

Einstellung in das Bau- und Planungsportal MV

Beginn: Ende

Einstellung in das Internet

Beginn: Ende

Öffentliche Auslegung

Beginn: Ende

Unterschrift / Siegel

Gemeinde Dranske

Aufhebung des Bebauungsplans
mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 11 Bug-Bodden

Vorentwurf

(§ 3 Abs. 1 / § 4 Abs.1 BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Ostseebad Breege-Juliusruh

Verfasser Umweltbericht: grünblau Landschaftsarchitektur Kirsten Fuß
Fährstraße 7, 18439 Stralsund

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Kirsten Fuß

Planverfasser
Bauleitplanung: lars hertelt – Stadtplanung und Architektur
Dipl.-Ing. Lars Hertelt, Freier Stadtplaner und Architekt
Wilhelmstraße 58, 76137 Karlsruhe
Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Für den Geltungsbereich der Satzung werden alle Festsetzungen aufgehoben.

Das ursprüngliche Planwerk ist im Maßstab 1:1.000 auf zwei Blätter (Blatt 1 und Blatt 2) mit den jeweiligen Textlichen Festsetzungen verteilt. Im Aufhebungsverfahren sind die beiden Blätter und die Textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften auf einem Blatt zusammengefügt.

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 Bug-Ostsee, Gemeinde Dranske**Inhaltsverzeichnis**

I Begründung.....	5
1 Ziele und Grundlagen der Planung.....	5
1.1 Lage des Plangebiets.....	5
1.2 Planungsanlass	5
1.3 Notwendigkeit der Planung	6
1.4 Planungsalternativen	6
1.5 Planungsziel und zu berücksichtigende Belange	7
1.6 Entschädigung	7
1.7 Verfahren	8
1.8 Rechtsgrundlagen	8
1.9 Zusammenhang mit übergeordneten Planungen	9
1.9.1 Ziele und Erfordernisse der Raumordnung.....	9
1.9.2 Flächennutzungsplan.....	9
1.10 Bestandsaufnahme.....	10
1.10.1 Lage des Plangebiets.....	10
1.10.2 Nutzungen im und angrenzend an das Plangebiet.....	11
2 Städtebauliche Planung.....	14
2.1 Begründung der Aufhebung	14
2.2 Aufzuhebende Festsetzungen.....	14
2.3 Planzeichnung.....	16
2.4 Flächenbilanz.....	18
2.5 Verkehrliche und Technische Erschließung.....	18
3 Auswirkungen.....	19
3.1 Abwägungsrelevante Belange.....	19
3.2 Allgemeines/ Methoden	19
II Umweltbericht.....	20

I BEGRÜNDUNG

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage Dranske. Es ist Teil der nördlichen Landzunge, dem sog. *Bug*, die im Norden über eine schmale Landverbindung an das östliche Gemeindegebiet Drankes anschließt. Das Plangebiet grenzt im Nord und Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 Bug-Ostsee, im Osten und Süden grenzt es an den Wieker Bodden an.

Das Plangebiet umfasst teilweise das Flurstück 17/3 und vollständig die Flurstücke 27, 28 und 30 der Gemarkung Posthaus, Flur 5 mit insgesamt ca. 83,31 ha.

1.2 Planungsanlass

Der zur Aufhebung bestimmte Bebauungsplan wurde mit dem 8.8.2003 rechtswirksam. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bug-Bodden“, der in Verbindung mit dem ebenfalls im Aufhebungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „Bug-Ostsee“ eine funktionale, organisatorische und wirtschaftliche Einheit bildet, wurde die Entwicklung einer großflächigen Ferienanlage für das gehobene Tourismussegment mit 2.000 Betten und 400 Liegeplätzen sowie diversen Einrichtungen wie einem Reiterhof auf dem Nordbug im Bereich eines ehemaligen Militärstandortes planerisch vorbereitet.

Im Sinne einer zeitnahen Umsetzung des Vorhabens wurde in einem städtebaulichen Vertrag vom 10.10.2000 zwischen der Gemeinde und dem Investor *eine zügige Vorbereitung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Projektes sowie die sich bei der Realisierung anschließenden infrastrukturellen Folgemaßnahmen vereinbart.*

Bestandteil des städtebaulichen Vertrags waren Fristenregelungen für die Durchführung und den Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden seitens des Investors mit einer Bürgschaft von 611.211,50 € abgesichert. Trotz nochmaliger Fristverlängerung vom 8.6.2004 sind die Fristen für die Durchführung und den Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen jedoch am 31.5.2005 ohne weitere Maßnahmen verstrichen.

In der Zwischenzeit ist es fraglich, ob die für die Umsetzung der Planung notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die projektierten umfänglichen Anlagen bereitgestellt werden können.

