

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

6. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 18a „Golfanlage Lancken – Teil 1“

Gemeinde Dranske / Rügen

Satzungsfassung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage	2
1.1) Lage / Umfang der Änderung	2
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen	3
1.4) Bestandsaufnahme	3
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	3
1.4.2) Bestandserfassung geschützter Arten.....	4
1.4.3) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	5
2. Städtebauliche Planung	5
2.1) Änderungen	5
2.2) Flächenbilanz	8
2.3) Erschließung	9
3. Auswirkungen	9
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung.....	9

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Lage / Umfang der Änderung

Die 6. Änderung erstreckt sich auf eine vergleichsweise kleine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und umfasst die Flurstücke 5/222 (teilw.), 5/217, 5/216, 5/178, 5/179, 5/171 (teilw.), 5/172 (teilw.) alle Flur 1, Gemarkung Lancken mit insgesamt gut 0,7 ha.

Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

Geändert werden folgende Festsetzungen:

- die artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Maßnahmeflächen (Entwicklung und Erhalt von Fledermausquartieren) werden entsprechend dem aktuellen Artenschutzkonzept angepasst und präzisiert, dabei wurde bereits Ende 2017 im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 17 „Lancken“ ein zentrales Artenschutzhaus erstellt und im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 planungsrechtlich gesichert, so dass im Änderungsbereich die artenschutzrechtlichen Maßnahmen entfallen können,
- die bisher als Grünflächen ausgewiesenen Bunkerstandorte werden dem Baugebiet zugeschlagen (einschließlich Ergänzung der Baufenster),
- auf die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets SO „Golf“ im Südwesten des Siedlungsbereichs wird zugunsten einer einheitlichen Ausweisung als SO „Feriengebiet“ verzichtet,

Zugleich soll für das Plangebiet der 6. Änderung die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage des inzwischen geänderten Baurechts (BauNVO₂₀₁₇) textgleich neu festgesetzt werden.

Das städtebauliche Konzept (Erschließung, Bebauungsstruktur) sowie die generellen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden grundsätzlich beibehalten, allerdings wird die Art der baulichen Nutzung für eine Teilfläche im Südwesten geändert, so dass

Grundzüge der Planung berührt werden.

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 5. 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.

Die bislang der Planung zugrundeliegenden Erfassungsdaten zum Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln stammten im Wesentlichen aus dem Jahr 2007 und sind damit älter als fünf Jahre. Um eine rechtssichere Umsetzung sicherzustellen, wurde der Bestand 2017 neu erhoben und aufbauend auf den aktuellen Ergebnissen über Artenzusammensetzung und Vorkommensstärken ein neues Konzept für die Entwicklung und Sicherung geschützter Lebensstätten entwickelt. Dabei wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der ehemalige Fahrzeugbunker F4 als zentrales Fledermaus- und Vogelquartier festgelegt.

Ausgehend von dem neuen Artenschutzkonzept soll der Bebauungsplan angepasst werden.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

Für die Gemeinde Dranske liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. (vgl. Abbildung 1). Für den Planbereich der Änderung wird gemäß Berichtigung vom 04.10.2013 im Wesentlichen ein sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“ für touristische Nutzungen und Wohnen dargestellt. Ausgenommen hiervon ist nur der Bereich im Südwesten, der als sonstiges Sondergebiet „Golfhotel mit Golfclub“ gekennzeichnet ist.

Mit dem Verzicht auf Festsetzung eines SO „Golf“ zugunsten einer einheitlichen Ausweisung als SO „Feriengebiet“ weicht die Planung von den Vorgaben des Flächennutzungsplans ab, so dass dieser im Nachgang im Rahmen einer Berichtigung anzupassen ist.

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 bislang weitgehend unbebaut, es besteht Baurecht nach §

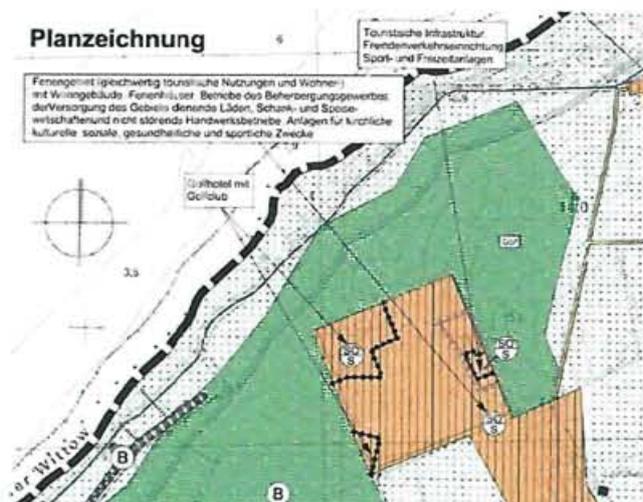


Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Stand Berichtigung vom 04.10.2013 Ausschnitt ohne Maßstab

