



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
Fax: 0721 56 8888 81
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

Gemeinde Dranske / Rügen

4. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 17 „Lancken“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Offenlage

(Beteiligung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage	2
1.1) Umfang der Änderung	2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung	2
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.3) Bestandsaufnahme	3
1.4) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	4
2) Städtebauliche Planung	4
2.1) Nutzungskonzept	4
2.2) Flächenbilanz	5
3) Auswirkungen	5
3.1) Abwägungsrelevante Belange	5
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	5

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 4. Änderung erstreckt sich auf einen kleinen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, bestehend im Wesentlichen aus den Flurstücken 13 und 14 der Flur 3, Gemarkung Lancken. Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

- Die bisherigen Fläche des SO-Freizeit/Sport wird ausgeweitet; für das Gebiet wird das Maß der baulichen Nutzung angehoben.
- Die bisherige Grünfläche Parkanlage wird im nördlichen Abschnitt in Grünfläche Sportanlage geändert.

Die Textliche Festsetzungen (Teil B) werden unverändert übernommen.

Die Planzeichnung (Teil A) der Änderung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Stand vom 16.07.2007 (vgl. Abbildung 1), für die umliegenden Bereiche wurde der Stand der 1. Änderung dargestellt.

Da die Planung der Verbesserung der Nutzbarkeit und Bebaubarkeit im Innenbereich dient, wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Die einschlägigen Grenzwerte des § 13(1) werden nicht annähernd erreicht. Es werden im Planbereich keine Anlagen entstehen, für die nach UVGP oder Landesrecht die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen ist.

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Die Flächen des Plangebiets gehören zur Ferienanlage „Zum Teich“ mit insgesamt 23 Ferienwohnungen für 2 bis 8 Betten, die einheitlich als Beherbergungsbetrieb bewirtschaftet werden. Im Zuge der Neuausrichtung nach einem Eigentümerwechsel sollen zur Saisonverlängerung die touristischen Angebote der Einrichtung durch Erweiterung der Gaststätte um Gemeinschaftsräume (Freizeitbeschäftigung) sowie durch Anlage von Sportflächen (z.B. Beach-Volleyball) erweitert werden.

Die Planung dient dem Ausbau des gewerblichen Tourismus.

allen Weidengehölze stark ausbreiten, so dass der Blick von Norden auf die Vorderseite des Gutshauses vollständig versperrt ist. Der derzeitige Zustand wird dem Anspruch der Fläche als gestaltetem, baulich gefasstem Vorbereich für das Gutshaus nicht gerecht. Im Bebauungsplan ist der Bereich als Grünfläche Parkanlage ausgewiesen.

1.4) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in einer größeren Entfernung von deutlich über 300 m.

Bodendenkmale

Im Bereich des früheren Gutshauses befindet sich ein Bodendenkmal, welches nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde. Eine Bebauung ist nur im nördlichen Randbereich geplant.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Nutzung der Ferienwohnanlage „Am Teich“ als gewerblichem Beherbergungsbetrieb verbessert werden.

Nach einem Eigentümerwechsel wird die Anlage derzeit umfassend modernisiert. In zwei reetgedeckten Appartementshäusern stehen in 23 zum Teil größeren Ferienwohnungen insgesamt bis zu 160 Betten zur Verfügung. Zur Anlage gehört eine Gaststätte, eine zentrale Rezeption sowie umfangreiche zentrale Funktionsbereiche, so dass es sich angesichts der erbrachten fremdenverkehrlichen Dienstleistungen auch planungsrechtlich um einen Beherbergungsbetrieb handeln dürfte.

Zur Saisonverlängerung soll die Anlage zukünftig außerhalb der Ferienzeiten vor allem auf Schülerreisen / Klassenfahrten ausgerichtet werden. In Abstimmung mit entsprechenden Reiseveranstaltern sind für die Klassen / Gruppen jedoch ergänzende Betreuungs- und Sportangebote erforderlich, welche zentral im Eingangsbereich angeordnet werden sollten. Im Einzelnen werden nach derzeitigem Planungsstand entstehen:

- mehrere Aufenthaltsräume mit Spiel- und Freizeitangeboten (Sitzecken, Tischkicker, Fernsehen) für die einzelnen Klassen / Gruppen mit jeweils mind. 40 qm in Anbindung an die bestehende Gaststätte),
- Räume für ergänzende Sportangebote (z.B. Garage und Werkstatt für Leihfahräder),
- outdoor Sportangebote, vor allem Beachvolleyballfeld (12 * 24 m), Badminton, evtl. Boulebahn.