Beispielsweise sind externe *Waldausgleichsmaßnahmen* von 61,87 ha Fläche gemeinsam für die beiden B-Pläne Nr. 10 und Nr. 11 erforderlich. Es ist nicht sicher, dass die 2001 avisierten Ausgleichsflächen heute noch zur Verfügung stehen bzw. Flächen in diesem Ausmaß nachgewiesen werden können. Eine erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung, die für eine Umsetzung der Bebauungspläne auf dem Bug erforderlich ist, wurde bis heute nicht erteilt. Durch die nicht nachgewiesene Sicherung leiden beide Bebauungspläne Nr.10 und Nr.11 auf dem Bug derzeit an einem Rechtsfehler. Wenn kein neuer Nachweis von Ausgleichsflächen erfolgt, führt das Fehlen der Ausgleichsflächen zu einem Vollzugshindernis.

Die der Gemeinde Dranske übergebene selbstschuldnerische Bürgschaft zur Absicherung der *Naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen* wurde anwaltlich zurückgefordert und musste von der Gemeinde Dranske 2022 herausgegeben werden. Somit besitzt die Gemeinde aktuell keine Sicherheitsleistung für den erforderlichen externen Ausgleich mehr. Solange der Vorhabenträger die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nicht durchführt, müsste dafür aufgrund der nunmehr fehlenden Sicherheiten die Gemeinde selbst aufkommen. Die Gemeinde sieht sich außer Stande, die Absicherung selbst zu leisten. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans umgeht sie die Notwendigkeit selbstschuldnerisch die Ausgleichsmaßnahmen herstellen zu müssen.

Die Gemeinde ist außerdem im Laufe der Zeit zu der Überzeugung gekommen, dass ein touristisches Großprojekt im Umfang der hier vorliegenden Planung und die damit verbundenen Touristenströme und verkehrlichen Emissionen, aus städtebaulichen Gründen nicht mehr mit der Größe und dem Charakter der Gemeinde Dranske vereinbar sind bzw. die Gemeinde zu stark verändern würden.

Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske am 25.07.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 „Bug–Bodden“ aufzuheben. Das gilt auch für den Bebauungsplan Nr. 10 Bug–Ostsee, da beide Planbereiche inhaltlich auf einander abgestimmt sind.

1.3 Notwendigkeit der Planung

Da auf Grund der Tatsache, dass ein Fortschritt in der Umsetzung der Planung *Bug* nicht erkennbar ist und die Gemeinde in der Zwischenzeit auch die Umsetzung kleinerer touristischer Vorhaben verfolgt, möchte sie die vorliegende Planung für das Groß-Projekt Bug aufheben. Mit einer Aufhebung des Planungsrechts kann die Gemeinde die Herstellung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen abwenden und sieht die weitere gemeindliche (touristische) Entwicklung eher mit kleineren tatsächlich umsetzbaren Vorhaben gewährleistet, wie sie dies beispielsweise mit B-Plan 15 „Rehbergort“, den B-Plänen 17 und 18 in Lancken oder dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Feriendorf Bakenberg“ bereits planerisch vollzogen hat.

1.4 Planungsalternativen

Die Größe des Vorhabens ist bezüglich der einzelnen funktionalen Nutzungsbausteine auf einander abgestimmt. Eine alternative Verkleinerung eines der Parameter (Hotel- und Ferienanlagen, Golfplatz, Künstler- und Jugenddorf, Reiterhof, Seglerdorf und -club, Fischerdorf etc.) würde zu einem wirtschaftlich nicht sinnvollen Projekt und zu funktional/organisatorischen Defiziten führen. Die Umsetzung nur einzelner Bestandteile der ursprünglichen Planung hält die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen für nicht sinnvoll. Ein alternativer Standort, der ähnlich separat liegt, für ein ähnliches Großprojekt ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

1.5 Planungsziel und zu berücksichtigende Belange

Das Planungsziel ist die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 Bug-Bodden. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird das Plangebiet planungsrechtlich zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es sind nach jetzigem Planungsstand (Vorentwurf) zu berücksichtigen:

