



Begründung
zur
3. Änderung des Flächennutzungsplans
der Gemeinde Sagard
Landkreis Rügen

Sagard, 30.11.2005

ausgefertigt: 2.6.06



Sahr
Sahr
Bürgermeisterin

Inhalt

Teil I	Planbegründung	
I.1.	Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
I.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen, Planungen der Gemeinde	4
I.3.	Städtebauliche Bestandsaufnahme / Planungsinhalt	5
I.4.	Verkehr und Erschließung	7
I.5.	Grundwasserschutz	8
I.6.	Ausgleich von Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft	9
Teil II.	Umweltbericht	
II.1.	Einleitung	10
II.1.1	Kurzbeschreibung des Vorhabens	10
II.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	10
II.1.3	Europäische Schutzgebiete „Natura 2000“	11
II.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
II.2.1	Bestandserfassung und Bewertung	14
II.2.2	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes	18
II.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	19
II.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
II.3.	Zusätzliche Angaben	20
II.3.1	Technische Verfahren und Schwierigkeiten der Umweltprüfung	20
II.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	20
II.3.3	Zusammenfassung	21

Vorbemerkung

Der Flächennutzungsplan Sagard ist seit dem 26.05.2001 wirksam.

Die 3. Änderung des F-Plans, betreffend die Planung des Golfplatzes in Neddesitz, wurde am 30.11.05 beschlossen. Die Genehmigung nach § 6 (2) BauGB wurde fiktiv durch Ablauf der Genehmigungsfrist nach § 6 (4) BauGB am 24.04.2006 erwirkt. Die 3. Änderung des FNP ist seit dem wirksam.

Teil I Planbegründung

I.1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele:

Mit der 3. Änderung und Ergänzung ihres F-Plans schafft die Gemeinde Sagard die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von Planungsabsichten für einen Golfplatz auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen um Neddesitz und Gummanz.

Die Planung dient der Erweiterung des touristischen Angebotes des Ferien-Resorts Neddesitz und ist Bestandteil der beabsichtigten regionalen Entwicklung einer Golfdestination Rügen.

Nachdem die Landwirtschaft ihre Bedeutung als ehemals größter Arbeitgeber im Ort verloren hat, soll der Tourismus als Beschäftigungs- und Erwerbsgrundlage schwerpunktmäßig entwickelt werden. Der erwartete Effekt einer Golfplatzanlage ergibt sich dabei über den unmittelbaren Personalbedarf hinaus für das Beherbergungsgewerbe und den Rügentourismus insgesamt, weil sich die achtmonatige Spielzeit saisonverlängernd auswirkt.

Planungserfordernis:

Der Bereich um die Orte Neddesitz und Gummanz, der für einen Golfplatz vorgesehen wird, ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das für die Errichtung der Golfanlage erforderliche Baurecht kann demnach nicht aus dem FNP entwickelt werden (vgl. § 8 (2, 3) BauGB).

Die 3. FNP-Änderung dient deshalb insbesondere der Sicherung des vorbereitenden Planungsrechts und der Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (3) BauGB für die im Parallelverfahren laufende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 08 „Golfpark Jasmund“.

Rechtsgrundlagen:

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. § 5 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Für die Aufstellung und den Vollzug der 3. Änderung des F-Planes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
- Raumordnungsgesetz vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.06.04 (BGBl. I S. 1359).

I. 2. Vorgaben übergeordneter Planungen, Planungen der Gemeinde

Raumordnung / Landesplanung:

Die Gemeinde Sagard ist der Planungsregion Vorpommern zuzuordnen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Ersten Landesraumordnungsprogramm M-V vom 16.07.1993 (ELROP M-V) und im Regionalen Raumordnungsprogramm ‚Vorpommern‘ (RROP) vom 29.09.98 festgesetzt. Das Gemeindegebiet liegt nach dem funktionsteiligen Zentralortssystem des Landes im Ordnungsraum des Oberzentrums Greifswald – Stralsund und im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bergen. Sagard wird darin die Funktion eines ländlichen Zentralortes zugewiesen.

Der in Neddesitz geplante Golfplatz befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum der Insel Rügen. Tourismus und Erholungswesen sind hier als bedeutende Erwerbsquelle in der Region sind unter Wahrung ausgewogener Angebotsstrukturen behutsam weiterzuentwickeln. Der Schwerpunkt wird raumordnerisch auf erlebnis-, sport- und landschaftsorientierte Erholungsformen gelegt. Die Planung knüpft an die 1998 in Betrieb genommene touristische Großprojekt „Steigenberger Resort Rügen“ an.

Im Ergebnis eines Raumordnungsverfahren wurden für die weitere Planung des Golfplatzes in der landesplanerischen Beurteilung vom 16.02.04 Maßgaben festgelegt, die insbesondere der Sicherung des Grundwasserschutzes dienen und naturschutzfachliche Maßnahmen vorsehen (Abdichtung der Spielbahnen, Bunker, Greens und Abschläge, Unterlassung von Düngergaben mit Ausnahme der Greens, Abschläge und Spielbahnen; Festsetzung der erforderlichen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen unter besonderer Beachtung der Schutzansprüche der FFH-Arten Kammolch und Rotbauchunke, Abstimmung der Bauzeiten und der regelmäßigen Pflegemaßnahmen zur Vermeidung von Tierverlusten).

Regionalentwicklung:

Nach dem „Rügener Golfmodell“ soll die Entwicklung des Golfsports auf der Insel forciert werden. Entsprechend einer im Auftrag des Landkreises Rügen erarbeiteten Studie sind fünf Golfplätze auf Rügen realistisch. Dabei werden mehrere Standorte in ein gemeinsames wirtschaftliches und landschaftliches Konzept eingebunden. Neben dem bereits existierenden Golfplatz in Karnitz werden Neuanlagen in Binz-Granitz, Sassnitz-Mukran, Sellin-Neuensien sowie Neddesitz vorgeschlagen. Dabei wird die Schaffung von touristisch geprägten Kombinationsanlagen angestrebt, die sowohl erfahrende Golfer als auch Neueinsteigern und Teilnehmern von Schnupperkursen gerecht werden können.

Die thematische und qualitative Profilierung des Tourismus in den Bereichen Gesundheit/Wellness, Aktiv, Radfahren und Kultur wird damit wirksam unterstützt.

Gemeinde Sagard:

Die Gemeinde Sagard erließ am 18.11.1993 die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Hotel- und Ferienanlage Jasmund“. Der VE-Plan setzt für den Bereich der 3. Änderung des FNP Flächen für die Landwirtschaft fest, die kleinflächig durch lineare Anpflanzgebote (Bäume, Sträucher) sowie Wander-, Rad- und Reitweges gegliedert sind. Auf einer Teilfläche nördlich des ehem. Kreidebruchs Gummanz sind Grünflächen mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die beiden nördlich der Gummanzer Straße festgesetzten Parkplätze sowie – außerhalb des Bereichs der 3. Änderung des FNP – weiterhin die Hotelanlage, ein Freizeitbad, eine Minigolf-Anlage und Tennisplätze sind bereits realisiert. Die ebenfalls festgesetzte Wohn-, Misch und Ferienhausgebiete (außerhalb des Bereichs der 3. Änderung des FNP) sind erschlossen und teilweise bebaut.