30 (1) BauGB für ein größeres Feriengebiet im Rahmen der beiden Bebauungspläne Nr. 17 „Lancken“ und Nr. 18A „Golfanlage Lancken-Teil 1“. Mit der Erschließung sowie der Errichtung erster Gebäude innerhalb bzw. angrenzend an das Änderungsgebiet wird im Frühjahr 2018 auf der Grundlage der bestandskräftigen Bebauungspläne begonnen.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18a „Golfanlage Lancken – Teil 1“, 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 SO „Feriengebiet“ wurde eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,3 zugelassen. Lässig ist eine breite 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 „Golf“ gilt im Bereich südwestlich des Bunkers F5 eine GRZ von 0,5 bei einem Vollgeschoss. Zulässig sind vor allem Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung sowie sonstige Anlagen, die der Nutzung oder dem Betrieb sowie der Unterhaltung des Golfplatzes dienen.

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) Bestandserfassung geschützter Arten

2017 wurde der artenschutzrechtlich relevante Artenbestand im Planbereich neu erhoben (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Teil Fledermäuse und Vögel der Fahrzeugbunker), Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Dipl.-LaÖk Jens Berg, Görmin).

Im Ergebnis der Bunkerkontrollen wurden in drei von fünf Fahrzeugbunkern überwinterte Fledermäuse der Art Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) festgestellt, wobei sich die Mehrzahl der Tiere auf die Bunker F5 und F6 verteilte; in Bunker F2 wurden nur Einzeltiere der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) gefunden. Mit einer auf Grundlage der Zählung vom 23.02.2017 geschätzten Zahl überwinternder Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) von ca. 500 Individuen kommt v.a. den beiden Bunkern F5 und F6 eine herausragende Bedeutung als Winterquartier zu. Vergleichbare Größenordnungen an überwinternden Fledermäusen dieser Art sind in der Region Dranske nicht bekannt; ursächlich für den Anstieg der Tierzahlen gegenüber früheren Kartie-

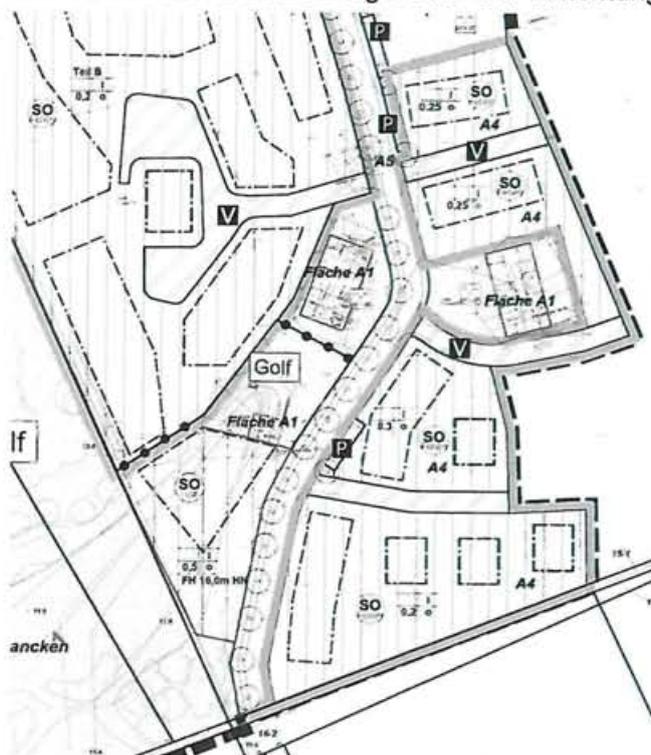


Abbildung 2: Ursprungsplan Stand 1. Änderung, Ausschnitt ohne Maßstab

rungen können u.a. die Rückbaumaßnahmen militärischer Objekte im Bereich Dranske und Bug sein.

