

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bda
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25
Tel/Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

**2. Änderung
des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 15
„Wochenendhausgebiet Rehbergort“**

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

Gemeinde Dranske / Rügen

Satzung

Begründung

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 2. Änderung erstreckt sich auf den zentralen Teilbereich des Baugebiets. Geändert werden in der Planzeichnung (Teil A)

- Art der baulichen Nutzung;

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden für den Bereich der Änderung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen, des Maß der baulichen Nutzung sowie der Zulässigkeit von Nebenanlagen angepasst.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war lediglich die Grundstückseinteilungen bekannt. Im Rahmen der Änderung werden deshalb nachrichtlich die bei der Erstaufstellung noch nicht bekannten Flurstücksnummern nachgetragen.

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Anlass der Planung ist der Wunsch, für einen Teilbereich des in Bau befindlichen Baugebiets Ferienhäuser mit der Möglichkeit einer gewerblichen Vermietung zuzulassen. Durch die gewerbliche Ferienhausnutzung soll die touristische Nutzung intensiviert werden; zudem soll die Wiederbebauung der militärischen Brachfläche durch das erweiterte Angebot an Freizeitwohneinrichtungen erleichtert und beschleunigt werden.

Angesichts der Zielstellung (Nutzungsintensivierung, Erleichterung des Flächenrecycling) wird die 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach §13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht aufgestellt. Der Ortsteil Rehbergort stellt sich als Innenbereich nach § 30 dar. Die Summe der zulässigen Grundfläche im Plangebiet (2. Änderung) beträgt 1.622 qm (vgl. Flächenbilanz 2.3) ; die Änderung ist nicht geeignet, sich auf die angrenzenden Natura 2000-Gebiete erheblich negativ auszuwirken (vgl. 1.5, 3.1).

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dranske verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung nach der 10. Änderung). Das Plangebiet ist dort als Sondergebiet, das Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a (2) Nr. 2 nach Abschluss der Planung im Wege einer Berichtigung an die neue Nutzung Ferienhausgebiet angepasst werden.

Die Ferienhausnutzung unterscheidet sich nur hinsichtlich der Zweckbestimmung von der bisher dargestellten Wochenendhausnutzung. Zu den unterschiedlichen Anforderungen an den Schallschutz siehe Abschnitt 2.3. Da der allgemeine Rahmen (Sondergebiet, das der Erholung

dient) beibehalten wird, wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.

1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

Das Gebiet des B-Plans Nr. 15 „Wochenendhausgebiet Rehbergort“ wurde inzwischen beräumt, vollständig erschlossen und teilweise bebaut.

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Zulässig ist demnach derzeit eine eingeschossige Wochenendhausbebauung in offener Bauweise mit im Plangebiet der 2. Änderung insgesamt 12 Einheiten als Einzelhäuser mit je 120 qm Grundfläche. Die maximal zulässige Firsthöhe ist mit 8,5 m (über Erdgeschossfußbodenhöhe) bei Hartbedachung bzw. 11,0 m bei Rohrbedachung festgesetzt.

1.5) Schutzobjekte im Plangebiet und in der näheren Umgebung

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten; Denkmäler / Bodendenkmäler sind im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung nicht bekannt.



Abbildung 1: Luftbild mit Schutzgebieten und Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 „Wochenendhausgebiet Rehbergort“ (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete – FFH-Vorprüfung

Das B-Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 90 m, das Plangebiet selber (2. Änderung) in einem Abstand von rund 150 m zum FFH-Gebiet DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe

Wittow“ (Kammolch, Rotbauchunke, Kegelrobbe, Schweinswal).

Das B-Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 220 m, das Plangebiet selber (2. Änderung) in einem Abstand von rund 280 m zum Vorschlag für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1343-401 „Plantagenetgrund“ mit insgesamt 20.717 ha.

Die Verträglichkeit mit den Schutzgebieten wurde im Aufstellungsverfahren des B-Plans Nr. 15 „Wochenendhausgebiet Rehbergort“ nachgewiesen. Angesichts der Geringfügigkeit der Planung (keine Erweiterung der Siedlungsfläche, keine Erhöhung der Zahl der Gebäude) sowie der Vorprägung der beanspruchten Flächen sind keine erheblich geänderten Auswirkungen auf das Schutzgebiet erkennbar.

Naturschutzgebiete

Der Uferbereich der Ostsee (Kliffkante mit Strand) ist mit nahezu gleicher Abgrenzung wie das FFH-Gebiet gleichzeitig überlagernd als Naturschutzgebiet Nr. 286 „Nordwestufer Wittow und Kreptitzer Heide“ geschützt. Angesichts der Geringfügigkeit der Planung (keine Erweiterung der Siedlungsfläche, keine Erhöhung der Zahl der Gebäude) sowie der Vorprägung der beanspruchten Flächen sind keine erheblich geänderten Auswirkungen auf das Schutzgebiet erkennbar.

Biotop

Im Norden des B-Plangebiets, jedoch außerhalb des eigentlichen Änderungsbereichs, befindet sich ein geschütztes Biotop.

1.6) Abwägungsrelevante Belange

Die in der Begründung zur Ursprungsplanung sowie zur 1. Änderung aufgeführten abwägungsrelevanten Belange bleiben weiterhin gültig. Darüber hinaus sind die *privaten Belange* der Eigentümer angemessen zu berücksichtigen (Ruhebedürfnis des Wochenendhausgebiets, Vertrauensschutz in bestehendes Baurecht nach § 30 BauGB).