- die *Belange des Umweltschutzes*, einschließlich des *Bodenschutzes*. Angesichts des Verzichts auf gut 23,27 ha Baufläche und 11,56 ha Straßenfläche sind die Auswirkungen der Aufhebungsplanung auf Grund und Boden positiv betroffen. Auf die Bebauung der planungsrechtlich gesicherten Flächen wird vollständig verzichtet.
- Die *Belange der Forst*, da von der Aufhebung ca. 11,8 ha Waldflächen innerhalb des Plangebiets betroffen sind.
- Die *Belange des Küstenschutzes im Sinne des §29 Abs. 1 NatSchAG M-V*. Mit der Aufhebung des Plans entfällt die Inanspruchnahme der 150m-Pufferflächen für Küstengewässer.
- Die *Belange des Artenschutzes*. Auch wenn für die Planerstellung noch kein Artenschutzfachbeitrag vorgelegt wurde, würden mit der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auf der Basis der heutigen Gesetzeslage ausgelöst. Mit der Aufhebung des Plans ist dies nicht der Fall.
- die *Belange der touristischen und örtlichen Wirtschaft*. Mit dem Verzicht auf die Umsetzung der Planung mit 2.000 Betten, 400 Liegeplätzen und vielen weiteren touristischen Attraktionen für die beiden Bebauungspläne Nr. 10 und Nr.11 verzichtet die Gemeinde auf einen möglichen großen gemeindlichen Wirtschaftsfaktor mit regionaler Wirkung.
- Dies geschieht allerdings zu Gunsten der *Erhaltung bestehender sozial stabiler Bewohnerstrukturen*, die angesichts der Größe des Vorhabens ins Ungleichgewicht zu geraten drohten.
- die *privaten Belange*. Bei den Baugebietsflächen im Aufhebungsbereich handelt es sich um Flächen in privatem Eigentum. Ernsthaftige Bemühungen, die im Plangebiet zulässigen Nutzungen baulich tatsächlich umzusetzen, sind mindestens seit der Fristverlängerung für die Durchführung und den Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen 08.06.2004 nicht erkennbar. Zwar wurden der Gemeinde mehrfach neue Planungsideen für das Plangebiet vorgestellt, die jedoch alle zu keiner Umsetzung der Planung führten. Das notwendige Ausgleichserfordernis wurde seitens möglicher Investoren ebenfalls nicht erbracht.

1.6 Entschädigung

Eine Gemeinde ist gem. § 42 BauGB gegenüber dem Vorhabenträger bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung entschädigungspflichtig.

Eine allgemeine Anspruchsvoraussetzung für eine Entschädigung muss die Aufhebung einer bestehenden zulässigen Nutzung an einem Grundstück sein. Diese kann planungsrechtlich auf Grund entsprechender Festsetzungen durch einen *Bebauungsplan* verbindlich begründet werden. Die zulässige Nutzung hat dann die Qualität einer eigentumsrechtlichen Rechtsposition.

Wird die zulässige Nutzung allerdings 7 Jahre nach Inkrafttreten der Zulässigkeit (Datum Rechtswirksamkeit B-Pläne oder Planreife nach § 33 BauGB) geändert oder aufgehoben, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die derzeitige ausgeübte Nutzung

verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung ... die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden (§ 42 Abs. 3 BauGB). Eine aufgrund der Bebauungspläne verwirklichte Nutzung ist nicht festzustellen. Baugenehmigungen auf der Basis des Bebauungsplans wurden seit 2001 nicht erteilt. Alle vorhandenen Nutzungen auf dem Bug ergeben sich aus dem Bestand der ehemaligen Militärliegenschaft bzw. wären in Bezug auf die Rechtmäßigkeit der derzeitigen Nutzung baurechtlich zu prüfen.

Aktuell ist das Plangebiet de facto auch nicht erschlossen. Erschließungsverträge mit der Gemeinde oder dem ZWAR wurden durch den Investor bislang nicht abgeschlossen oder vorgelegt. Somit ist eine Erschließung nicht hinreichend wahrscheinlich und absehbar.

Baugenehmigungen können ohne gesicherte Erschließung derzeit nicht erteilt werden. Die Abwasserentsorgung ist durch einen Anschluss an die Kläranlage Dranske Hof neu herzustellen, die Trinkwasserversorgung muss neu aufgebaut werden.

Es ergibt sich aus den vorhandenen Unterlagen kein Hinweis darauf, dass eine Erschließungspflicht durch die Gemeinde bereits entstanden sein könnte. Erst wenn die Gemeinde Vertrauensstatbestände schafft, dass sie selbst in absehbarer Zeit die Erschließung umsetzen wird, z.B. durch Erteilung von Baugenehmigungen, kann die Erschließungslast sich in eine Erschließungspflicht wandeln. Wegen der nicht gesicherten Erschließung (Trinkwasser, Abwasser, Verkehr) besteht bis heute kein Baurecht auf der Basis des § 30 BauGB, die Planung soll auch nicht wieder aufgenommen werden.

1.7 Verfahren

Die Vorschriften und Verfahrensanforderungen des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Es ist ein Aufhebungsverfahren nach dem BauGB durchzuführen. Die Aufhebung des Bebauungsplans wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt.

1.8 Rechtsgrundlagen

Die Planung beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.9 Zusammenhang mit übergeordneten Planungen

1.9.1 Ziele und Erfordernisse der Raumordnung

Die Gemeinde Dranske wird im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) als touristischer Siedlungsschwerpunkt (Gemeindehauptort) innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes (3.1.3 RREP VP) ausgewiesen. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.