Auf den Flächen, die von der 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfasst sind, werden durch den VE-Plan Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 1a (3) BauGB festgesetzt:

- Anpflanzen von 118 Bäumen standortgerechter, heimischer Arten (Hochstamm, 2xv.)
- 1.504 lfd. m Ansaat von 4m breiten Wegrainen unter den vg. Bäumen mit standortgerechtem, heimischen Saatgut; einmalige Mahd/Jahr
- 1.366 lfd. m Anpflanzen von Feldhecken aus standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen; je 2m² Pflanzfläche ein Strauch 2xv., je 50m² Pflanzfläche ein Strauch 3xv., je 200m² Pflanzfläche ein Baum – Hochstamm 2xv.

(Weiterhin festgesetzte Flächen zur Anlage von Streuobstwiesen berühren das geplante Golfplatzareal nicht.)

I.3. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Planungsinhalt

Bei dem von der 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfassten Bereich handelt es sich um Flächen, die bereits langjährig landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. im südlichen Plangebiet – als Weideland genutzt sind.

Das Plangebiet grenzt im nördlichen Teilbereich an den Nationalpark Jasmund¹ und an das FFH-Gebiet Nr. DE 1447-302² an. Mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Süden liegt das Golfplatzareal in der Grundwasserschutzzone III Quoltitz³ und grenzt im Nordwesten unmittelbar an die Schutzzone II an. Mit dem „Steigenberger Ressor Rügen“ ist in unmittelbarer Nachbarschaft ein touristischer Schwerpunkt vorhanden, dessen technische und Dienstleistungsinfrastruktur für die Golfplatzplanung umfassend nutzbar ist. Mit Ausnahme eines kleinen Betriebshofes für Geräte zur Pflege und Unterhaltung des Golfplatzes werden deshalb keine zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen (wie i.d.R. Golfhotel, Golfclub, Verkehrerschließung, Stellplätze) erforderlich.

Die für den Golfplatz vorgesehene Fläche wird nach § 5 (2) Nr. 5 BauGB als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz dargestellt. Innerhalb dieser Flächen sind – ohne besondere Zusatzregelungen – auch solche baulichen Anlagen zulässig, die nach der Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung dazugehören. Für einen Golfplatz sind dies neben der Anlage der Spielbahnen (fairways) und Randzonen (semi-rough) mit Abschlägen, Grün und Bunkern insbesondere auch Wege, Abschlagshütten, neu anzulegende Landschaftselemente wie Kleingewässer und Bewässerungsteiche und auch Einrichtungen zur Platzpflege (z.B. Geräteunterstand). Mit der verbindlichen Planung im B-Plan Nr. 08 sind ggf. zusätzliche Regelungen zur Einordnung solcher Anlagen zu treffen, die der Zweckbestimmung des Platzes dienen.

Die geplante Grünfläche für den Golfplatz wird so abgegrenzt, dass sie grundsätzlich außerhalb der Grenzen des Nationalparks Jasmund und außerhalb der Abgrenzung des FFH-Gebiets Nr. DE 1447-302 liegt. Damit werden rechtliche Konflikte zwischen der gemeindlichen Planung und den Schutzgebieten vermieden.

Im nördlichen Bereich wird allerdings eine Wegeverbindung zwischen der nordwestlichen und der nordöstlichen Teilfläche des Golfplatzes erforderlich. Sie soll der Einbindung von 3 Spielbahnen dienen, die nördlich des ehem. Kreidebruchs Gummanz vorgesehen sind. Ein folgerichtiger Spielablauf wäre ohne diese Wegeverbindung nicht möglich; eine umwegige Trassierung dieser Verbindung außerhalb der Nationalparkgrenzen würde zumindest zu einer erheblichen Minderung der Attraktivität der Anlage führen und verbliebe in jedem Fall innerhalb der FFH-Gebietsgrenzen. Gleichzeitig ist festzustellen, dass eine geordnete Benutzung von Wegen mit der Nationalpark-Verordnung (§§ 5, 6) vereinbar ist. Im anschließenden B-Planverfahren kann ggf. eine Präzisierung der Trassenachse erfolgen; die Darstellungsschärfe des F-Plans eröffnet hierfür hinreichend Spielraum. Dieser notwendigen Verbindungsweg zwischen den geplanten Spielbahnen 2 und 3 bzw. 5 und 6 ist in maximal möglicher Entfernung zu dem nördlich gelegenen, schutzbedürftigen Laichgewässer zu trassieren. Er ist als naturbelassene Fläche (ohne Ausbau) zu planen. Die Wegeverbindung wird als unselbständige Darstellung gem. Nr. 5.3. der PlanzV90⁴ auf einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚naturbelassen‘ in die 3. Änderung des FNP aufgenommen. Die Zweckbestimmung der Grünfläche reflektiert die Lage im Schutzgebiet.

Die aufgrund des VE-Plans „Hotel- und Ferienanlage Jasmund“ (sh. Pkt. 2) errichteten Parkplätze östlich der Hotelanlage und nördlich der Jasmund-Therme sind bisher nicht im F-Plan dargestellt. Diese Darstellung wird aus Vollständigkeitsgründen mit der 3. Änderung nachgeholt.

Im südlichen Teilbereich der Golfplatzfläche verläuft eine Wegeverbindung zwischen den Orten Gummanz und Neddesitz. Sie ist bei der Planung und Errichtung des Golfplatzes zu beachten und als öffentlicher Weg zu erhalten. Die Trasse wird dementsprechend dargestellt.

Auf weitere Reit- und Wanderwege wurde im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit hingewiesen. Insbesondere ist das für einen Pferdehof in Neddesitz notwendige Reitwegenetz im Südteil der Golfplatzfläche berührt. Eine Darstellung im FNP würde dessen Rahmen allerdings sprengen – die Beschränkung

¹ Verordnung über die Festsetzung des Nationalparks Jasmund v. 12. 09. 1990 (GBl. DDR Sonderdruck 1467), geändert durch Verordnung vom 20. 11. 1992 (GVOBl. M-V 1993 S. 8)

² Vorschlagsgebiet nach Art. 4 Abs. 1 der Fauna-Flora-Habitat Richtlinie der Europäischen Union (92/43/EWG), Kabinettsbeschlüsse M-V v. 12/1999 und 05/2004

³ Wasserschutzgebietsverordnung v. 26.05.2004 (GVOBl. M-V S. 266)

⁴ Planzeichenverordnung 1990 v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

auf örtliche Hauptwege und überörtliche Wege und Straßen soll beibehalten werden. Auf ein entsprechendes Sicherungserfordernis einer Reitwegetrasse im anschließenden B-Plan (z.B. Festsetzung von Wegerechten) wird hier deshalb nur mit dem Ziel hingewiesen, eine nachhaltige Anbindung des Reiterhofes an das örtliche Reitwegenetz zu gewährleisten.