Die Nachweise gelangen allesamt in den Deckenplattenspalten bzw. den Anschlussfugen zwischen Deckenplatte und Außenwand. In den Bunkern F3 und F4 konnten keine überwinternden Fledermäuse festgestellt werden. Der Bunker F4 bietet aber unterschiedliche Versteckmöglichkeiten, die z.T. aber nur mit hohem Aufwand einsehbar sind. Einzeltiere oder kleinere Gruppen überwinternder Fledermäuse sind hier nicht ausgeschlossen. Entsprechend den gefundenen Kotspuren ist der Bunker F4 Fledermäusen der Gattung *Pipistrellus* und auch dem Braunen Langohr (*Plecotus auritus*) bekannt, wird aber vermutlich nur in geringem Maße genutzt. Das Braune Langohr (*Plecotus auritus*) sucht die ehemaligen Mannschaftsräume im Bunker F4 gelegentlich als Fraßplatz auf (Nachweis von Falterflügeln).



Abbildung 3: Übersicht Bunkerstandorte

Die Ergebnisse der Zählungen der Rauchschnalbenester deuten darauf hin, dass alle Fahrzeugbunker durch die Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) genutzt werden, wobei der Fahrzeugbunker F4 von besonderer Bedeutung ist, da dieser die höchste Anzahl an Schnalbenestern beherbergt. Ein Teil der Nester ist aber bereits verspinnt oder durch eine andere Art, z.B. den Hausrotschnalbe (*Phoenicurus ochruros*), nachgenutzt. Im Fahrzeugbunker F6 konnte zudem die Schleiereule (*Tyto alba*) anhand des anwesenden Vogels nachgewiesen werden. Die zahlreichen frischen Gewölle deuten auf einen regelmäßig genutzten Fraß- und Schlafplatz hin.

1.4.3) 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.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Änderungen

Artenschutzkonzept

Im April 2017 wurde eine Machbarkeitsstudie (Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Görmin 2017) durchgeführt mit dem Ziel zu prüfen, inwieweit ein Rückbau der Fahrzeugbunker F3, F5 und F6 aus artenschutzrechtlicher Sicht möglich ist und welcher Umfang an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die betroffenen Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) und Schleiereule (*Tyto alba*) erforderlich wären. Dabei wurde der große Fahrzeugbunker F4, welcher entsprechend der ursprünglichen Planungen weitgehend zum Abriss vorgesehen war, als geeignetes Ersatzobjekt für den Verlust der übrigen Bunkeranlagen festgelegt. Der Bunker F4 verfügt über ein großes Raumvolumen, zudem ist die Lage des Fahrzeugbunkers F4 weniger gestört, da dort auf der Südseite (d.h. auf der Seite der Einflugsöffnungen) weder Straßen verlaufen noch Häuser errichtet werden. Zusätzlich verfügt der Fahrzeugbunker F4 über mehrere separate Räume (frühere Mannschaftsräume), wodurch sich unter-

schiedliche klimatische Bereiche mit verschiedenen Lichtverhältnissen entwickeln lassen. Weiterhin positiv ist die bereits versiegelte Fläche vor dem Bunker, wodurch der zukünftige Pflegeaufwand eher gering ausfällt, da eine Verunkrautung, insbesondere mit Brombeere, oder ein Aufwuchs von Jungbäumen i.d.R. unterbleibt. Generell ist das Betreten des Ersatzbunkers und der umgebenden Flächen durch Unbefugte zu verhindern.

Entsprechend den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde soll das Volumen des Ersatzquartiers mindestens das Raumvolumen erreichen, welches mit dem Abbruch der bislang zum Erhalt festgesetzten Bunker verloren geht.

Für die Herstellung eines dauerhaft gesicherten Ersatzquartiers für die Überwinterung von Zwergfledermäusen (*Pipistrellus pipistrellus*) sowie den Erhalt bzw. die Bereitstellung von Nistmöglichkeiten für die Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) sind (fledermausgerechte) Sicherungsmaßnahmen (Verschließen der Öffnungen, Schutz vor unbefugtem Betreten) und *Optimierungsmaßnahmen* (Anlage von Hang- und Versteckmöglichkeiten mit Fassadenflachkasten, Spaltensteinen et.) am Fahrzeugbunker F4 erforderlich. Das Ersatzquartier sowie die Anforderungen wurden im Rahmen der abgeschlossenen 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Lancken“ planungsrechtlich gesichert.