Das Gemeindegebiet ist bis auf den gesamten „Bug“ und damit auch das Plangebiet überlagernd als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Im Plangebiet ist zur Boddenseite hin eine Hafensignatur für einen bestehenden Hafen eingetragen.

Die Lage des Bebauungsplans Nr. 11 „Bug-Bodden“ ist im südöstlichen Bereich des sog. Bug projektiert. Die Entwicklung einer im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellten und teilweise -wenn auch nur in sehr geringem Maße historisch baulich geprägten Fläche trägt zwar zu einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei (5.1.2 (2) RREP VP). Andererseits fördert die Aufhebung der Fläche als Baufläche insbesondere die Schonung von Grund und Boden. Die betroffenen Flächen bleiben unversiegelt, Beeinträchtigungen der natürlichen Potenziale werden minimiert.



Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms 2010, Aufhebungsbereich als rot umrandete Fläche

1.9.2 Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan dargestellt als Sondergebiete gemäß §§ 10 und 11 BauNVO für im Wesentlichen touristische und sportliche Aktivitäten sowie mit Signaturen für Grünflächen, Wald und „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Dabei entsprechen die Lage und die Geometrien der einzelnen Flächen im Wesentlichen den Nutzungsausweisungen des Bebauungsplans. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist derzeit nicht vorgesehen. Die seit 1991 brachliegende Liegenschaft soll weiterhin im Zuge einer grundlegenden zivilen Anschlussnutzung

einer Konversion zugeführt und in Übereinstimmung mit der durch die Landesplanung zugedachten Zweckbestimmung in einem Tourismusschwerpunktraum für den Tourismus erschlossen werden. Die Gemeinde hält daher prinzipiell an der Nutzungsausrichtung für den Planbereich fest.

Es ist jedoch sehr wahrscheinlich, dass bei einer späteren touristischen Nutzung die Bauflächen im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung verringert, neu geordnet und neu zugeschnitten werden. Da die Gemeinde einer – wenn auch in verringertem Maße – touristischen Nutzung positiv gegenübersteht, sieht sie derzeit keine Veranlassung, eine Bebauung durch Herausnahme von Bauflächen auszuschließen. Vielmehr macht sie eine Flächennutzungsplanänderung auch von zukünftigen Konzepten abhängig.

1.10 Bestandsaufnahme

1.10.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet ist im nördlichen Teil der Halbinsel Bug gelegen und erstreckt sich vom Norden etwa 240 m hinter dem vorhandenen Wachgebäude am Buger Hals in südlicher Richtung bis auf eine Entfernung von ca. 300 m vor der südlichen Grenze des Nationalparks "Vorpommersche Boddenlandschaft", grenzt weiterhin westlich an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10 "Bug-Ostsee", östlich an die Boddenküste und umschließt den vorhandenen Militärhafen.

Auf der gesamten Bug-Liegenschaft vom Buger Hals bis über die gegenwärtige Grenze zum Nationalpark "Vorpommersche Boddenlandschaft" hinaus haben seit dem Beginn des Jahrhunderts intensive militärische Nutzungen stattgefunden. Von Mitte der sechziger Jahre an hat ein Ausbau der Liegenschaft zum Stützpunkt der 6. Schnellbootflottille der Volksmarine mit umfangreichen militärischen Bauten, und zwar konzentriert am boddenseltigen Hafenbecken, stattgefunden.

Diese intensive Nutzung ist bis zur Aufgabe des Stützpunktes im Jahre 1991 aufrechterhalten worden. Aus der Zeit der militärischen Nutzung sind umfangreiche Anlagen und Bauten, großflächige Flächenversiegelungen und Vertrümmerungen vorhanden, welche die auf dem Standort gegebene Situation prägen. Vorhandene Gebäudereste stammen überwiegend aus der Zeit der Wehrmachtsbebauung von 1936 an.

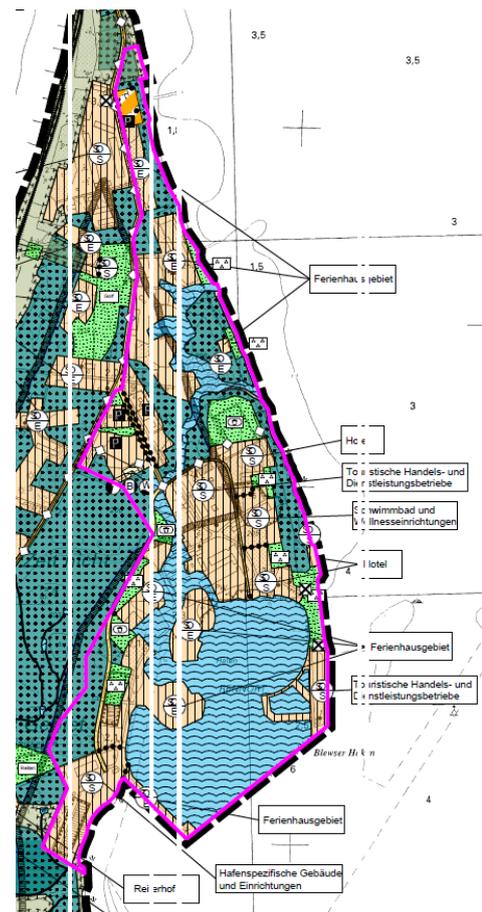


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit dem in Magenta umrandeten Geltungsbereich des BP 11

einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,

- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar gewesen wären, wären dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen gewesen.