Das derzeit durch den Reiterhof genutzte Reitwegenetz soll durch den geplanten Golfplatz möglichst nicht beeinträchtigt werden. Die Planung des Golfplatzes ist so zu gestalten, dass entlang der nördlichen Grenze der Anlage (Gmk. Quoltitz/ Fl. 2/ Flst. 38, Fl. 3/ Flst. 3, 5, 8 – südliche Kante des Tieschower Bachtals und Gmk. Neddesitz/ Fl. 1/ Flst. 147/, 149/1, 151/1, 3/1 – Hohlweg Rtg. Kikberg) die Möglichkeit, Reitwege zu führen, erhalten bleibt. Im südlichen Bereich wird die Fläche für den Golfplatz (Gmk. Neddesitz/ Fl. 1/ Flst. 61/14) durch einen derzeit genutzten Reitweg allerdings so geteilt, dass eine zweckmäßige Nutzung für Spielbahnen stark eingeschränkt wäre. Hier ist deshalb eine Verlegung der Wegetrasse in die Randbereiche der Golffläche (nach Osten in Richtung des Marlower Baches und nach Süden) so vorzusehen, dass Konflikte zwischen Spielbahnen und Wegetrasse vermieden werden und dass der Weg wieder auf den Reiterhof Preuß trifft (Erhaltung als Rundweg).

Der südliche Teil der geplanten Golfplatzfläche ist derzeit als Pachtweide von einem Reiterhof genutzt. Die nachteiligen Auswirkungen durch den Flächenverlust (weitere Flächen liegen in den Gemarkungen Quoltitz, Polkvitz, Nipmerow und Spyker) sollen ausgeglichen oder gemindert werden. Dazu ist im Rahmen des B-Plans die zugesagte Überlassung des Mähgutes von den Rauheflächen als Futter für den Pferdehof öffentlich-rechtlich zwischen Gemeinde und Projektentwickler (§ 11 (1) Nr. 2 BauGB) oder zivilrechtlich zwischen Projektentwickler und Pferdehof für einen Übergangszeitraum zu regeln.

Mit der geplanten Umnutzung der Weideflächen des Reiterhofes zum Golfplatz können die Pferde nicht mehr in der Nähe des hauptsächlichen Kundenaufkommens und des Reitwegenetzes zur Verfügung gehalten werden. Diese Auswirkung wird für den Zweckbetrieb des Pferdehofes als erheblich eingeschätzt. Die Gemeinde bemüht sich deshalb, im Rahmen des verbindlichen B-Plan-Verfahrens eine entsprechende ‚Bereithaltfläche‘ zu berücksichtigen, auf der eine erforderliche Anzahl von Pferden vor, nach und zwischen den Einsätzen weiden kann.

1.4. Verkehr und Erschließung

Aufgrund der Konzeption des „Rügener Golfmodells“ ist davon auszugehen, dass der Golfplatz einen geringfügigen Anteil zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf der KAP-Straße auslöst, indem Gäste von außerhalb die Anlage aufsuchen. Gleichzeitig wird ein Großteil der Nutzer aus dem Komplex des „Steigenberger Resort Rügen“ erwartet, die in der bisherigen Erschließungskonzeption bereits berücksichtigt sind.

Die verkehrliche Anbindung des Golfplatzes ist gesichert. Sie erfolgt über die sog. KAP-Straße (Gummanzer Straße) an die Landesstraße 30. Ein Ausbau der KAP-Straße ist unabhängig von dem Vorhaben ‚Golfplatz‘ vorgesehen.

Mit den beiden vorhandenen Parkplätzen nördlich der Gummanzer Straße (beidseitig des Hotelkomplexes) stehen ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung.

Anlagen der öffentlichen Erschließung sind für die Ver- bzw. Entsorgung des Golfplatzes nicht erforderlich. Die wasserwirtschaftliche Unterhaltung des Platzes wird objektbezogen mit privaten Anlagen gewährleistet.

Die Wasserentnahme für die erforderliche Beregnung von Teilflächen der Anlage soll aus Vorratsteichen innerhalb der Golfplatzflächen erfolgen, die durch Sammlung des Oberflächenwassers und Einleitungen aus Fangdrainagen der Spielbahnen gespeist werden. Die Teiche sind nach unten in geeigneter Weise abzudichten um eine Versickerung von Drainagewasser in den Untergrund auszuschließen.

Die Bewässerung ausgewählter Teilflächen (Grüns, Vorgrüns, Abschläge und –in reduziertem Umfang – der Spielbahnen) dient der Erhaltung der spieltechnischen Eigenschaften der Grasnarbe. Sie wird über eine Beregnungsanlage gewährleistet, die natürlichen Niederschlagsanfall berücksichtigt und die Einhaltung der gem. Wasserschutzgebietsverordnung Quoltitz gebotene max. zulässige Beregnungshöhe von 10 mm pro Tag bzw. 30 mm pro Woche gewährleistet.

Zur Vermeidung von Nitratauswaschungen ins Grundwasser sind die für Düngergaben vorgesehenen Flächen (Grüns, Abschläge) nach unten abzudichten. Das Sickerwasser ist zu sammeln und abzuleiten; die Leitungen und Sammeleinrichtungen Drainagen, Teiche, Sumpfbeetmulden) sind ebenfalls abzudichten.

1.5. Grundwasserschutz

Dem Schutz des Grundwassers kommt bei der Planung des Golfplatzes wegen der Lage in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Quoltitz besondere Bedeutung zu. Die Wasserfassung Quoltitz dient der alleinigen Sicherung der kommunalen Trinkwasserversorgung dieses Teils der Halbinsel Jasmund. Die vorhandenen Grundwasservorräte der betriebenen Wasserfassung sind zudem begrenzt. Die Sicherung der Trinkwasserversorgung ist mit Vorrang zu betrachten.

Wegen der kleinräumig wechselnden hydrogeologischen Verhältnisse ist der genutzte Grundwasserleiter nicht flächenhaft im gesamten Wasserfassungsbereich geschützt. Vor dem Hintergrund des für die Unterhaltung des Golfplatzes erforderlichen Düngemiteleinsatzes sowie ggf. des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln (nachrangig nach mechanischen oder biologischen Bekämpfungsmaßnahmen und nur bei nachweislicher Gefährdung der Beispielbarkeit der betroffenen Fläche) sind Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung von Einträgen in das Grundwasser in Form von Abdichtungen und Erfassung/Sammlung des Sickerwassers der gedüngten Teilflächen erforderlich (s.o.).

Die Herstellung verbindlichen Planungsrechts (B-Plan Nr. 08) und die Errichtung des Golfplatzes ist nach § 3 i.V.m. Pkt. 5.5. der Anl. 3 der Wasserschutzgebietsverordnung Quoltitz unter den Vorbehalt der wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde (Lkr. Rügen) gestellt. Gemäß § 3 (1) der Wasserschutzgebietsverordnung Quoltitz vom 26.05.04 ist die Errichtung von Sportanlagen in der Schutzzone II unzulässig und in der Schutzzone III nur mit der Zustimmung der unteren Wasserbehörde zulässig. Diese Zustimmung in Form eines wasserrechtlichen Bescheides setzt einen entsprechenden Antrag des Bauherrn voraus und erfordert ein gesondertes wasserbehördliches Erlaubnisverfahren. Es ist dabei von Auflagen und Bedingungen für Bau und Betrieb des Golfplatzes auszugehen.

