

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zur 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Feriendorf Bakenberg“ der Gemeinde Dranske

Das im Süden des Feriendorfs Rugana gelegene Plangebiet erstreckt sich auf eine Teilfläche des bestandskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Flurstücke 18/1 18/3, 18/4, 19/4, 19/7, 19/10, 20/3, 20/7, 20/8, 20/15, 20/19, 20/21, 20/30, 20/25, 20/27, 20/29, 20/30, 20/33, 20/36, 22/8, 22/10, 22/12, 22/16 der Flur 6, Gemarkung Starrvitz mit knapp 13 ha..

Die Ferienanlage wurde im Frühsommer 2015 an einen neuen Vorhabenträger übergeben. Der neue Vorhabenträger *Rugana Immobilien GmbH*, seit Oktober 2016 umbenannt in *Reetland Im-mobilien GmbH* - Teil der *ReValue Gruppe* - plant umfangreiche Investitionen in die Fertigstellung der Torso gebliebenen Anlage.

- Durch die Bebauung der verbliebenen mit Baurecht versehenen Brachflächen soll der Standard der Bebauung angehoben und an die heutige Nachfrage angepasst werden. Dementsprechend soll auf die größeren Mehrfamilienhäuser verzichtet werden; stattdessen ist eine aufgelockerte Bebauung mit rohrgedeckten Einfamilienferienhäusern geplant. Durch die zukünftig hochwertigere Bebauung mit kleineren Häusern und nur jeweils einer Nutzungseinheit je Haus reduziert sich die für den Endausbau geplante Übernachtungskapazität um ca. 15% bei annähernd gleicher Gebäudegrundfläche.
- Mit dem Weiterbau der Anlage muss auch die zentrale Infrastruktur der Ferienanlage aufgewertet werden. Entsprechend der Ausrichtung auf Familien sollen hierzu die Spielmöglichkeiten ausgebaut und das Freizeitangebot um eine Spielscheune (Indoor-Spielplatz, Kinderanimation) ergänzt werden. Damit wird die Attraktivität des Feriendorfs bei gutem sowie schlechtem Wetter gesteigert und ein Anziehungspunkt für die Region geschaffen. Mit dem zusätzlichen Angebot wird der Vermietungszeitraum deutlich ausgeweitet werden können.
- Durch den dauerhaften Verzicht auf die bauliche Nutzung der südöstlichen Fläche sollen den artenschutzrechtlichen Erfordernissen entsprochen werden. Aufgrund des langen Brachliegens der geplanten Bauflächen wurden diese durch den Neuntöter in Beschlag genommen. Die Revieransprüche des Neuntötters wurden daher grundlich untersucht und wurden durch Festlegung geeigneter Maßnahmen berücksichtigt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Dranske stellt das Feriendorf Rugana in der ursprünglich geplanten Abgrenzung als Erholungs-sondergebiet nach § 10 BauNVO Erholung / Feriendorf dar. Die Änderung entspricht mit der Flächendarstellung als Ferienhausgebiet grundsätzlich der Art der Flächennutzung.

Bei der Planung und Abwägung waren insbesondere folgende städtebauliche Belange nach § 1BauGB zu berücksichtigen:

- die *Belange des Tourismus*; Angesichts der Lage in einem ausgewiesenen Tourismusraum (vgl. RREP VP) genießen die Belange des Tourismus bei allen Planungen im Gemeinde-gebiet einen hohen Stellenwert. Darunter fallen auch die *Belange der Wirtschaft*, insbesondere der Aspekt der Sicherung von Arbeitsplätzen. Erst mit der Fertigstellung des Feriendorfs wird die für den Betrieb der zentralen Infrastruktur erforderliche Größe erreicht und der angestrebte saisonverlängernde Effekt einer Großanlage wirksam.
- Die *Belange des Denkmalschutzes, hier der Bodendenkmalpflege*; randlich des Plangebiets liegen verschiedene Bodendenkmale, die in die Kategorie „blau“ fallen.

Es handelt sich um Bodendenkmale, die geborgen werden können. Im Bereich der bekannten Bodendenkmale sind keine Baumaßnahmen geplant (Ausweisung als Grün- bzw. Maßnahmefläche).

- die *Belange des Artenschutzes*; im Bereich des VEP sind zwei Reviere des Neuntötters bekannt; die genutzte Struktur als Fortpflanzungsstätte ist nach § 44 BNatSchG mehrjährig geschützt. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG bezüglich der geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dann nicht einschlägig, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt bleibt. Dies wird durch die Maßnahmefläche A1 sowie die Maßnahmen A2 auf den festgesetzten Grünflächen gesichert.
- Die sonstigen Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden durch die Änderung nicht erheblich betroffen, da die Ausdehnung des Baugebiets nicht verändert wird und die Festsetzungen zur baulichen Dichte (Summe der zulässigen Gebäudegrundfläche) sowie zur Grünordnung (Pflanzgebote) insgesamt im Wesentlichen übernommen werden.

Die Umweltprüfung konzentrierte sich auf die Auswirkungen, die durch die Änderung des rechtswirksamen Planes entstehen könnten. Es wurde festgestellt, dass der Umweltzustand sich bei Durchführung der 3. Planänderung im Vergleich zur rechtskräftigen Planung nicht ändern wird. Die Änderungen generieren keine über das Maß bisheriger Nutzungen hinausgehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die allgemeine Situation des Umweltzustandes wird sich bei Nichtdurchführung der Planung kurz- bis mittelfristig nicht erheblich verändern. Das Gebiet würde planmäßig nach geltendem Baurecht entwickelt.

Die 3. Änderung des VEP Nr. 1 „Feriendorf Bakenberg“ der Gemeinde Dranske ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaft, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen. Das Vorhaben liegt in keinem Sicherheitsbereich von Störfallbetrieben und verursacht keine Schädigung des Schutzgutes Historisches Erbe.

Wechselwirkungen zu angrenzenden Entwicklungen wurden nicht festgestellt. Es sind keinerlei Auswirkungen der Planänderung auf die zu prüfenden Belange darstellbar. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung ausgewiesen.