreit.

Eine zentrale Regenentwässerung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Deshalb sind für die Niederschlagswasserentsorgung wie bisher Einzellösungen konzipiert. Für die Umsetzung dieser Einzellösungen muss sich der Zweckverband gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 5 LWaG M-V befreien lassen. Da die Befreiungen nicht pauschal für den Geltungsbereich getroffen werden können, sind für jedes betroffene Flurstück der entsprechende Antrag bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde. Damit werden die Grundstückseigentümer Entsorgungspflichtige.

Somit soll das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken gemäß § 39 Abs. 3 LWaG M-V versickern.

Zur Versickerungsfähigkeit wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, dass in Abhängigkeit von der Bodenbeschaffenheit, der zur Verfügung stehenden Versickerungsfläche und dem Grundwasserstand eine Versickerung mittels Muldenversickerung nachweist. Die Muldenversickerung ist eine Variante der Flächenversickerung, bei der eine zeitweise Speicherung möglich ist. Somit kann die Versickerungsrate geringer sein als der Regenwasserzufluss.

Die Größe der Mulde hängt von der bebauten Flächen ab und ist deshalb nicht pauschal anzugeben. Nähere Aussagen dazu werden im Gutachten unter Punkt 3. "Aussagen zur Versickerung" gemacht, welcher als Anlage D der Begründung beiliegt. Die Größe der Versickerungsmulde sollte so gewählt werden, dass längeres Überstauen vermieden wird, weil ansonsten die Verschlickung und Verdichtung der Oberfläche erhöht wird. Deshalb sollten Tiefen von > 20 cm vermieden werden. Sohlebene sowie Sohllinie sollten möglichst horizontal liegen, was im relativ ebenen Gelände des Plangebietes gut möglich ist, um eine gleichmäßige Verteilung des zu versickernden Wassers zu ermöglichen. Die Mulden müssen begrünt werden. Das Niederschlagswasser sickert durch die humosen Erdstoffe. Diese belebte Bodenzone filtert und reinigt gleichzeitig während des Sickervorganges das Niederschlagswasser.

Die Versickerung des Niederschlagswassers in das Grundwasser mittels Muldenversickerung stellt gemäß § 3 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 2 und 7 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis muss durch den Entsorgungspflichtigen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde gestellt werden.

Da die Erschließungsstraße Alte Gärtnerei in ihrem unbefestigten Zustand erhalten bleibt, ist eine Versickerung des Regenwassers an Ort und Stelle weiterhin möglich.

7.5 Löschwasserbereitstellung

Löschwasser wird durch 2 Hydranten aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt. Ein Hydrant befindet sich in der Wieker Straße, der andere auf dem Parkplatz an der Hafestraße in maximal ca. 40 m Entfernung zum Planbereich. Hieraus kann der Löschwasserbedarf nach W 405 bereitgestellt werden.

7.6 Energieversorgung

Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der geplante Bereich elektrotechnisch erschlossen. Im Planungsbereich befinden sich 0,4 kV-Anlagen der Energieversorgungsunternehmen e.dis Nord AG. Von der Hafestraße ausgehend liegt die 0,4 kV-Leitung zunächst auf einer Länge von ca. 50 m auf den Flurstücken 62/8, 62/6, 62/5 und 65/56. Dann erst verläuft die 0,4 kV-Leitung in der Erschließungsstraße Alte Gärtnerei.

Zur verbindlichen Einweisung ist sich an das Regionalzentrum, Netzbereich Tel. 0 38 38/ 81 62 30 zu wenden.

Von dieser 0,4 kV-Hauptleitung gehen Anschlüsse an einige Anlieger ab. Weitere Anschlüsse an diese Leitung sind möglich. Eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen muss somit nur aufgrund der Anschlusskabel von der 0,4 kV-Hauptleitung bis zu den Zähleranschlussäulen erfolgen, von denen dann der Hausanschluss erfolgt. Die Zähleranschlussäulen dienen der Zählerablesung. Für die Verlegung der Anschlusskabel von der Hauptleitung bis zu den Zähleräulen steht öffentlicher Bauraum – Erschließungsstraße – zur Verfügung. Die Verlegetiefe für die Kabel wurde von der e.dis Energie Nord AG mit 0,6 bis 0,8 m angegeben.