Das vorliegende Grundwasserschutzkonzept (GEO INFOMETRIC, 11/2003) ist dafür entsprechend nachfolgender Anforderungen zu ergänzen:

1. Bestimmung der stofflichen Vorbelastung des Bodens; Ermittlung natürlicher Referenzwerte für Nähr- und Schadstoffe durch Probennahme und Laboranalyse (bisher nur literaturbezogene Angaben, Ergänzung gebietsbezogener Angaben zum Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln; Ermittlung von Stickstoff-Bilanzüberschüssen der Ackerflächen im Plangebiet; Angabe zu erwartender N-Bilanzdaten der unterschiedlichen Golfplatzelemente und die zu erwartende N-Konzentration im Sickerwasser)
2. Empfindlichkeitsbewertung der Böden - Ausgrenzung der Empfindlichkeit der Böden im Vergleich der bestehenden Hintergrundbelastung gegenüber dem geplanten Nutzungsrahmen (Dünger-, Biozid-, Fungizideinsatz)
3. Sickerwasserprognosen für die oberflächennah angetroffenen Faziestypen; Nachweis der Verträglichkeit unter Berücksichtigung der standortbezogenen Nutzung und der bestehenden Hintergrundbelastung (Einhaltung der Grenzwerte im Sickerwasser)
4. Lageplan mit Darstellung der Geschütztheit der nutzbaren GW-Leiter (Beachtung der Verschuppung unterschiedlicher Fazies), der Bohrstellen / Sondierungen aus vorhandenen Bodenuntersuchungen, der Grundwasserstände, der Grundwasserfließrichtungen und -Fließgeschwindigkeiten.
5. Entwässerungsplan mit Darstellung sämtlicher Leitungsführungen (Leitungsart, Dimension, Abdichtung der Rohrverbindungen), der Lage der Greens, Abschläge, Bunker und Spielbahnen, der Lage der Beregnungsteiche, Sumpfbeetmulden und der Leitungsführung von Notüberläufen
6. Wasserbilanz mit Angabe der Niederschlagsmengen, Versickerungsmengen nach differenzierten Flächeneinheiten, der Wassermengen, die durch das Drainsystem aufgenommen werden und das den Beregnungsteichen / Sumpfbeetmulden zugeführt wird, der Wassermengen für die Beregnung, der Mengen von Fremdwassereinsatz, der Überschusswassermengen in niederschlagsintensiven Zeiten und dessen Verbleib
7. Klärung des Ist-Zustandes der Oberflächengewässer (Tieschower u. Marlower Bach) und des Grundwassers (Auswertung der Gütedaten der WF Quoltitz und Sagard), Korrelation der Ergebnisse mit stofflichen Vorbelastungen des Bodens und der landwirtschaftlichen Nutzung (Fruchtfolge)
8. Planung der Abdichtungsmaßnahmen - Sicherung einer 100%-igen Erfassung der Sickerwässer von Greens, Abschlägen, Bunkern
9. Überwachung der Beregnungsteiche und Sumpfbeetmulden durch Errichtung von GW-Messstellen

1.6. Ausgleich von Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft

Im Zuge des Raumordnungsverfahrens, das dieser Planung voranging, wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach der Methodik des LUNG⁵ entsprechend der Broschüre „Hinweise zur Eingriffsregelung“⁶ erarbeitet⁷.

Danach sind insbesondere Eingriffe in Form von Biotopbeseitigungen mit Funktionsverlust durch die Anlage der Grüns, Abschläge und Spielbahnen sowie der Randbereiche (semi-roughs) und weiterhin mittelbare Beeinträchtigungen angrenzender Brutvogellebensräume durch akustische und optische Störreize zu erwarten.

Die Golfplatzfläche führt grundsätzlich zum Verlust von Sommerlebensräumen für Herpeten (Amphibien / Reptilien) auf Ackerflächen. Dieser Eingriff kann allerdings durch Ausbildung der Übergangsbereiche (hard-roughs) als extensive Grünlandflächen und Ausrichtung der Spielbahnen zu den wesentlichen Wanderungsbewegungsrichtungen der Herpeten teilweise auf den Eingriffsflächen selbst kompensiert werden. Unter der Voraussetzung der in Pkt. 4, 5 aufgeführten Schutzvorkehrungen sind Beeinträchtigungen von Gewässern nicht zu erwarten. Die genannten (vorrangigen) Abdichtungsmaßnahmen beeinträchtigen allerdings die Bodenfunktion durch Unterbindung des Bodenwasserstroms in diesen Teilbereichen. Eine weitere Beeinträchtigung des Bodens ist aufgrund punktuell hoher Düngergaben zu erwarten, wobei hier die bisherigen flächigen Düngemittleinsätze des Landwirtschaftsbetriebes bilanziell zu berücksichtigen sind.

Insgesamt wird ein vorläufiger Kompensationsbedarf über ein Flächenäquivalent von 66) ha festgestellt.

Eine Kompensation ist zum Teil innerhalb des Golfplatzareals in den Rauheflächen (roughs) durch Anlage von Gehölzen und von Vernässungsbereichen und Teichen sowie in den Übergangsbereichen (hard-roughs) durch Anlage von extensiven Grünlandflächen und Einhaltung eines artgerechten Pflegeregimes erzielbar (ca. 37 ha Flächenäquivalent). Durch Darstellung von Flächen für Maßnahme nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB werden die wesentlichen (großräumigen) Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet schematisch in den F-Plan aufgenommen. Dabei soll insbesondere auch die Ausrichtung dieser Flächen im Hinblick auf die Migrationsbewegungen von betroffenen Amphibien durch den F-Plan vorbestimmt werden.

Außerhalb des Golfplatzgeländes wäre zur Sicherung einer ausreichenden Eingriffskompensation die Anlage von 15 ha Extensivgrünland auf bisher als Acker genutzter Fläche erforderlich.

Zur Kompensation der Beeinträchtigung von Laichgewässern für Amphibien ist außerdem die Neuanlage eines Laichgewässers mit perennierender Wasserführung in der Umgebung jedoch außerhalb des Wirkungsbereiches des Golfplatzes erforderlich.

Im südlichen Teilbereich des Golfplatzes ergibt sich zusätzlich eine größere zusammenhängende Fläche mit unmittelbarem Anschluss an die Röhrichtbereiche entlang des Marlower Bachs, die für eine Extensivierung der bisherigen Weidenutzung in Frage kommt (Darstellung als Maßnahmefläche nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB). Der außerhalb der Golfplatzfläche zu realisierende Kompensationsbedarf kann dadurch gesenkt werden.

