



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 63  
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

# **4. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Feriendorf Bakenberg“**

## **Gemeinde Dranske / Rügen**

### **Satzungsexemplar**



## 4. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Feriendorf Bakenberg“, Gemeinde Dranske

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....	2
1.1) Grundlagen .....	2
1.2) Planungsziele.....	3
1.3) Bestandsaufnahme .....	3
1.3.1) bestehende / zulässige Nutzungen im Plangebiet	3
1.3.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	4
2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....	5
2.1) Festsetzungen .....	5
3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	5
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	5

## 1) Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1) Grundlagen

Das im Süden des Feriendorfs Rugana gelegene Plangebiet erstreckt sich auf eine kleine Teilfläche des bestandskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Flurstücke 13/27 und 13/28 der Flur 6, Gemarkung Starrvitz mit rund 0,22 ha.

Der Änderungsbereich war bereits Bestandteil der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans, wurde inzwischen erschlossen, aber noch nicht bebaut. Das Plangebiet wird allseitig begrenzt durch die bestehende Ferienanlage (Ferienhausgebiet).

Die Änderung erstreckt sich nur auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Alle übrigen plangraphischen sowie sämtliche textlichen Festsetzungen bleiben unverändert. Da die Grundzüge der Planung schon wegen der geringen Größe sowie der unveränderten Beibehaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Angesichts der Geringfügigkeit hat die Änderung keine Auswirkungen auf die Ableitung des Vorhaben- und Erschließungsplans aus den übergeordneten Planungen (Belange der Raumordnung, Flächennutzungsplan).

Als Plangrundlage dient die Planzeichnung der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans, ergänzt um eine aktuelle Darstellung des Katasterbestands mit Stand November 2019.



## 1.2) Planungsziele

Zum Zeitpunkt der Erstellung der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans für die Bebauung der Weiler E und F mit geplant insgesamt 56 Ferienhäuser waren die Grundrisse und damit die genauen Gebäudeabmessungen der einzelnen Haustypen noch nicht detailliert bekannt, so dass für die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche nur Annahmen getroffen werden konnten. Aufgrund der erforderlichen Abstandsflächen für die Reetdach-Häuser konnten bei der Umsetzung im Weiler F nicht die geplanten 28 Ferienhäuser, sondern nur 27 Häuser im definierten Baufeld eingeordnet werden. Durch geringfügige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche soll das 28. Ferienhaus im Weiler F ermöglicht werden, so dass das Gesamtvorhaben im Sinne der Festlegungen der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans realisiert werden kann.