Zur weiteren Beurteilung benötigt die e.dis Energie Nord AG rechtzeitig für die Erweiterung der noch nicht angeschlossenen Haushalte einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Bauherren.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut oder freigelegt werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o. ä. freizuhalten. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Das Teilstück der 0,4 kV-Leitung welches wie oben beschrieben über die privaten Flurstücke verläuft, wird zu Lasten des Energieversorgungsunternehmen in die Erschließungsstraße Alte Gärtnerei verlegt. Zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, sich rechtzeitig mit der e.dis Energie Nord AG in Verbindung zu setzen.

7.7 Kommunikationsanlagen

Das Hauptkabel der Deutschen Telekom AG liegt in der Hafestraße.

Von dort aus ist das Plangebiet kommunikationstechnisch durch oberirdische Leitungen, die sich in der Straße "Alte Gärtnerei" befinden, erschlossen.

Die Versorgung kann somit durch die Deutsche Telekom AG weiterhin sichergestellt werden. Notwendige Anträge sind zu stellen und mit dem Versorgungsunternehmen nach Bedarf abzustimmen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort IBN, Postfach 11 01 25, 17041 Neubrandenburg so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Sollten aufgrund von Baumaßnahmen die im Planbereich befindlichen Anlagen der Telekom verändert oder verlegt werden müssen, ist sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort SuN, Pf 11 01 25, 17041 Neubrandenburg in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können. Die notwendigen Umverlegungs- und Sicherungsmaßnahmen sind für den Verursacher kostenpflichtig.

7.8 Gasversorgung

Derzeit erfolgt die wärmetechnische Versorgung durch hauseigene Anlagen.

Da der Ort Dranske durch das zentrale Gasnetz des Energieversorgungsunternehmens Weser-Ems AG (EWE AG) versorgt wird, bietet sich der Anschluss der im Geltungsbereich liegenden Gebäude an.

Die EWE AG hat in ihrer Stellungnahme erklärt, dass sie das Plangebiet gemäß Konzessionsvertrag mit Erdgas versorgen wird. Die Gasleitungen, an die der Geltungsbereich angeschlossen werden kann, befinden sich in der Wicker Straße und in der Hafenstraße.

Die Verlegearbeiten des Erdgasunternehmens ist mit den anderen Versorgungsträger zu koordinieren. Dazu ist das Erdgasunternehmen rechtzeitig zu informieren.

7.9 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch die Nehlsen Entsorgungs GmbH gesichert.

Da die Erschließungsstraße "Alte Gärtnerei" eine Stichstraße ist sowie eine geringe Breite besitzt und ein Ausbau der Straße aus genannten Gründen nicht möglich erscheint, ist ein Passieren der Abfallfahrzeuge der Nehlsen Entsorgungs GmbH nicht möglich.

Die Abfalltonnen müssen deshalb weiterhin zum Entleeren in die Wicker Straße und in die Hafenstraße gestellt werden.

Ein Sammelpunkt des Dualen Systems befindet sich in der Hafenstraße in ca. 100 m Entfernung.

7.10 Straßenerschließung und Stellplätze

Der Geltungsbereich ist durch einen Abzweig der Kreisstraße 2 (Wiek/Altenkirchen - Dranske) zu erreichen. Der Teil der Kreisstraße 2, der im Ort Dranske liegt, wird Karl-Liebknecht-Straße benannt. Von dieser geht ein Abzweig Richtung Süden als Hafenstraße, über die man dann direkt in die unbefestigte Gemeindestraße "Alte Gärtnerei" gelangt. Die "Alte Gärtnerei" stellt die Erschließungsstraße im Geltungsbereich dar.