Sofern der Fahrzeugbunker F4 fachgerecht für die erforderlichen Nutzungen hergestellt ist, können die anderen Bunker sukzessive d.h. nach Erfolgskontrolle) zurückgebaut werden. Erst bei Anwesenheit von mind. 150 überwinternden Individuen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) im Ersatzquartier kann dieses jedoch als voll funktionsfähig eingestuft werden und erst dann ist der Abbruch des zweiten, als Hauptwinterquartier genutzten Fahrzeugbunkers F5 (im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18a) möglich.

Im Zuge der Umsetzung sind Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

- Zur Gewährleistung der fachgerechten Umsetzung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie zur Sicherstellung einer kurzfristigen Bewältigung unvorhergesehener artenschutzrechtlicher Konflikte während der Bauausführung ist eine ökologische Baubegleitung durch eine fachlich geeignete Person für Vögel und Fledermäuse zu beauftragen und der unteren Naturschutzbehörde zu benennen. Diese hat den Bauablauf aus artenschutzrechtlicher Sicht zu dokumentieren und bei möglichen Konflikten Lösungsmöglichkeiten in Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde vorzuschlagen.
- Zur Vermeidung von Tötungen und/oder Verletzungen von Fledermäusen sowie der Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) sind die Fahrzeugbunker F5 und F6 (vgl. VM_2) nur außerhalb der Hauptnutzungszeiten der Fledermäuse bzw. außerhalb der Brutzeit der Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) abzubereiten. Geeignete Zeitfenster bieten hier die Monate April und September. Unmittelbar vor dem Abbruch sind die Fahrzeugbunker durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren, anwesende Fledermäuse sind zu bergen oder zum selbstständigen Verlassen des Quartiers zu bewegen. Nach Bergung oder Ausflug der Tiere sind die Bunker sofort abzubereiten oder alternativ die Quartiere so zu verschließen, dass eine Wiederbesiedlung ausgeschlossen werden kann. Müssen die Bunkerabbrüche während der Brutzeit der Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) erfolgen, sind die Zugänge zu den Nistplätzen rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit, d.h. bis Mitte April eines Jahres, so zu verschließen, dass eine Brut ausgeschlossen werden kann. Weiterhin sind die die Bunker umgebenden Gebüsche rechtzeitig vor Beginn bzw. nach Beendigung der Brutzeit von Gebüsch- und Heckenbrütern, d.h. nur im Zeitraum Anfang September bis Ende Februar/Mitte März, zu roden. Details sind rechtzeitig mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Die Maßnahmen betreffen Art und Zeitpunkt der Umsetzung und können in den entsprechenden Genehmigungsverfahren (z.B. Naturschutzgenehmigung zu § 44 BNatSchG) als Auflage / Bedingung verankert werden. Im Textteil werden entsprechende Hinweise ergänzt.

Weitere im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag angesprochene Vermeidungsmaßnahmen betreffen den Fledermausschutz allgemein und stehen nicht im direkten kausalen Zusammenhang mit der 6. Änderung. Allgemein sollten zur Vermeidung betriebsbedingter Störungen von Fledermäusen durch die Straßenbeleuchtung für die Beleuchtung der Straßen ausschließlich vollabgeschirmte

Lampen mit warmweißem Licht (3000 K) verwendet werden.

überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)

Die Baufenster werden für die neu als SO „Feriengebiet“ ausgewiesenen Baugebiete neu festgesetzt. Dabei werden die Erfordernisse für eine weiche Bedachung (Rohrdeckung mit Abständen nach § 32 LBauO M-V) berücksichtigt.



Abbildung 4: Visualisierung geplante rohrgedeckte Bebauung

Pflanzgebote / Baumstandorte

Im Zuge der Erschließungsplanung konnten die festgesetzten Pflanzgebote teilweise nicht an den ursprünglich vorgesehenen Stellen beibehalten werden. Dies betrifft u.a. Bäume im südlichen Abschnitt der Straße Mönblick, wo statt der ursprünglich beabsichtigten 19 Bäume nur 11 Baumstandorte berücksichtigt werden konnten. Im Zuge der Änderung werden für den Änderungsbereich die Pflanzstandorte aktualisiert.

Durch die Erweiterung des SO „Feriengebiet“ werden im Vergleich mit der ursprünglichen Berechnung damit bei zusätzlichen 5.100 qm Grundstücksfläche deutlich mehr als acht zusätzliche Baumpflanzungen erforderlich, so dass der Verlust an Straßenbäumen überkompensiert wird.