Artenschutz

Auch wenn für die Planerstellung kein Artenschutzfachbeitrag vorgelegt wurde, würden mit der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst. Mit der Aufhebung des Plans ist dies nicht der Fall.

Belange des Immissionsschutzes

Im Auftrag des Vorhabensträgers wurde eine gutachterliche Untersuchung über die von der Bebauungsplanung ausgelösten zusätzlichen Verkehrsbelastungen in Auftrag gegeben. Das Untersuchungsverfahren kam zu dem Ergebnis, dass bei den durch den zusätzlichen Straßenverkehr ausgelösten Schadstoffimmissionen von einer Unterschreitung der Grenzwerte gemäß 23. BImSchGVO in Verbindung mit den EU- Richtlinien auszugehen sei. Auch seien die zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch die bestehende Verkehrsinfrastruktur zu bewältigen. Es ist davon auszugehen, dass durch die Nichtdurchführung der Planung die Schadstoffimmissionsbelastung vorhabenbedingt nicht erhöht wird.

Altlasten

Auf der gesamten Bug-Liegenschaft vom Buger Hals bis über die gegenwärtige Grenze zum Nationalpark "Vorpommersche Boddenlandschaft" hinaus haben seit dem Beginn des 20. Jahrhunderts intensive militärische Nutzungen stattgefunden. Von Mitte der sechziger Jahre an hat ein Ausbau der Liegenschaft zum Stützpunkt der 6. Schnellbootflottille der Volksmarine mit umfangreichen militärischen Bauten, und zwar konzentriert am boddenseltigen Hafenbecken, stattgefunden. Diese intensive Nutzung ist bis zur Aufgabe des Stützpunktes im Jahre 1991 aufrechterhalten worden. Die noch heute anzutreffenden Gebäudereste und Vertrümmerungen stammen überwiegend aus der Zeit der Wehrmachtsbebauung von 1936 an, in welcher der planmäßige Ausbau der Liegenschaft zu einem Fliegerhorst stattgefunden hat. Aufgrund der umfangreichen Demontage der militärischen Einrichtungen und Sprengungen sind heute noch sichtbare weitläufige Trümmerflächen entstanden. Die militärische Vornutzung der Halbinsel Bug und der damals erfolgte Umgang mit umweltrelevanten Stoffen, insbesondere Kraftstoffen und Sprengstoffen, bedingt Kontaminationsflächen, welche auch im Plangebiet lokalisiert sind. Im Rahmen umfangreicher Untersuchungen durch die Umwelt- und Rohstofftechnologie GmbH Greifswald (URST) im Auftrag des Landesbauamtes sind im Zeitraum von 1994-1997 umfänglich Beprobungen und Untersuchungen durchgeführt worden, welche genaue

Erkenntnisse über das Ausmaß der Kontaminationen in qualitativer und quantitativer Hinsicht geliefert haben.

Im Bereich des Plangebietes wurden demnach sechs Flächen als altlastenverdächtig ausgemacht, welche in der Planzeichnung mit der entsprechenden Kennzeichnung versehen sind:

Die Fläche des ehemaligen Tanklagers mit Separationsanlage nördlich Pier 2 auf der dem Bodden zugewandten Seite des Plangebietes. Dort ist eine großflächige Bodenverunreinigung in Form von MKW-Kontaminationen auf einer Fläche von mehr als 1.000 m² Ausdehnung in einer Konzentration von mehr als 1.000 mg/kg TS-Boden ausfindig gemacht worden, welche stellenweise auf dem Grundwasser aufschwimmt.

- Die nördlich davon gelegene Fläche des ehemaligen Fasslagers im Heizhaus, wo oberflächennahe Mineralölverunreinigungen in einer Mächtigkeit ca. 10 - 15 cbm vorgefunden worden sind, die lokal eng zu umgrenzen sind,

- Im nördlichen Bereich der Pier 2 in Höhe der ehemaligen Leichtöflüssigkeitsabscheideanlage gelegene und hauptsächlich infolge einer Havarie anzutreffende Bodenverunreinigung durch Mineralöl mit MKW-Gehalten bis 9.700 mg/kg TS-Boden, die mit erhöhten MKW-Konzentrationen im Grundwasser einhergehen,

- Im südlichen Teil der Pier 4 am Pumpenhaus und Fasslagergebäude vorhandene MKW-Kontaminationen geringeren Ausmaßes (< 30 cbm).