2 Vorhaben sind durch die gepflasterte Wicker Straße erreichbar, die instandgesetzt wurde. Diese zweigt ebenfalls von der Karl-Liebknecht-Straße ab.

Die "Alte Gärtnerei" wird nur von den Anlieger benutzt und besitzt lediglich eine Länge von ca. 120 m. Darum ist ein Ausbau der Straße nicht vorgesehen. Weiterhin steht dem Ausbau der Straße die geringe Größe der Grundstücke entgegen. Außerdem möchte die Gemeinde dem Grundsatz der Eingriffsminderung, der in den Naturschutzgesetzen des Bundes und des Landes verankert ist, Rechnung tragen.

Der Nachweis des Stellplatzbedarfes erfolgt gemäß den Richtzahlen aus der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V):

geforderte Anzahl

Punkt 1	Wohngebäude	
Punkt 1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung

Festsetzung bezüglich Stellplatzanzahl

als textliche Festsetzung je 1 WE 1 Stellplatz

Mit der textlichen Festsetzung wird den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift entsprochen. Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen und dürfen nicht befestigt werden. Gemäß § 48 Abs. 10 LBauO M-V dürfen notwendige Stellplätze nicht zweckentfremdet benutzt werden.

7.11 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ort Dranske wird durch den Öffentlichen Personennahverkehr über 3 Bushaltestellen und 1 Schulbushaltestelle erschlossen. Die 3 Bushaltestellen liegen in der Wittower Straße (Haltestelle "Dranske Gymnasium"), am Friedhof (Haltestelle "Dranske Friedhof") und in der Karl-Liebknecht-Straße (Haltestelle "Dranske Ort"). Die Schulbushaltestelle befindet sich in der Schulstraße. Die Bushaltestelle in der Karl-Liebknecht-Straße ist die nächstgelegene Haltestelle zum Plangebiet. Sie befindet sich ca. 50 m westlich von dem unter Punkt 7.10 erläuterten Abzweig Hafenstraße – Karl-Liebknecht-Straße.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt stündlich abwechselnd durch den Rügener Personennahverkehr mit der Route Sassnitz - Dranske und durch Rugia-Reisen mit dem Kurs Bergen-Dranske.

8. Schutzgebiete und –objekte sowie andere Belange

8.1 Naturschutzrechtliche Belange

8.1.1 Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 liegt innerhalb des 200 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß § 19 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V). Zum einen ist dies durch die gesamte Ortslage begründet, zum anderen handelt es sich hier um ein bestehendes Ferienhausgebiet, dass durch die verbindliche Bauleitplanung über den Bestandschutz hinaus gesichert werden soll.

In dem Schutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Gemäß § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V können Ausnahmen zugelassen werden für die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Planungsbereiches, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat.

Durch die zuständige Behörde, die Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen, wird die Ausnahme nach § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V in Aussicht gestellt. Zum Genehmigungsantrag wird die Erteilung der Ausnahme nachgewiesen.

8.1.2 Weitere Schutzgebiete und -objekte

Nach § 27 LNatG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 18 BNatSchG.

Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH-Gebiet. Das nächstliegende FFH-Gebiet Nr. 50: Steilküste und Blockgründe Wittow umfasst das einstweilig gesicherte Naturschutzgebiet Nordwestufer Wittow mit Kreptitzer Heide und zieht sich entlang an der nördlichen Ostseeküste der Halbinsel Wittows. Das FFH-Gebiet schließt also ein bereits bestehendes Naturschutzgebiet ein, dessen Schutzstatus bereits bekannt ist und beachtet wurde. Der geringste Abstand liegt bei ca. 1 000 m (Luftlinie). Nicht nur aus diesen beiden Gründen (Naturschutzgebiet und Entfernung) kann festgestellt werden, dass durch das Plangebiet keine Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet ausgehen. Mit der Planung wird lediglich eine bereits vorhandene Nutzung planungsrechtlich gesichert und nur geringe bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen.