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs im Zuge der verbindlichen Planung (B-Plan Nr. 08) ist die Überplanung von Ausgleichsmaßnahmen bilanziell zu berücksichtigen, die durch VE-Plan „Hotel- und Ferienanlage Jasmund“ festgesetzt sind (sh. Pkt. 2). Es ist beabsichtigt, die Fläche des VE-Plans auf einer Teilfläche mit dem Golfplatz (B-Plan Nr. 08) zu überplanen; der VE-Plan wird auf dieser Teilfläche gleichzeitig unwirksam mit der Folge, dass die dort geregelte Ausgleichsbilanzierung nicht mehr ausgeglichen wäre.

⁵ Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie, Güstrow

⁶ Heft 3 der Schriftenreihe des LUNG, Juni 1999

⁷ UmweltPlan GmbH Stralsund, 01/2003

Teil II Umweltbericht

II.1 Einleitung

II.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans Sagard befindet sich im Umkreis der Orte Neddesitz und Gummanz, inmitten der Halbinsel Jasmund. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um ein Gebiet, welches derzeit überwiegend als intensiv bearbeitete Ackerfläche genutzt wird. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt die Großferienanlage „Steigenberger Resort Rügen“.

Ziele des Flächennutzungsplanes

Die Ausweisung im Flächennutzungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung der Planungsabsichten eines Golfplatzes. Die Ausweisung des Golfplatzes dient

- der Erweiterung des touristischen Angebotes des Ferien-Resorts Neddesitz,
- der regionalen Entwicklung einer Golfdestination Rügen,
- der Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen durch den unmittelbaren Personalbedarf und im Tourismussektor allgemein durch die saisonverlängernde Wirkung des Golfplatzes.

Art und Umfang des Vorhabens

Das als „Golfpark Jasmund“ bezeichnete Vorhaben soll die Errichtung eines 18-Löcher-Golfplatzes, hochwertiger Übungseinrichtungen sowie einer kleinen Kindergolfanlage beinhalten. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 67 ha. Zwischen den Spielbahnen sollen großzügige Sicherheitsabstände angelegt werden, die begrünt und bepflanzt und in denen Sonderbiotope gestaltet werden. Der Bau weiterer Infrastruktureinrichtungen (z.B. Restaurant, Maschinenpark, Beherbergung) ist, mit Ausnahme eines kleinen Betriebshofes, aufgrund des Verbundes mit der benachbarten Ferienanlage nicht geplant.

Zum Umfang der Planänderung gehört weiterhin die Darstellung von bestehenden Flächen für den ruhenden Verkehr östlich und westlich des ehem. Gutshofes Neddesitz (Steigenberger Resort Hotel).

II.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Gemäß § 1 Abs. BNatSchG ist die Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Auf die geforderte Kompensation der zu erwartenden Eingriffe wurde bereits im vorangegangenen Raumordnungsverfahren mit einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gem. §§ 18, 19 und 21 BNatSchG sowie § 14 LNatSchG M-V reagiert, die hier für die Belange der Bauleitplanung gem. § 1a (3) BauGB herangezogen wird.

Auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zum FFH-Gebiet Nr. DE 1447-302 „Teile des Nationalparks Jasmund“ war zudem die Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung gem. §§ 34 und 35 BNatSchG notwendig, in der verschiedene Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung der Auswirkungen des Vorhabens auf das FFH-Gebiet festgesetzt wurden.

Fachplanungen

Laut Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP vom 29.09.1998) befindet sich Neddesitz in einem Tourismusentwicklungsraum der Insel Rügen, in dem Tourismus und Erholungswesen als bedeutende Erwerbsquelle in der Region behutsam weiter zu entwickeln sind. Der Schwerpunkt wird raumordnerisch auf erlebnis-, sport- und landschaftsorientierende Erholungsform gelegt. Das geplante Vorhaben entspricht diesen Zielen.

Im Flächennutzungsplan Sagard wird die für den Golfplatz vorgesehene Fläche bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die 3. Änderung des F-Plans dient der Vorbereitung des verbindlichen Planungsrechts für die im Paralleleverfahren laufende Aufstellung des B-Plans Nr. 08 „Golfpark Jasmund“.

Schutzgebiete und –objekte

Das Plangebiet grenzt im nördlichen Teilbereich an den Nationalpark Jasmund und an das FFH-Gebiet Nr. DE 1447-302. Durch die Anlage des Golfplatzes werden weder Flächen des Nationalparks Jasmund noch Flächen des FFH-Gebietes direkt beansprucht. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ergeben sich aber in Bezug auf die als Zielarten definierten Amphibienarten Kammolch und Rotbauchunke. Ausweislich der Schlussfolgerungen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung⁸ können die erheblichen Beeinträchtigungen durch Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung in einem ausreichenden Maße reduziert werden.

Die gesamte Fläche der geplanten Golfparkanlage befindet sich innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Ostrügen (LB1). Da der Golfplatz mit dessen Zielen nicht vereinbar ist, muss die Gemeinde Sagard eine Herauslösung des Gebietes beim Landkreis beantragen.

Mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Süden liegt das Golfplatzareal in der Grundwasserschutzzone III Quoltitz und grenzt im Nordwesten unmittelbar an die Schutzzone II an. Zum Schutz des Grundwassers ist beabsichtigt, die Flächen auf denen Düngerabgaben vorgesehen sind, nach unten abzudichten, das Sickerwasser zu sammeln und kontrolliert abzuleiten.

II.1.3 Europäische Schutzgebiete „Natura 2000“

Zwischen den nördlichen Teilflächen des Golfplatzes, innerhalb der Grenzen des Nationalparks Jasmund, befindet sich keilförmig ein Anteil des Vorschlaggebiets nach der Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Richtlinie Nr. DE 1447-302 „Teile des Nationalparks Jasmund“.⁹

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzzwecke und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets wurden in einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung¹⁰ (FFH-VU) gemäß § 34 (1) BNatSchG untersucht.

Wesentliche Erhaltungsziele sind der Schutz und Erhalt der im Gebiet vorkommenden FFH-Lebensraumtypen. Im aktuellen Standarddatenbogen (Stand: Juni 2004) sind zusätzliche Lebensraumtypen aufgenommen, die entsprechend des damaligen Meldungsstandes nicht in der FFH-VU berücksichtigt wurden. Diese wurde nachfolgend grau markiert:

- Riffe
- mehrjährige Vegetation der Kiesstrände
- Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels und Steilküsten mit Vegetation
- Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen
- Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des *Magnopotamions* oder *Hydrocharitions*
- dystrophe Seen und Teiche
- Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitriche-Batrachion*
- Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (*Festuco-Brometalia*)
- Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden
- Übergangs- und Schwingrasmoore
- Kalktuffquellen (*Cratoneurion*)
- Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum*)
- Waldmeister-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum*)
- Mitteleuropäischer Orchideen-Kalk-Buchenwald (*Cephalanthero-Fagion*)
- Schlucht- und Hangmischwälder (*Tilio-Acerion*)
- Moorwälder
- Auenwälder mit *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle) und *Fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche)

⁸ Verträglichkeitsuntersuchung gem. § 34 (2) BNatSchG, Umweltplan GmbH, Stralsund 07/2002

⁹ UMWELTMINISTERIUM M-V: Kohärentes europäisches ökologisches Netz „Natura 2000“ (Mecklenburg-Vorpommern), CD, Bearbeitungsstand: 12.06.2004

¹⁰ UMWELTPLAN GmbH Stralsund (2002): FFH-Verträglichkeitsuntersuchung Golfpark Jasmund – Neddesitz.