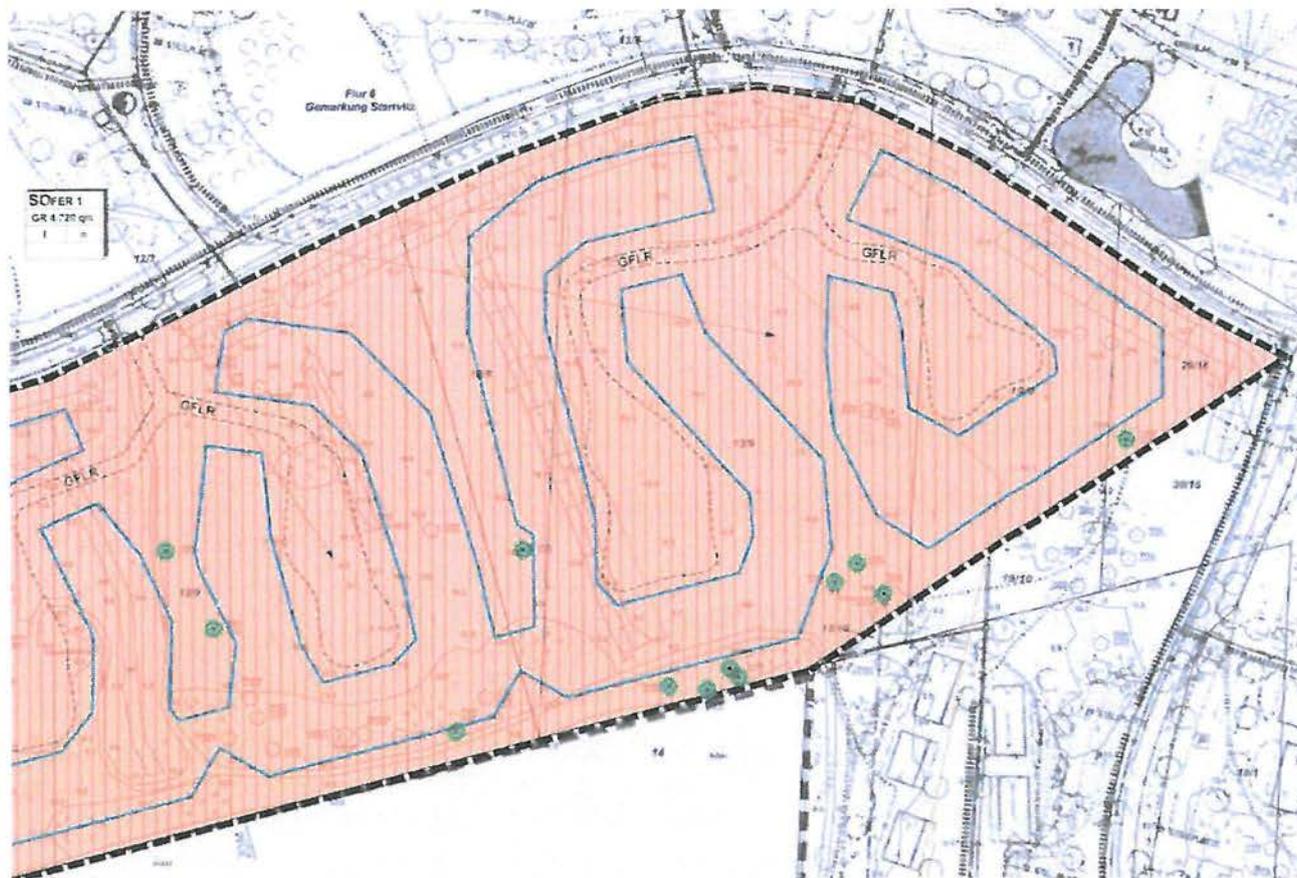


Abbildung 1: Planzeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 im Strand der 2. Änderung, mit Kennzeichnung des Plangebiets, Ausschnitt ohne Maßstab

## 1.3) Bestandsaufnahme

### 1.3.1) bestehende / zulässige Nutzungen im Plangebiet

Beim Planbereich handelt es sich um unbebaute Grundstücke. Die Ferienanlage insgesamt ist erschlossen, die angrenzende Gemeindestraße sowie das örtliche Radwegenetz wurden seinerzeit auf die Erfordernisse der Planung hin erneuert. Die innere Erschließung im Weiler F angrenzend an den Änderungsbereich wurde hergestellt.

Aufgrund des bestandskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans im Stand der 2. Änderung (vgl. Abbildung 1) besteht Baurecht nach § 30 BauGB.

Der ursprüngliche Vorhaben- und Erschließungsplan trat am 01.10.1993 in Kraft. Die Gesamtplanung sah ausweislich der Begründung die Errichtung von 110 Ferienhäusern als Hausgruppen mit familiengerechten 1 bis 3-Zimmer-Ferienwohnungen mit einer Kapazität von insgesamt ca. 1.400 Betten sowie Gastronomie, Sportanlagen, Reiterhof und weitere Freizeiteinrichtungen vor.



Im Zuge der 2. und 3. Änderung wurde für die südlichen Bereiche (Weiler E bis I) die Bebauung extensiviert, indem die ursprünglich größeren Gebäude in kleine Ferienhäuser mit jeweils nur einer Nutzungseinheit aufgelöst wurden. Insgesamt wurde dabei folgende, gegenüber der Ursprungsplanung der 90er Jahre reduzierte Bettenkapazität zugrunde gelegt.

Weiler	Anzahl Gebäude	Gebäudegrundflächen	Anzahl Wohneinheiten	Betten	
A bis D	57	8.403 qm	254	596	Bestand der 90er Jahre
E bis F	56	4.480 qm	56	224	Bereich der 2. Änderung
G bis I	40	3.200 qm	40	160	Bereich der 3. Änderung
<b>gesamt</b>	<b>153</b>	<b>16.083 qm</b>	<b>350</b>	<b>980</b>	

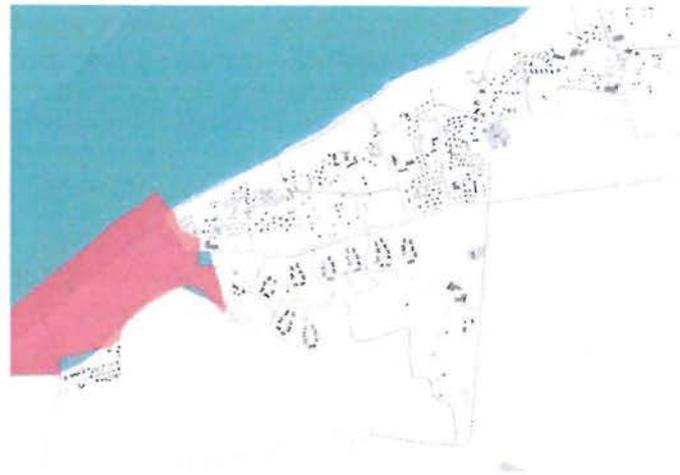
**Tabelle: Übersicht geplanter Endausbau**

Im Zuge der 2. Änderung wurde das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundfläche für den gesamten damaligen Änderungsbereich neu festgesetzt. Für geplant 56 Ferienhäuser mit durchschnittlich 80 qm Grundfläche (zuzüglich 240 qm Versorgungsgebäude wie Medienübergabestation, Wäschelager) wurden 4.720 qm veranschlagt. Die zulässige Grundfläche darf mit den Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten, Terrassen sowie Nebengebäuden um 50% überschritten werden. Dabei bleiben wie bisher die Verkehrsflächen (d.h. die Grundflächen der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Planzeichnung dargestellten Erschließungsstraßen) unberücksichtigt.