8.2 Wasserrechtliche Belange

8.2.1 Hochwasserschutz

Für das Plangebiet ist ein Bemessungshochwasser angegeben, das als Ruhewasser mit 2,1 m über HN festgeschrieben ist. Sturmflutmaßnahmen sind nach Auskunft des StAUN bereits geplant, jedoch noch nicht terminisiert. Dementsprechend ist mit dem verbindlichen Bauleitplan das Bemessungshochwasser zu beachten: Es wurde festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe im Plangebiet mindestens 2,1 m über HN betragen muss.

8.2.2 Bauverbotszone nach § 89 LWaG M-V

~~Entsprechend dem § 89 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern befindet sich der Geltungsbereich, in dem gleichen Abstand wie unter Punkt 8.1.1 beschrieben, in einem 200 m-Bereich, in dem nach § 89 Abs. 1 LWaG außerhalb eines Bebauungsplanes bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Da es sich hier um ein Bebauungsplan handelt, in dem die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen erlaubt ist, benötigt die Gemeinde die Zustimmung der zuständigen Behörde, dem StAUN, zum Bebauungsplan.~~

~~Aufgrund der geringen Betroffenheit der Bauverbotszone durch die Festsetzung von eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeiten geht die Gemeinde seit Aufstellung des Bebauungsplanes davon aus, dass eine Zustimmung durch das StAUN Stralsund erfolgt.~~

~~Im Zuge der parallelen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung hat das StAUN, unter Beachtung der mit der Satzung in Planzeichnung und Text fest-~~

gesetzten und mit dieser Begründung erläuterten Tatsachen geprüft, ob das Einvernehmen für den Bebauungsplan Nr. 6 erteilt werden kann. Seitens des StAUN bestehen keine Bedenken aus wasserwirtschaftlich-fachtechnischer Sicht, wenn das Bemessungshochwasser von 2,1 m über HN bei den Festsetzungen beachtet wird. Dementsprechend wurde, wie bereits unter Punkt 8.2.1 beschrieben, festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 2,1 m über HN betragen muss.

Damit erfüllt die Gemeinde die Auflage des StAUN und erhält somit die Zustimmung zum Bebauungsplan durch die zuständige Behörde.

Neufassung:

8.2.2 Bauverbotszone nach § 89 LWaG M-V

Entsprechend dem § 89 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern befindet sich der Geltungsbereich, in dem gleichen Abstand wie unter Punkt 8.1.1 beschrieben, in einem 200 m-Bereich, in dem nach § 89 Abs. 1 LWaG außerhalb eines Bebauungsplanes bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen.

Gemäß § 89 Abs. 2 LWaG gilt dieses Bauverbot u. a. nicht für bauliche Anlagen, die im Innenbereich nach § 34 des BauGB errichtet oder wesentlich geändert werden. Durch die zuständige Behörde, das StAUN wurde in der Stellungnahme u. a. darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Innenbereich liegt. Demzufolge gilt für den Geltungsbereich kein Bauverbot nach § 89 Abs. 1 LWaG.

gestrichen und geändert gemäß
Beitriffsbeschluss 190-26/2001




8.2.3 Trinkwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb der Grenzen einer Wasserfassung zur Gewinnung von Trinkwasser.

8.3 Denkmalpflegerische Belange

8.3.1 Oberirdische Denkmäler

Es sind keine oberirdischen Bau - oder Kulturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bekannt.

8.3.2 Bodendenkmäler

Derzeit sind keine Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01. 1998, S. 12 ff.) die zuständige 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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

8.4 Weitere Belange

8.4.1 Baugrund

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen und nichtbindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

8.4.2 Hydrogeologie

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der Hydrogeologischen Karte M 1 : 50 000 (HK 50) > 10 m. Das Grundwasser fließt nach Südosten.

8.4.3 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze

Laut Stellungnahme des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 kein Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze.