Die FFH-VU kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen der oben aufgeführten Lebensraumtypen zwar prinzipiell anhand von Dünger- und Biozid-Emissionen durch den Golfplatz möglich sind. Diese liegen jedoch quantitativ nicht über den Werten, die in der konventionellen Landwirtschaft erreicht werden. Eine Belastung der Lebensraumtypen über das Maß der Vorbelastung hinaus ist daher nicht zu erwarten. Gleiches gilt ebenso für die neu hinzugekommenen Lebensraumtypen.

Durch den Erhalt der aufgeführten Lebensräume und Habitate soll auch das Überleben seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie gesichert werden. Entsprechend des damaligen Standes wurden in der FFH-VU folgende Arten berücksichtigt:

- Frauenschuh
- Bauchige Windelschnecke
- Kammmolch
- Rotbauchunke

Frauenschuh und Bauchige Windelschnecke besiedeln Lebensräume außerhalb des Wirkungsbereiches der Golfanlage. Eine Beeinträchtigung wird daher für diese Zielarten nicht erwartet.

Im aktuellen Standarddatenbogen stellen Kegelrobbe und Bachneunauge für das vorgeschlagene FFH-Gebiet neu aufgeführte Arten dar, die in der FFH-VU entsprechend dem damaligen Stand nicht berücksichtigt wurden. Der Lebensraum der Kegelrobbe beschränkt sich auf Küstenbereiche. Das Bachneunauge besiedelt klare Bäche und kleine Flüsse. Eine Beeinträchtigung der Lebensräume dieser Arten durch den Golfplatz ist nicht erkennbar.

Rotbauchunken nutzen die Gewässer in den beiden Kalkbrüchen zur Reproduktion und wurden in großer Anzahl im offenen Gewässer nordwestlich von Gummanz nachgewiesen. Laichvorkommen des Kammmolches befinden sich in den 4 größeren Gewässern zwischen Gummanz und dem nördlich des Golfparkgeländes gelegenen Waldstück. Stark frequentierte Wechsel zwischen den Landlebensräumen und den Laichgewässern bestehen in folgenden Bereichen:

- westlich und östlich des Gewässers im Kreidebruch Gummanz in Richtung Norden,
- vom offenen Gewässer nordwestlich von Gummanz in die westlich angrenzende Feldflur,
- entlang der Tallage von Gummanz nach Norden.

Das Vorhaben führt unter anderem zu folgenden Beeinträchtigungen dieser FFH-Zielarten:

- Beeinträchtigungen des Lebensraumes und Möglichkeit von Populationsverlusten im Zuge der Bautätigkeiten
- Zerschneidung der Wanderwege von den Laichgewässern zu den Winterlebensräumen durch die Anlage der Spielbahnen
- Lebensraumverlust in der Umgebung der Laichgewässer
- direkte Populationsverluste von Amphibien durch die Flächenunterhaltung (Mähen und Verätzungen durch Düngemittel)
- Beeinträchtigung der Wasserqualität der Laichgewässer durch den Eintrag von Dünger und Bioziden
- Reduzierung der Nahrung in den Landlebensräumen durch Biozideinsatz und Veränderung der Lebensräume
- Störung durch erhöhte menschliche Präsenz

Während die Beeinträchtigung der Laichgewässer und die Reduzierung der Nahrung nicht notwendigerweise über den Verhältnissen der Vorbelastung durch die Landwirtschaft liegen, handelt es sich bei den anderen Konfliktpunkten um qualitativ neue Beeinträchtigungen.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung ergab, dass durch geeignete Maßnahmen und Gestaltungselemente innerhalb des Golfplatzes erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Teile des Nationalparkes Jasmond“ vermieden und dem Verschlechterungsverbot der Erhaltungszustände von Zielarten und Lebens-

raumtypen Rechnung getragen wird. Folgende Maßnahmen wurden im Gestaltungskonzept umgesetzt¹¹ (bauliche Maßnahmen):

- Beschränkung baulicher Aktivitäten auf die Tagesstunden, um Populationsverluste bei Amphibien zu reduzieren
- Beschränkung der baulichen Aktivität (besonders der Erdbewegungen) auf die Zeit zwischen der Wanderperiode und der Winterruhe von Amphibien (von etwa 15.10 bis 15.02. und 01.06. bis 31.08.)
- Keine Errichtung von Lagerstätten für Mutterboden und andere Baumaterialien in der Tallage nördlich Gummanz
- weitgehende Ausrichtung der Spielbahnen in Richtung der Laichgewässer, um eine Barrierewirkung der gemähten Spielbahnen zu den vom Gewässer strahlenförmig ausgehenden Wanderrouten zu vermeiden
- Schaffung von nutzungsfreien Pufferzonen (Rauheflächen) zum FFH-Gebiet
- Ansaat lokaler, heimischer Arten auf den Rauheflächen, Schaffung von Hochstaudenfluren
- Vermeidung von Querverbindungen zwischen den Rauheflächen über Grüns
- Anlage von heckenähnlichen Pflanzungen mit ausreichend breitem ungemähten Saum parallel zu den Spielbahnen, um beschattete Tagesruheplätze für Amphibien zu schaffen
- verlustsenkende Gestaltung der Bunker (keine Fallenwirkung für Amphibien)
- Neuanlage eines Laichgewässers außerhalb des Wirkungsbereiches des Golfparks (jedoch möglichst eingriffsnah und am FFH-Gebiet), um eine mögliche Reduktion der Bestände von Kammmolch und Rotbauchunke im Projektgebiet durch die Stärkung angrenzender Populationen zu kompensieren
- Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland zur Schaffung von Lebensraum für die betroffenen Arten

Bei der Pflege der Golfplatzflächen werden folgende in der FFH-Verträglichkeitsprüfung aufgeführten Maßnahmen zur Unterhaltung berücksichtigt (Pflegemaßnahmen):

- Mahd der Spielbahnen und Rauheflächen außerhalb der Dämmerungs- und Nachtstunden zur Vermeidung von Direktverlusten und Störungen, besonders in den Wanderphasen der Amphibien
- Mahd der Rauheflächen nur einmal jährlich Ende Juli; nach Möglichkeit in den frühen Morgenstunden
- gezielter und lokaler Einsatz von Düngemitteln und Bioziden (weitgehende Reduzierung der Dünger- und Biozidmengen), keine Behandlung der Rauheflächen
- Einsatz eines Doppelmesser-Balkenmähers mit einer Schnitthöhe von etwa 10 cm auf den Rauheflächen (keinesfalls Verwendung eines Kreiselmäher auf den Rauheflächen)
- Beschränkung der sportlichen Nutzung der Flächen auf die Tagesstunden mit einem Verzicht auf künstliche Beleuchtung

¹¹ STÄBLER GOLF COURSES (2002): Erläuterungsbereich zur Planung des Golfplatzes „Golfpark Jasmund“ in Sagard-Neddesitz / Rügen

II.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1 Bestandserfassung und Bewertung

II.2.1.1 Schutzgut Mensch

Situation

Der Untersuchungsraum hat eine hohe Bedeutung für die überregionale Erholung. Durch den Kreidefelsen „Kleiner Königsstuhl“ und weitere aufgelassene Kreidebrüche sowie durch die unmittelbare Nationalparknähe und die daran gebundene weiträumige Einsehbarkeit der Landschaft besitzt dieses Gebiet ein hohes Potenzial für naturgebundene Erholung.