### 1.3.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

#### Internationale Schutzgebiete

Schutzgebiete nach internationalem Recht liegen zum Änderungsgebiet in einer Entfernung von größer 300 m in westlicher und nördlicher Richtung jeweils jenseits der Bestandsbebauung.



**Abbildung 5: FFH-Gebiet blau, NSG rot (www.umweltkarten.mv-regierung.de)**

Westlich schließt in einem Abstand von ca. 340 m das FFH-Gebiet DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“ an. Das Schutzgebiet umfasst eine langgestreckte, charakteristische Steilküstenformation, die bei Dranske mit einem kleinen Kliff beginnt und mit der mächtigen Steilküste von Kap Arkona ihren Höhepunkt findet. Den Klippen sind Geröll- und Blockpackungen vorgelagert. Als Erhaltungsmaßnahmen werden im Standarddatenbogen benannt: Erhalt der freien Küstendynamik, mariner und Küstenlebensraumtypen sowie Wald-LRT, Erhalt und teilweise Entwicklung der Habitate von Kammmolch und Rotbauchunke.

Im Managementplan wird das Vorhaben als vor Inkrafttreten der Regelungen über die Verträglichkeitsprüfung 1998 bestandskräftig zugelassen geführt.

Seeseitig in einem Abstand von größer 1.200 m schließt sich an der FFH-Gebiet das FFH-Gebiet DE 1345-301 „Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona“ an, das die Riffe, die sich nach Norden, nach Westen zum Dornbusch-Kliff (Hiddensee) und nach Osten um das Kap Arkona erstrecken, umfasst. Das Gebiet stellt die größte, weitgehend zusammenhängende Riffstruktur im deutschen Teil der Ostsee dar. Abgesehen von Küstenschutzmaßnahmen am Hals des Bugs bei Dranske weisen sie einen sehr guten naturnahen Zustand auf.

Eine Betroffenheit des Gebiets ist angesichts des erheblichen Abstands nicht zu erkennen.

#### Sonstige Schutzobjekte

Biotope nach § 20 NatSchAG M-V sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.



Denkmale oder Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung (WF) Banz. Diese TWSZ wurde mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10. September 1981 festgelegt und hat gemäß S 136 LWaG weiterhin Bestandschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Festsetzungen

Mit der vereinfachten 4. Änderung wird das Baufeld im Bereich der Zufahrt in Weiler F um ca. 30 m verlängert, so dass die ursprünglich geplante Anzahl der Ferienhäuser realisiert werden kann.

Da sich die Größe weder auf die Abgrenzung des Baugebiets noch auf die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung erstreckt, wirkt sich die Änderung auf die Flächenbilanz des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht aus.

## 3) Auswirkungen der Planung

### 3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Angesichts der Geringfügigkeit der Planung sind keine Auswirkungen auf öffentliche Belange erkennbar. Der Bereich ist planungsrechtlich als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ ausgewiesen, die Anzahl der Ferienhäuser bzw. die Bettenkapazität wird gegenüber der bisherigen Planung nicht ausgeweitet. Angesichts einer unverändert beibehaltenen zulässigen Grundfläche von 4.720 qm in den Weilern E und F hat die Planung keine Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung und ist damit nicht geeignet, zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu begründen.

Die textlich festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung (3 Baum- sowie 1 Obstbaumpflanzung je Ferienhaus, Anlage von 46% der Baugebietsfläche als extensiv zu bewirtschaftender Wiesen- und Gehölzfläche) werden unverändert beibehalten.

Die Bebauung des Änderungsbereichs wird im Zusammenhang mit der Umsetzung auch der umliegenden Bereiche im Weiler F erfolgen, so dass Störungen durch das Baugeschehen minimiert werden.

Die privaten Belange, insbesondere das Vertrauen des Grundstückseigentümers in das bestehende Baurecht sowie das Schutzbedürfnis angrenzender Nutzungen, sind zu berücksichtigen. Da sich die Änderung nicht auf die Art der baulichen Nutzung erstreckt, sind keine Nutzungskonflikte zu erkennen.

Gemeinde Dranske,  
März 2020

ausgefertigt: 27.7.2020



*[Handwritten signature]*  
Kuhn  
Bürgermeister