9. Grünordnung

9.1 Allgemeines

9.1.1 Gesetzliche Vorgaben

In der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerecht zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich die Frage, ob bei dem Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorliegt.

Nach dem BNatSchG handelt es sich um einen Eingriff, wenn Gestalt und Nutzung einer Grundfläche sich derart ändern, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder dass Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird.

Die Ausführung der geplanten Maßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Eingriffe sind wenn möglich zu vermeiden, mindestens jedoch in ihrer Wirkung zu mindern.

Nicht zu mindernde Faktoren sind entsprechend auszugleichen.

Somit ergibt sich die Notwendigkeit der Bewertung des Eingriffes, also der Vergleich des Standortes vor und nach der geplanten Maßnahme aus naturschutzfachlicher Sicht, und der damit verbundenen Ausweisung von ausgleichenden Maßnahmen.

Weiterhin ist der Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu berücksichtigen, der im Baugesetzbuch verankert ist.

9.1.2 Anwendung auf das Plangebiet

Zur Eingriffsminderung wurde festgesetzt, dass die Erschließungsstraße und der Weg in ihrem unbefestigten Zustand erhalten bleiben. Aus selbigen Grund sind die Stellplätze in ihrem unbefestigten Zustand auf den privaten Bereichen zu belassen.

Der verbleibene Eingriffstatbestand ist auszugleichen. Dazu bedarf es der Bewertung des Eingriffes.

Dafür sind zur Eingriffsbewertung die Komponenten Landschaftsbild, Klima, Relief, Boden, Wasserhaushalt und die Lebensraumwertigkeit zu untersuchen.

Da das Plangebiet bereits bebaut und genutzt wird und bereits Maßnahmen zur Eingriffsminderung bei der Planung berücksichtigt wurden, ist der weitere Eingriffstatbestand als gering einzuschätzen.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der vorhandenen Nutzung und der in der Satzung aufgenommenen Festsetzungen bezüglich Maß der baulichen Nutzung nicht gegeben. Ebenso wird das Klima nicht beeinträchtigt. Das Relief erfährt lediglich eine vorübergehende Beeinträchtigung während der Bauphase. Die Wirkung auf den Boden und den Wasserhaushalt erfolgt aufgrund der mit dem Bebauungsplan möglichen Erweiterung der Ferienhäuser und kann in der Darstellung der Veränderung der Lebensraumwertigkeit und deren Bewertung wiedergegeben werden. Besondere sowie geschützte Bodenarten oder Wasserhaushaltssituationen liegen nicht vor.

So ist auszusagen, dass in unserem Plangebiet *die Lebensraumwertigkeit* zu untersuchen, zu bewerten und zu vergleichen ist.

9.2 Eingriffsbewertung

9.2.1 Methode

Um das Ausmaß des Eingriffes einschätzen zu können, wird der ökologische Wert vor und nach der Maßnahme verglichen.

Der ökologische Wert der Flächen wird mittels Bewertungsrahmen für Biototypen ermittelt. Dieser Bewertungsrahmen aus Nordrhein-Westfalen wird von der zuständigen Kreisverwaltung Rügen (Umweltamt) anerkannt. Er beinhaltet die Stufen 0,0 als niedrigste und 1,0 als höchste Bewertung. Die Flächen werden einer Nutzung zugeordnet und die Wertfaktoren entsprechend dem Bewertungsrahmen ermittelt. Dabei erfolgen zur genaueren Bestimmung der Flächen Zubzw. Abschläge.

Da aufgrund der Versiegelung zumeist der ökologische Wert nach der geplanten Maßnahme kleiner wird, müssen Ausgleichsmaßnahmen derart gefordert werden, dass der ökologische Wert der Fläche nach den Maßnahmen dem vorherigen Wert annähernd gleicht.

9.2.2 Wertermittlung vor geplanter Baumaßnahme

Das Gebiet ist durch die Nutzung als Erholungsgebiet gekennzeichnet.