Vorbelastung

Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruchsbelastungen ergeben sich für das Untersuchungsgebiet im Falle von Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung (Maschineneinsatz, Dünger, Pflanzenschutzmittel usw.). Diese kommen aber nur temporär vor und sind zeitlich begrenzt.

Empfindlichkeit

Die Auswirkungen des Golfplatzvorhabens bzgl. Lärm- und Schadstoffimmissionen spielen eine untergeordnete Rolle, weil der Golfsport eine eher „ruhige“ Sportart darstellt. Sekundäre Lärmbelastigungen durch den Pkw-Verkehr sind ebenfalls als nicht erheblich einzustufen, da in unmittelbarer Nachbarschaft zur Straße oder zum Parkplatz keine Orte besonderer Ruhebedürftigkeit vorhanden sind.

II.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Situation

Das Untersuchungsgebiet stellt sich hinsichtlich der Lebensraumfunktion als stark anthropogen überprägte Fläche dar. Die dominierende Struktur ist die intensiv genutzte Ackerfläche. Nur am Rande des Plangebietes, d.h. außerhalb der Spielbahnen sind abschnittsweise Gehölzstrukturen wie Hecken und Gebüsche vorhanden. Eine hohe Bedeutung kommt dem UG als Sommerlebensraum und Wandergebiet für Amphibien (u.a. Springfrosch, Kammmolch, Rotbauchunke) zu.

Vorbelastung

Durch die intensive Ackernutzung wurden im UG natürliche bzw. naturnahe Lebensräume weitgehend ausgeräumt.

Empfindlichkeit

Das gesamte Gelände des geplanten Golfparks wird wegen der starken anthropogenen Überprägung durch die Anlage der Spielbahnen als Lebensraum für Amphibien nicht mehr geeignet. Der Eingriff ist daher als erheblich einzustufen und bedarf einer gesonderten Kompensation. Durch Minderungsmaßnahmen insbesondere innerhalb der Rauhe-Flächen kann eine bedingte Eignung als Sommerlebensraum für Amphibien erhalten werden.

Östlich der Spielbahn 2 befindet sich ein Laichgewässer für Amphibien. Aufgrund seiner Bedeutung für den Reproduktionserfolg sind ausreichende Pufferzonen zu sichern. Der Verbindungsweg zwischen den geplanten Spielbahnen 2 und 3 bzw. 5 und 6 ist in maximal möglicher Entfernung zu dem nördlich gelegenen, schutzbedürftigen Laichgewässer zu trassieren (vgl. Pkt. I.3.)

II.2.1.3 Schutzgut Boden

Situation

Neben Lehmen und Tieflehmen kommen Kreidekalkbildungen vor. Vereinzelt treten sandige Substrate auf.

Vorbelastung

Die bestehende Belastung des Bodens im Plangebiet ist überwiegend auf die landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen. Landwirtschaftliche Flächen sind im Allgemeinen als Belastungsbereiche anzusprechen,

weil der Einsatz von schweren Maschinen sowie der Dünge- und Pflanzenschutzmitteleintrag zur Veränderung der Bodenstruktur führen und Bodenorganismen schädigen. Diese Bewertung bezieht sich auf die im Planbereich betroffenen intensiv genutzten Flächen. Es handelt sich hier um die Feststellung bestehender Vorbelastungen des Bodens; dies ist nicht etwa gleichbedeutend mit einer schädlichen Bodenveränderung.

Empfindlichkeit

Das Vorhaben bewirkt auf den Flächen mit Vollversiegelung (z.B. Grüns mit Abdichtung gegen Sickerwasser) einen Totalausfall der Funktionen gering- bis mittelwertiger Böden. Diese sind aber vernachlässigbar gering. Erdbewegungen und Geländemodellierungen führen zu örtlich begrenzten Beeinträchtigungen der Bodeneigenschaften. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung sind diese aber ebenso wenig erheblich wie der begrenzte Düngemiteleintrag.

II.2.1.4 Schutzgut Wasser

Situation

Oberflächengewässer

Strukturbestimmende Oberflächengewässer des Untersuchungsraumes sind der Tieschower Bach und Marlower Bach, die das Plangebiet weiträumig tangieren, sowie ein naturnaher Weiher auf einer Nachbarfläche des Nationalparks. Wasserflächen befinden sich außerdem innerhalb der aufgelassenen Kreidebrüche.

Grundwasser

Die örtlich vorhandenen Grundwasservorräte gelten als begrenzt; die Sicherung der Wasserfassung Quolitz ist deshalb von vordringlicher Bedeutung für die Wasserversorgung in diesem Bereich der Halbinsel Jasmund. Der Grundwasserflurabstand beträgt überwiegend mehr als 3 m. Im Zentralteil des UG konnte ein Grundwasserflurabstand von mindestens 9 m nachgewiesen werden. Im Südosten und im Westen werden Teilbereiche mit Flurabständen < 5 m angegeben, „in denen für das Grundwasser eine potenzielle Gefährdung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen besteht. In allen anderen Bereichen des Plangebiets kann das Grundwasser als relativ geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen betrachtet werden.“

Oberflächennahe Grundwasserführung ist nur oberhalb der Kreidebrüche und südlich von Gummanz nachgewiesen.

Vorbelastung

Für den Tieschower Bach und Marlower Bach kann von einer Vorbelastung durch Düngemiteleintrag ausgegangen werden. (vgl. Pkt. I.5)

Für das Grundwasser konnten insgesamt drei Gefährdungsareale¹² ausgegrenzt werden, in denen eine potenzielle Gefährdung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen besteht: nördlich des Kreidebruchs Gummanz, westlich des Marlower Bachs (südlicher Bereich des Plangebietes).