Die Flächen an den Slipanlagen, zum einen innerhalb des vom Hafenbecken umfassten südlichen Gebietes (*KF 19" - Slipanlagen 300) sowie weiter südlich davon außerhalb des Hafenbeckens gelegen ("KF 18" - Slipanlage 70) unterschiedlichen Kontaminationsgrades. Die KF 18 weist oberflächlich eine Kontamination durch Schwermetall- und PCB-Verunreinigungen aus Farbsplittern auf, welche in den obersten Bodenschichten bis ca. auf 0,3 m Tiefe auftreten und eine voraussichtliche Mächtigkeit von ca. 700 cbm aufweisen. Im Bereich der KF 19 treten lokal eng eingrenzbar Kontaminationen gleicher Art in unversiegelten Bereichen, ebenfalls von Farbsplittern herrührend, in einem Vorkommen von ca. 400 cbm auf.

Alle Stellen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr.11 Bug-Bodden als Altlastenflächen gekennzeichnet und werden im Kataster des Landkreises Rügen entsprechend als Altlastenverdachtsflächen geführt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans bleibt der Zustand erhalten.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Begründung der Aufhebung

Leitidee des Planverfahrens war gemäß der seinerzeitigen Begründung „... ein Feriencenter als neue Destination auf Rügen zu schaffen, da die bislang hier nur unterrepräsentiert vertretene Zielgruppe der Bezieher höherer Einkommen mit einem spezifisch auf deren Bedürfnisse abgestimmten Angebotsmix gewinnen soll ... Vielmehr sollen zusätzliche Urlaubsanreize für den anspruchsvollen Urlauber, der ausländischen Destinationen bislang den Vorzug gegeben hat, geschaffen werden. In einem alle Ansprüchen der Ferienurlauber abdeckenden Sport-, Freizeit- und Unterhaltungsangebot werden alle rügentypischen Themen „Sommer, Sonne Strand“ aufgegriffen und konsequent weiter entwickelt ... was aufgrund der ungünstigen klimatischen Bedingungen vor Ort und der verkehrsmäßigen Anbindung an die Ballungsgebiete des Bundesgebietes im Vergleich zu ausländischen Urlaubsorten besondere Anstrengungen erfordert.“ (Auszug aus der Begründung zum B-Plan Nr. 11)

Jedoch kann trotz vielfältigster Bemühungen seitens der Gemeinde bis heute nicht festgestellt werden, dass das Vorhaben zeitnah umgesetzt werden kann. Das Plangebiet ist derzeit nicht erschlossen. Erschließungsverträge mit der Gemeinde oder dem ZWAR wurden nicht abgeschlossen. Somit ist eine Erschließung nicht hinreichend wahrscheinlich und absehbar. Die Abwasserentsorgung wäre durch den Anschluss an die Kläranlage Dranske Hof neu herzustellen, auch die Trinkwasserversorgung muss neu aufgebaut werden. Baugenehmigungen können ohne gesicherte Erschließung derzeit nicht erteilt werden.

Es ergibt sich aus den vorhandenen Unterlagen zur Planung kein Hinweis, dass eine Erschließungspflicht durch die Gemeinde bereits entstanden sein könnte. Dies wäre erst der Fall, wenn die Gemeinde Vertrauenstatbestände schafft, dass sie selbst in absehbarer Zeit die Erschließung umsetzen würde, z.B. durch Erteilung von Baugenehmigungen, kann die Erschließungslast sich in eine Erschließungspflicht wandeln. Dies liegt jedoch nicht in der Absicht der Gemeinde, da sie dazu nicht die entsprechenden Mittel besitzt.

Die Größe des Vorhabens war bezüglich Übernachtungsmöglichkeiten und weiteren Attraktivitäten eine aufeinander abgestimmte Wirtschaftseinheit. Eine alternative Verkleinerung eines der Parameter hätte zu einem wirtschaftlich nicht sinnvollen Projekt und zu funktional/organisatorischen Defiziten geführt. So stand die Gemeinde vor der Frage das Projekt in seiner Gesamtheit anzunehmen oder abzulehnen. Ein alternativer Standort für ähnliche Großprojekte kam und kommt für die Gemeinde daher nicht in Frage.

2.2 Aufzuhebende Festsetzungen

Mit der Planung werden nunmehr alle bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben zu:

- Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
- Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs, 1 Nr. 10 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs, 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)
- Flächen zur Entwicklung und Pflege von Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB)
- Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- und Kennzeichnungen (§ 9 Abs, 5 BauGB).