Als versiegelte Flächen sind die vorhandenen Ferienhäuser mit Nebenanlagen zu nennen.

Die restlichen Grundstücksflächen werden als Rasen- und Gartenfläche genutzt.

Als Baumbestand sind eine Rosskastanie und 5 Nadelbäume hervorzuheben.

Die Straße "Alte Gärtnerei" und die Zuwegung sind in ihrem unbefestigten Zustand zu erfassen.

Zur Flächeneinteilung wurden die derzeitigen Nutzungen mit Buchstaben gekennzeichnet. Die einzelnen Flächenabgrenzungen sind der Anlage C zu entnehmen.

Flächenbezeichnung	Zustand/Nutzung
A	durch Baulichkeiten versiegelte Fläche
B	unbefestigte Straßen- und Wegefläche
C	Rasen- und Gartenfläche
D	Einzelbäume

Nun sollen die Teilflächen näher beschrieben werden:

Fläche A

insgesamt 500,0 m²

durch die vorhandenen Ferienhäuser versiegelte Fläche

Wertfaktor 0,0

Fläche B

insgesamt 455,0 m²

Straße "Alte Gärtnerei" und Zuwegung im unbefestigten Zustand,

Wertfaktor 0,2

Fläche C

insgesamt 4 069,0 m²

restliche Flurstücksflächen angelegt als Rasen- und Gartenfläche mit vereinzelt Obstbäumen ohne hervorzuhebener Wuchskraft oder -form und Schnitthecken an den Zaungrenzen, je Ferienhaus ein Stellplatz auf der intensiv gepflegten Rasenfläche, bewertet wie private Grün- und Gartenfläche 0,4

Wertfaktor 0,4

Fläche D

insgesamt 100,0 m²

1 Rosskastanie und 5 Nadelbäume

Wertfaktor 0,8

Die Beurteilung der Flächen ist der nächsten Tabelle zu entnehmen. Aus dem Produkt der Flächengröße und dem Wertfaktor ergeben sich die Wertpunkte der einzelnen Teilflächen.

Wertpunktermittlung

Flächenbezeichnung	Zustand/Nutzung	Größe in m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
A	durch Baulichkeiten versiegelte Fläche	500,0	0,0	0,0
B	unbefestigte Straßen- und Wegefläche	455,0	0,2	91,0
C	Rasen- und Gartenfläche	4 069,0	0,4	1 627,6

D	Einzelbäume	100,0	0,8	80,0
insgesamt:		5 124,0		1 798,6

Der ökologische Wert des Plangebietes entspricht 1 798,6 Wertpunkten.

9.2.3 Ermittlung der Wertpunkte nach geplanter Baumaßnahme

Ein Eingriff erfolgt lediglich durch die mit dieser Planung möglichen Erweiterung der Ferienhäuser.

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken festgesetzt und in ihrem unbefestigten Zustand zu belassen. Auch der unbefestigte Zustand der Erschließungsstraße und der Zuwegung sind beizubehalten.

Eine genaue Auflistung und Bewertung ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

<u>Vor der Ausführung des Bebauungsplanes</u>	<u>Nach der Ausführung des Bebauungsplanes</u>
---	--

- durch Baulichkeiten versiegelte Fläche
(Fläche A)

- bleibt erhalten

$$500,0 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \text{ Wertpunkte}$$

$$500,0 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \text{ Wertpunkte}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche A

vorher = 0,0 Wertpunkte

nachher = 0,0 Wertpunkte

- unbefestigte Straßen- und Wegefläche
(Fläche B)

- bleibt erhalten

$$455,0 \text{ m}^2 \times 0,2 = 91,0 \text{ Wertpunkte}$$

$$455,0 \text{ m}^2 \times 0,2 = 91,0 \text{ Wertpunkte}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche B

vorher = 91,0 Wertpunkte

nachher = 91,0 Wertpunkte

- Rasen- und Gartenfläche (Fläche C)