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Die ursprüngliche Konzeption mit einer nur extensiv genutzten, ausschließlich für den privaten Erholungsaufenthalt gedachten Bebauung soll in einem Teilbereich für eine intensivierte gewerbliche Feriennutzung geöffnet werden (Ferienhaus mit Nutzung durch einen wechselnden Personenkreis). Durch die Ausweitung des Angebots an unterschiedlichen Freizeitwohnformen soll nicht zuletzt die Wiederbebauung der militärischen Brachfläche erleichtert und beschleunigt werden.

Ferienhäuser müssen so beschaffen, dass sie entsprechend der landschaftlichen Besonderheiten für eine dauernde touristische Vermietung geeignet sind. Dadurch unterscheidet sich das Ferienhausgebiet entscheidend von dem Freizeitwohnen in einer Zweitwohnung, einem Zweithaus oder Wochenendhaus, die i.A. einem bestimmten Besitzer nach dessen zeitlichen Wünschen zur Verfügung stehen und i.A. nicht gewerblich vermietet werden. Die Ferienhausnutzung erfordert neben den Ferienhäusern ergänzende Nutzungen; darunter fallen sowohl Versorgungsfunktionen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, aber auch Nebengebäude für Garten-/Terrassenmöbel, Fahrräder und sonstiges Sportgerät (Surfbretter, Strandutensilien, etc.).

Die ursprüngliche Konzeption mit 36 Wochenendhäusern soll deshalb modifiziert werden, so dass in einem zentralen zusammenhängenden Teilbereich 12 Baufenster für Ferienhäuser reser-

viert bleiben.

2.2 Flächenbilanz

Durch die Änderung wird die Flächenbilanz bezogen auf das Plangebiet nur unwesentlich verändert. Insgesamt werden ca. 8.110 qm Baugebiet vom Wochenendhausgebiet in ein Ferienhausgebiet umgewandelt. Die Zahl der Baufelder bleibt konstant. Durch die Neufestsetzung des Maßes der baulichen Nutzung steigt die zulässige Grundfläche von 1.440 qm (12 * 120 qm) auf 1.622 qm. Die zulässige Grundfläche ist für die zusätzlichen Nebengebäude notwendig, so dass sich die Größe der Hauptgebäude nicht erheblich verändern wird.

2.3) Art und Maß der baulichen Nutzung / Lärmschutz

Für die Ferienhäuser entfällt die Notwendigkeit, die zulässige Grundfläche der Gebäude im Einzelnen festzuschreiben (Nach dem Hess. VGH (U. v. 7.11.1975) liegt bei Wochenendhäusern eine Grundfläche von 117 qm gerade noch im Rahmen dessen, was noch in Betracht kommt). Stattdessen wird für das Ferienhausgebiet das allgemeine Maß der baulichen Nutzung mit einer insgesamt geringen GRZ von 0,2 festgesetzt.

Die Nutzung von gewerblich bewirtschafteten Ferienhäusern erfordert in der Regel jedoch die Errichtung eines zusätzlichen Nebengebäudes (s.o.). Abweichend von der Standardregelung des § 19(4) BauNVO wird dabei eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nur für Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, zugelassen. Nebengebäude (d.h. für Garagen, Gartengeräte-/Fahrradschuppen) sind auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

Ferienhausgebiete werden in der Regel hinsichtlich des Lärmschutzes dem Allgemeinen Wohngebiet gleichgestellt. Von Wochenendhausgebieten, die dem Reinen Wohngebiet vergleichbar sind, unterscheiden sie sich normalerweise dadurch, dass sie nicht ausschließlich, sondern nur überwiegend dem Ferienwohnen zu dienen brauchen. Ausschlaggebend für die Störanfälligkeit und den Nachbarnschutz sind hierbei die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke. Um die Verträglichkeit mit dem unmittelbar angrenzenden Wochenendhausgebiet sicher zu stellen, wird die bisherige Festsetzung auch für das Ferienhausgebiet übernommen: Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen für Freizeitzwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören, wird der strenge Maßstab hinsichtlich des Lärmschutzes beibehalten (in Abgrenzung von der sonst für Ferienhausgebiete üblichen Formulierung: „..., die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören“).

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Zusammenfassung

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Die Art der baulichen Nutzung sowie die Anzahl der Gebäude bleiben unverändert. Aus der geänderten Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich für die umweltrelevanten Belange nur unwesentliche Änderungen.

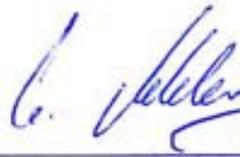
Gemäß §13a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Besondere naturschutzfachliche Tatbestände (geschützte Bäume nach §26a LNatG M-

V, geschützte Biotope nach §20 LNatG M-V) werden durch die Planung (2. Änderung) nicht berührt.

Die Aussagen des ursprünglichen B-Plans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt sowie die festgesetzten Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen bleiben deshalb gültig.

Gleiches gilt für die Vorprüfung zur Verträglichkeit mit internationalen Schutzgebieten (FFH-Gebiet DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“, Europäische Vogelschutzgebiet DE 1343-401 „Plantagenetgrund“). Die Änderung ist angesichts des geringen Umfangs nicht geeignet, sich erheblich auf die Schutzziele auszuwirken. Das Baugebiet wird nicht vergrößert (keine anlagebedingte Auswirkungen), die Zahl der Freizeitwohnegelegenheiten wird nicht verändert (keine betriebsbedingte Auswirkungen).

Dranske, November 2009


Ahlers
Bürgermeister