Gebietscharakter und Art der baulichen Nutzung

Die als Baugebiete ausgewiesenen Flächen stellen im Sinne einer grundsätzlich touristischen Gesamtausrichtung allesamt Sondergebiete der Typisierung nach §§ 10 und 11 BauNVO dar, wobei die Ferienhausgebiete dem Gebietscharakter nach § 10 BauNVO *Ferienhausgebiete* entsprechen. Die übrigen Gebiete Sondergebiet wurden als sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO *SO-Themenhotel / SO-Zentrum/Markthalle / SO-Grandhotel / SO-Gastronomie / SO-Fischerdorf / SO-Leuchtturm / SO-Seglerclub / SO-Bootsausrüstung / SO-Winterlager* und *SO-Wassertankstelle* festgesetzt.

Weitere bauliche Anlagen / Nutzungen waren im Bereich der Wasserflächen vorgesehen (Anlegestege, sonstige Befestigungen für Fahrgastschiffe, Liegeplätze für weitere Schiffe, Fischerboote.

Maß der baulichen Nutzung, Größe der Baugrundstücke

Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend den naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgeboten festgesetzt. Dem trugen insbesondere die festgelegten Baugrenzen sowie die Geschossigkeit und die Festlegung von maximalen Firsthöhen Rechnung. Durch diese Festsetzungen sollte eine den Forderungen der Landesplanerischen Abstimmungen zuwiderlaufende Bebauungsdichte und Schaffung von übermäßigen Bettenkapazitäten entgegengewirkt werden. Die Festlegung von Mindestbreiten der Baugrundstücke in den Ferienhausgebieten stellte dies zusätzlich sicher. Die Festlegung von Mindestbreiten der Baugrundstücke in den Ferienhausgebieten stellt dies zusätzlich sicher, ebenso wie die Festsetzung von Grundfläche/Geschossfläche statt Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl, wobei mit der absoluten Angabe im Hinblick auf § 19 Abs, 4 Satz 2 BauNVO eine strikte Begrenzung herbeigeführt werden sollte.

Die Konzentration der massiven Bebauung für die touristische Infrastruktur nördlich des Hafens aus überwiegend versiegelten Flächen entspricht den Vorgaben der Landesplanerischen Abstimmung. Durch dieses Baukonzept wird der Nutzungsdruck im Hinblick auf die sensiblen Naturbereiche im Bereich des benachbarten B-Planes Nr. 10 "Bug-Ostsee" auf diesen zentralen, weniger störanfälligen Bereich verlagert.

Aus den Festsetzungen ergaben sich folgende Sondergebietsgrößen und max. Bettenzahlen:

SO-Gebiete	Größe in ha	Anzahl max. Gästebetten
SO 1 "Boddenvillen"	1,02	20
SO 2 "Feriendorf am Weiher"	3,91	210
SO 3 "Ferienhausgebiet Schlösschen"	0,12	6
SO 4 "Thermenhotel"	1,86	300
SO 5 "Zentrum Markthalle"	5,69	0
SO 6 "Grandhotel"	1,32	300
SO 7 "Gastronomie"	0,13	0
SO 8 "Feriendorf am Hafen"	4,64	306
SO 9 "Fischerdorf"	1,33	0
SO 10 "Leuchtturm"	0,10	0
SO 11 "Seglerdorf"	0,47	86
SO 12 "Seglerclub"	0,45	0
SO 13 "Bootsausrüstung"	0,13	0
SO 14 "Winterlager"	1,79	0
SO 15 "Wassertankstelle"	0,31	0
	23,27	1.228

Gestaltung

Ergänzt wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachneigungen und Materialien.

2.3 Planzeichnung

Aus Gründen der besseren Handhabbarkeit bestand die Originalplanzeichnung im Maßstab 1:2.000 aus den Teilen "A" und "B". Für das Aufhebungsverfahren sind die beiden Planteile "A" und "B" zusammengefügt und in einem Maßstab 1:2.500 dargestellt, da mit dem Aufhebungsverfahren weniger die detaillierte Nutzungsdarstellung im Vordergrund steht, sondern vielmehr die grundsätzliche Aufhebung des gesamten Planungsrechts.