- Anteil an Erweiterung der Ferienhäuser

$$4 069,0 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1 627,6 \text{ Wertpunkte}$$

$$450,0 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \text{ Wertpunkte}$$

Rest bleibt erhalten

$$3 699,0 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1 479,6 \text{ Wertpunkte}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche C

vorher = 1 627,6 Wertpunkte

nachher = 1 479,6 Wertpunkte

- Einzelbäume (Fläche D)

- bleibt erhalten

$$100,0 \text{ m}^2 \times 0,8 = 80,0 \text{ Wertpunkte}$$

$$100,0 \text{ m}^2 \times 0,8 = 80,0 \text{ Wertpunkte}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche C

vorher = 80,0 Wertpunkte

nachher = 80,0 Wertpunkte

Summe der Wertpunkte insgesamt			
vorher	= 1 798,6 Wertpunkte	nachher	= 1 618,6 Wertpunkte

auszugleichender Biotopwertverlust: 1 798,6 – 1 650,6 = 148,0 Wertpunkte

9.2.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Aufgrund des geplanten Vorhaben erfolgt eine Minderung des ökologischen Wertes des Plangebietes um 148,0 Wertpunkte.

Um den ökologischen Wertverlust auszugleichen, sind Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung als Erholungsgebiet, des Bestandes mit Obstbäumen, der geringen Größe der Baugrundstücke und der bereits bepflanzten Zaungrenzen ist eine Aufwertung von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich und somit ein Ausgleich im Plangebiet nicht zu erreichen.

Deshalb sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zum Ausgleich auszuweisen. Auf dem Flurstück 26/ 8, Gemarkung Dranske, Flur 4 beabsichtigt die Gemeinde seit längerem eine Ortsrandeingrünung zur besseren Eingliederung des Ortes Dranske in ihre umgebende Landschaft. Derzeit wird die Fläche als Grünanlage in kurzen Abständen regelmäßig gemäht. Im Rahmen des zu schaffenden Ausgleiches wird das Bestreben der Gemeinde aufgegriffen und die Pflanzung von 12 Bäumen auf dieser Fläche festgelegt.

Als Baumarten werden vorgeschlagen: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*).

Bilanzierung: 12 Bäume

Hinweis: Für Baumpflanzungen ist Baumschulware, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang - in 1,20 m Höhe gemessen - von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden.

In dem städtebaulichen Vertrag wird die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme geregelt und gesichert.

Es ergibt sich somit für die Ersatzmaßnahmen folgende Bilanz:

Nr.	Art der Maßnahme	wirksame Fläche nach der Maßnahme in m ²	Wertfaktor		Berechnung	Wertpunkte
			vorher	nachher		

1	Baumpflanzung	300,0	0,3	0,8	0,5	300,0 x 0,5	<u>150,0</u>
Summe der Biotopwertpunkte der Ausgleichsmaßnahmen:							<u>150,0</u>

Auszugleicher Biotopwertverlust	148,0
erreichter Ausgleich	<u>150,0</u>
	+ 2,0
	<u> </u>

Durch die Pflanzungen ist ein positiver Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches möglich.

10. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 soll das vorhandene Ferienhausgebiet bauplanerisch gesichert werden und zur Sicherung der weiteren Annahme durch die Touristen die Modernisierung und die zur Qualitätsverbesserung notwendige Erweiterung der vorhandenen Gebäude im für ein Ferienhausgebiet entsprechenden Rahmen ermöglicht werden.

Die Erschließung ist aufgrund der vorhandenen Leitungen und Anschlussmöglichkeiten sowie der vorhandenen Erschließungsstraßen gesichert.

Das Vorhaben stimmt laut Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

Der ökologische Wertverlust ist durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgleichbar.

11. Arbeitsvermerk

Die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 6 "Alte Gärtnerei", Gemeinde Dranske wurden von der Ingenieurbüro Timm GmbH, 18528 Bergen auf Rügen, Industriestraße 18a bearbeitet.

Dranske, 17.1.2002