Für die geplanten Anlagen muss das bereits ausgewiesene SO Freizeit/Sport vergrößert und hinsichtlich der Bebaubarkeit gestärkt werden. Die Abgrenzung zur angrenzenden Grünfläche orientiert sich am vorhandenen Querweg, der auch bisher schon eine deutliche Nutzungsartengrenze darstellt. Bei der Anordnung der Baufenster wird eine 16,0 m breite Sichtschneise auf das alte Gutshaus berücksichtigt, die jedoch erst wirksam wird, wenn die angrenzende Grünfläche durch entsprechende Pflegemaßnahmen entbuscht wurde. Städtebauliches und denkmalpflegerisches Ziel ist die Herstellung einer offenen (transparenten) Rasenfläche mit gliedernden Einzelbäumen, die dem Gutshaus ein weiträumiges Gegenüber bildet.

Die outdoor Sporteinrichtungen können bei planungsrechtlicher Berücksichtigung einer entsprechenden Zweckbestimmung in der angrenzenden Grünfläche integriert werden. Dabei wird eine funktionale Gliederung der privaten Grünflächen vorgenommen, so dass die Sportflächen einen Abstand von gut 40 m nach Süden zum Gutshaus sowie von 10 m nach Westen bzw. nach Osten zu den angrenzenden Straßen einhalten.

Mit den geplanten Investitionen wird der gewerbliche Tourismus in Lancken gestärkt. Eine Erwei-

terung der Ferienwohnungen / Ausweitung der Beherbergungskapazität ist nicht geplant. Die Gaststätte wird auch zukünftig öffentlich zugänglich sein, mit der Saisonverlängerung wird das (bislang einzige) Versorgungsangebot in Lancken dauerhaft gesichert.

2.2) Flächenbilanz

Aus der 4. Änderung ergibt sich bezogen folgende Flächenbilanz.

	Fläche Ursprungsplan	Fläche 4. Änderung	Zul. Grundfläche Ursprungsplan	Zul. Grundfläche 4. Änderung
SO Sport/Freizeit	950 qm	1.950 qm	190 qm	585 qm
Grünfläche	3.710 qm	2.710 qm	--	--
gesamt	4.660 qm	4.660 qm	190 qm	585 qm

Tabelle 1: Flächenbilanz

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Sicherung von Arbeitsplätzen. Die Planung dient dem Ausbau eines gewerblichen Beherbergungsbetriebs und damit der Sicherung der Arbeitsplätze des bestehenden Betriebs. Angesichts der Lage im Tourismusschwerpunktraum nach RREP VP ist die Gemeinde Dranske besonders auf den gewerblichen Tourismus angewiesen. Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes ist der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität einzuräumen (vgl. Landesraumentwicklungsprogramm M-V, S. 15).
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Angesichts der Zugehörigkeit des Plangebiets zum Siedlungsgebiet Lancken bzw. zum beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB ist dem Naturschutz nur eine untergeordnete Bedeutung einzuräumen. Eine effiziente Nutzung baulich vorgeprägter und erschlossener Grundstücke entspricht den Zielen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB. Als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB entspricht die Planung den Grundsätzen des Bodenschutzes; Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Private Belange werden durch die Planung nicht wesentlich berührt. Das Plangebiet beschränkt sich auf Flächen, die eigentumsrechtlich dem Beherbergungsbetrieb zuzurechnen sind.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Änderung erstreckt sich auf einen erschlossenen, teilweise bereits bebauten Bereich im beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB, so dass die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Bei Planungen nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Schon aufgrund des geringen Planumgriffs sind der Planung nur geringe Auswirkungen zuzuschreiben:

- Anlagebedingt wird die zulässige Versiegelung zunehmen; die mögliche Gebäudegrundfläche wächst um 395 qm, die mögliche Gesamtversiegelung um 593 qm. Die betroffenen Flächen liegen innerhalb des Siedlungsbereichs, werden siedlungsnah genutzt und sind

ökologisch von geringem Wert.