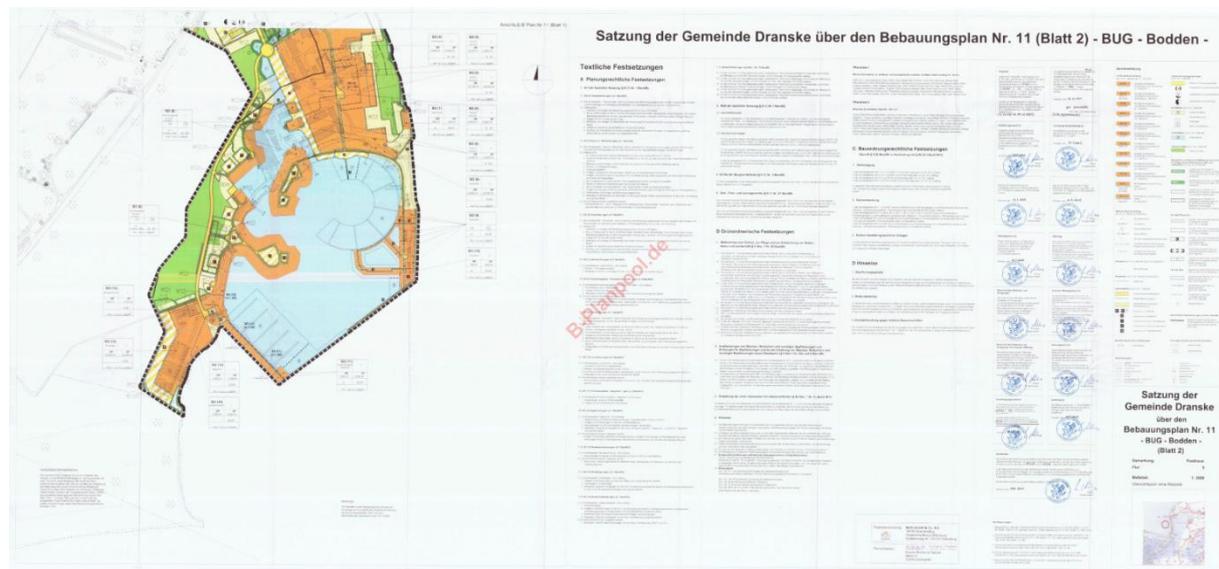


Abbildung 5 und 6: Planzeichnungen des Bebauungsplans Nr. 11 Bug-Bodden. Anschluss B (oben) und Anschluss A (unten), Originalmaßstab 1:1.000

2.4 Flächenbilanz

Die Ursprungsplanung beinhaltet folgende Flächenbilanz:			Veränderung:
Bauflächen (Sondergebiete)	inkl. Versorgungsanlage (0,06 ha)	23,27 ha	- 23,27 ha
Straßenverkehrsflächen	inkl. Flächen über Wasser	11,56 ha	- 11,56 ha
Wald- und Grünfläche Sonstige	Wald	11,80 ha	- 11,80 ha
	Maßnahmefläche		
	Private Grünfläche		
Wasserflächen		26,46 ha	- 26,46 ha
Gesamtflächen B-Plan Nr.11		85,83 ha	- 85,83 ha

Planungsrechtlich werden alle Flächen im Gesamtumfang von 85,83 ha aufgehoben.

2.5 Verkehrliche und Technische Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Durch die Aufhebung der Baufläche entsteht kein zusätzlicher Verkehr.

Technische Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit nicht erschlossen. Erschließungsverträge mit der Gemeinde oder dem ZWAR wurden nicht abgeschlossen. Somit ist eine Erschließung nicht hinreichend wahrscheinlich und absehbar. Die Trinkwasserversorgung müsste neu aufgebaut werden. Die Abwasserentsorgung wäre durch den Anschluss an die Kläranlage Dranske Hof neu herzustellen. Eine öffentliche Regenwasserkanalisation existiert nicht. Das Niederschlagswasser wird zur Zeit auf den Grundstücken belassen.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung sind über die in Punkt 1.5 genannten Ziele der Planung insbesondere folgende Belange und Aspekte zu berücksichtigen:

- die *Belange des Umweltschutzes*, einschließlich des *Bodenschutzes*. Angesichts des Verzichts auf gut 20,95 ha Baufläche sind die Auswirkungen der Planung auf Grund und Boden positiv betroffen. Auf die Bebauung der planungsrechtlich bereits gesicherten Flächen wird verzichtet.
- die *privaten Belange*. Bei den Baugebietsflächen im Aufhebungsbereich handelt es sich um Flächen in privatem Eigentum. Seit 2005 finden keine Bemühungen mehr statt, das bestehende Baurecht zu nutzen und das Vorhaben umzusetzen. Der unbebaute Bereich ist seit Wirksamkeit des Flächennutzungsplans nicht erschlossen.
- die *Belange der touristischen und örtlichen Wirtschaft*. Mit dem Verzicht auf prognostizierte 2.000 Betten, 400 Liegeplätzen und viele weitere touristische Attraktionen verzichtet die Gemeinde auf einen möglichen großen gemeindlichen Wirtschaftsfaktor mit regionaler Wirkung.
- Dies geschieht allerdings zu Gunsten der *Erhaltung bestehender sozial stabiler Bewohnerstrukturen*, die angesichts der Größe des Vorhabens ins Ungleichgewicht zu geraten drohten.

3.2 Allgemeines/ Methoden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden entsprechend erforderlichem Umfang und Detaillierungsgrad ergänzt.

Gemeinde Dranske, Mai 2025

II UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird entsprechend der Stellungnahmen der Behörden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.