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 Kurgelände 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 Nutzungsgemischtes 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 Sondergebietes 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. 18a „Golfanlage Lancken – Teil 1“ 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 Nutzungsgemischten Sondergebiete möglich sind, 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. 18 „Golfanlage Lancken – Teil 1“ 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 zusätzlicher Baugebietsfläche (zulasten von Grünflächen) nimmt die Größe der Baugebiete geringfügig um 2.817 qm (bzw. 1,1% bezogen auf die Baugebietsfläche des Gesamtbebauungsplans) zu.

Im SO Feriengebiet“ entstehen dabei neue Baugrundstücke mit 5.100 qm bei einer zulässigen Grundfläche von 1.473 qm, im Gegenzug entfällt das SO „Golf“ mit einer zulässigen Grundfläche von 1.142 qm, so dass der Gesamtumfang der Bebauung sich nur geringfügig ändert (Zunahme der zulässigen Versiegelung um 462 qm).

Die Zunahme der Bebauung kann gegen die leichte Reduzierung der zulässigen Versiegelung verrechnet werden, die im Zuge der parallelen 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Lancken“ für die angrenzenden Flächen bilanziert wurde. Zusammengenommen bleibt die zulässige Versiegelung praktisch unverändert.

Nutzung	Ursprungsplan*			6. Änderung		
	Fläche	zulässige Grundfläche Gebäude	zulässige Versiegelung	Fläche	Δ zul. Grundfläche Gebäude	Δ zul. Versiegelung
SO Feriengebiet	--	--	--	5.100 qm	+1.473 qm	+2.210 qm
SO Golf	2.283 qm	1.142 qm	1.713 qm	--	-1.142 qm	-1.713 qm
Grünflächen	2.817 qm	--	35 qm**	--	--	- 35 qm
Verkehrsflächen	2.160 qm	--	2.160 qm	2.160 qm	-	--
Gesamtgebiet	7.260 qm	1.175 qm	3.913 qm	7.260 qm	+331 qm	+462 qm

* GRZ 0,2, 0,25 und 0,3

** Grundfläche Bunker

2.3) Erschließung

Die Änderung wirkt sich nicht erheblich auf die Anforderungen an die Erschließung aus. Der Standort Lancken ist erschlossen, das direkte Umfeld auch weitgehend bebaut. Die innere Erschließung wird derzeit nach den Vorgaben des Bebauungsplans vorgenommen.

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).

Als öffentlicher Belang sind vor allem die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* von der 6. Änderung durch die Neukonzeption der Artenschutzmaßnahmen sowie die Neupositionierung der Pflanzstandorte betroffen.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Aspekte wurde im Ergebnis der Machbarkeitsstudie zum „Abbruch von drei Fahrzeugbunkern in Dranske/ Lancken (Insel Rügen) mit Funktion als Winterquartier für die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)“ festgehalten, dass artenschutzrechtliche Aspekte hinsichtlich der betroffenen Arten, die sich aus § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG ergeben, bei Berücksichtigung des vorgeschlagenen Maßnahmekonzepts nicht entgegenstehen. Nach § 44 (5) BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu wurde bereits ein Ersatzquartier im Winter 2017 hergestellt (CEF-Maßnahmen) und im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Lancken“ auch planungsrechtlich gesichert. Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen wie der Erfordernis einer ökologischen Baubegleitung oder eine abgestimmte Bauzeitenregelungen werden in den Textteil B aufgenommen.

Die Baumpflanzungen wurden hinsichtlich der Pflanzstandorte angepasst; die Zahl der ursprünglich berechneten Pflanzungen wird insgesamt beibehalten, wobei ein Teil der Pflanzungen nunmehr auf den privaten Grundstücken erfolgt (Maßnahme A4).

Hinsichtlich des Umfangs der Bebauung (zulässige Gesamtversiegelung) ergibt sich in der Gesamtbetrachtung mit der parallelen 8. Änderung des Bebauungsplans „Lancken“ keine erhebliche

Änderung.

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs sind ansonsten in der Abwägung vor allem die *privaten Belange* der Grundstückseigentümer sowie Eigentümer der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Die Planänderung wurde durch den Eigentümer der im Änderungsbe- reich 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 Ur- sprungfassung 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 „Golf“ 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.

Gemeinde Dranske, August 2018

ausgefertigt: 9. 10. 2018



U. Ahlers

U. Ahlers
Bürgermeister