Weitere Vegetationsverluste können durch die Anlage von Sportflächen entstehen (Beachvolleyballplatz, Boulebahn); insgesamt wird hierbei jedoch der grüne Charakter der Flächen erhalten bleiben.

- Betriebsbedingte Auswirkungen können durch die Nutzung der Sporteinrichtungen hervorgerufen werden. Lärmemissionen sind jedoch abhängig von der jeweiligen Sportart; anders als Basketball oder Tennis entstehen bei den für Lancken vorgesehenen Sportarten Beachvolleyball oder Badminton spielbedingt keine relevanten Geräusche. Der Sportbereich ist zudem von angrenzenden Wohn- / Ferienwohngrundstücken durch eine öffentliche Straße sowie einen 10 m breiten Grünstreifen (Parkanlage) getrennt. Die Gaststätte ist Bestand. Die Beherbergungskapazität der Ferienwohnanlage „Am Teich“ insgesamt wird nicht verändert.
- Baubedingt sind unter Berücksichtigung der einschlägigen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Schutz des Mutterbodens, Einhaltung der Zeitfenster bei Gehölzrodungen) keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet besteht aus der Ortslage Lancken und stellt einen beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB dar. Ohne Planung (Nullvariante) ist mit einer Umsetzung des Bebauungsplans in der Ursprungsfassung zu rechnen. Zu Schutzgebieten und -objekten im Sinne des Naturschutzrechts siehe Punkt 1.4. Natura 2000-Gebiete liegen erst in einer Entfernung von deutlich über 300 m.

Angesichts einer nur unwesentlich veränderten baulicher Nutzung (Bebauung, Versiegelung) sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden und Wasser nicht erkennbar.

Auch für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind trotz geringfügig zunehmender Versiegelung nur vergleichsweise geringe Auswirkungen zu erwarten. Bei Planungen nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gelten Eingriffe, die auf Grund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die für die Anlage der Sportanlagen eventuell erforderlichen Fällungen von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen vor allem im Bereich der Grünflächen sind separat zu beantragen. Die Gemeinde Dranske hat bisher keine örtliche Baumschutzsatzung ausgewiesen. Als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzte Bäume sollen erhalten werden; der gesetzliche Baumschutz stellt jedoch pauschal Ausnahmen vom Erhaltungsgebot in Aussicht, sofern ein Baum die planungsrechtlich zulässige bauliche Nutzung eines Grundstücks wesentlich einschränkt. Insofern ist sichergestellt, dass der Planung durch den Baumschutz kein dauerhaftes Vollzugshindernis erwachsen kann. Ersatzpflanzungen zum Ausgleich der Folgen der Bestandsminderung regeln sich in diesem Fall nicht nach der generellen Eingriffsregelung, sondern sind im Zuge der Fällgenehmigung einzelfallbezogen festzulegen (vgl. § 29(2) BNatSchG).

Ohne Änderung der möglichen Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist durch die Änderung betroffen. Der Bereich des früheren Gutshauses stellt ein Bodendenkmal dar, welches nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde. Eine Bebauung ist nur im nördlichen Randbereich geplant. Im Bereich des Bodendenkmals sind vor Baubeginn archäologische Sondierungen vorzunehmen; eventuell auftretende Funde sind zu bergen und dokumentieren.

Der Vorbereich des Gutshauses wird weiterhin von Gebäuden freigehalten, eine Entbuschung der Fläche stärkt die Sichtbarkeit des denkmalgeschützten Gutshauses und entspricht den Anforderungen des Umgebungsschutzes.

Nicht zuletzt angesichts der spezifischen, eng gefassten Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Lancken“ kann auf der Grundlage der vorgenommenen überschlägigen Prüfung zusammenfassend eingeschätzt werden, dass bei Umsetzung der Planung im Vergleich zur Ursprungsplanung keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dranske, September 2014