Empfindlichkeit

Empfindlichkeiten bestehen infolge der Planung insbesondere aufgrund des Einsatzes von Stickstoffdüngern und von Pflanzenschutzmitteln sowie bei möglichen Verringerungen der Deckschicht bei Geländemodellierungen. Aufgrund des im Zuge des vorangegangenen Raumordnungsverfahrens durch den Vorhabenträger erklärten Verzichts auf die vgl. Maßnahmen und eines kontrollierten Düngemiteleintrags sowie weiterer Maßnahmen (z.B. Untergrundabdichtungen, kontrolliertes Ableiten des Regenwassers u.a.) sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

Bewertung der Auswirkungen

Oberflächengewässer

Erheblich nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die Oberflächengewässer wurden nicht festgestellt. „Die möglicherweise durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel belasteten Überschusswassermengen

¹² Gefährdungseinschätzung für die Wasserfassungen Quolitz und Sagard ..., Umweltplan GmbH, Stralsund, 01/2003

der Grüns und Abschläge werden sicher erfasst und in den Vorratsteichen natürlich gereinigt. Die übrigen, weniger oder gar nicht gedüngten Flächen sind ständig mit einer Vegetation bedeckt, die einen Zufluss zu den Oberflächengewässern verhindert.“¹³

Grundwasser

Durch die Neuanlage und den Betrieb eines Golfplatzes ohne Vorkehrungsmaßnahmen für den Grundwasserschutz können potentielle Gefährdungen durch den Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ausgehen. Bei Geländemodellierungen würde die Mächtigkeit der grundwasserschützenden Deckschicht verringert werden, wodurch sich die Gefahr der Trinkwasserbeeinträchtigung erhöhen könnte.

II.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Situation

Klimatisch vorherrschend ist der Einfluss der im Norden direkt angrenzenden Ostsee, so dass der nordöstliche Teil der Insel Rügen ein typisches Küstenklima aufweist. In den aufgelassenen Kreidebrüchen besteht lokal eine erhöhte Nebel- und Frostneigung. Weiterhin ist auf den intensiv genutzten Ackerflächen ein eher trockenes Mikroklima anzutreffen.

Vorbelastung

Vorbelastungen für die Luftqualität ergeben sich für das UG im Falle von Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung (Dünger, Pflanzenschutzmittel usw.).

Empfindlichkeit

Beeinträchtigungen der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse ausgehend vom geplanten Golfplatzvorhaben führen aufgrund ihrer verhältnismäßig geringen Ausmaße zu keinen erheblichen Auswirkungen. Die Erhöhung der Verdunstungsraten aufgrund von Bewässerungsmaßnahmen und der Anlage von Teichen haben in der Größenordnung eine untergeordnete Bedeutung.

II.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Situation

Das Landschaftsbild ist durch die großflächig angelegte landwirtschaftliche Nutzung geprägt und bietet bezüglich der z.Zt. als Ackerland genutzten Flächen vor allem im Winterhalbjahr kleinräumig ein wenig reizvolles Bild. Andererseits beleben zahlreiche strukturierende Bestandteile das weiträumige Bild der flachwelligen Landschaft. Zu nennen sind hier vor allem die randlichen Gehölzstrukturen sowie die am nordöstlichen Rand des Plangelandes zu erkennenden Kreidefelsen, die der Großlandschaft eine einzigartige Kulisse geben.

Vorbelastung

Vorbelastungen hinsichtlich des landschaftlichen Freiraumes ergeben sich durch das randliche Straßennetz und die Ferienanlage einschließlich des Hotels „Steigenberger Resort Rügen“.

Empfindlichkeit

Insgesamt ist der Wert des Landschaftsbildes durch die großräumige landwirtschaftliche Nutzung und den damit verbundenen Verlust der landschaftlichen Eigenart und Unverwechselbarkeit kleinräumig herabgesetzt. Die geplante Golfanlage kann hier nur strukturbereichernd wirken. Das weiträumige Landschaftsbild wird durch die Anlage des Golfplatzes nicht beeinträchtigt.

II.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen (z.B. Bau- und Bodendenkmale) und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

¹³ Landesplanerische Beurteilung; Abschnitt E; Punkt 1.1.4 b

Nach Aussagen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege liegen im Untersuchungsraum 20 ausgewiesene Fundstellen von Bodendenkmalen vor. Mit weiteren Fundstellen wird gerechnet.

Als zu berücksichtigende Sachgüter können die derzeit als Museum genutzten Betriebsanlagen der ehemaligen Kreidefabrik als technisches Denkmal der Kreideproduktion ausgewiesen werden.

Es ist davon auszugehen, dass bei der Errichtung des Golfplatzes einzelne Bodendenkmale zerstört oder zumindest beeinträchtigt werden. Ihre Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V kann genehmigt werden, wenn vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. In diesem Fall sind die Auswirkungen als wenig erheblich einzustufen.

II.2.1.8 Wechselwirkungen

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

II.2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet:

Tabelle 1: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Lärm- bzw. Schadstoffbelastung durch Golfplatznutzer und erhöhter Verkehrsbelastung	-
Pflanzen und Tiere	• Beeinträchtigung von Lebensräumen störungsempfindlicher Tierarten	••
Boden	• Bodenversiegelungen, Erdbewegungen, Düngemiteleinsatz	•
Wasser	• für die Umwelt annähernd zu vernachlässigende Beeinträchtigung des Grund- und Oberflächenwasserhaushaltes	• ¹⁴
Luft und Klima	• Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch erhöhte Verdunstung	-
Landschaft	• optische Überformung eines offenen Landschaftsraumes	-
Kultur- und Sachgüter	• Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	•
Wechselwirkungen	• Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	-

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • wenig erheblich/ - nicht erheblich

¹⁴ Bewertung erfolgt aufgrund der im ROV bereits erklärten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

II.2.2 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die derzeitige Belastung der Böden (Erosion, Verdichtung, Düngemiteleintrag) werden durch die Anlage des Golfplatzes beseitigt oder auf ein Minimum reduziert. Durch die vollständige Bedeckung des Geländes mit einer Rasen- oder Krautschicht wird die Bodenerosion verhindert und das Mikro- und Mesoklima verbessert. Durch die Umnutzung werden die bisherigen massiven landwirtschaftlichen Schadstoffeinträge vermieden bzw. auf ein unschädliches Maß verringert. Die vorhandenen Bodenverdichtungen werden beim Bau des Golfplatzes vor der Raseneinsaat durch gründliche mechanische Lockerungsmaßnahmen beseitigt. Die Grundwasserqualität wird durch zielgerichtete Schutzmaßnahmen (s.o.) verbindlich gesichert (B-Plan).

Es kommt zu einer erhöhten Beeinträchtigung von Nahrungs- und Fortpflanzungshabitaten. Ein Sommerlebensraum und Wanderungstrassen für Amphibien werden beeinträchtigt.

Zur Bereicherung des Landschaftsbildes sind einige kleinflächige Gehölzpflanzungen (Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume etc.) geplant. Der derzeitige offene Landschaftscharakter wird aber grundsätzlich erhalten.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Entwicklung des geplanten Golfplatzes würde das Gelände weiterhin intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Die Beeinträchtigungen aus intensiver ackerbaulicher Nutzung (Schadstoffeinträge, Düngung u.a.) für die Bodenstruktur und Grund- und Oberflächenwasser bleiben bestehen. Das bestehende Klimagefüge bleibt erhalten. Die gegenwärtigen Naturraumbedingungen bleiben erhalten. Eine Beeinträchtigung des Kleingewässers nördlich des Plangebietes (innerhalb der Nationalparkgrenze) als Fortpflanzungshabitat für Amphibien und ein aufgrund der Feldbewirtschaftung gestörter Amphibien Lebensraum ist bei fortgesetzter Landwirtschaft gleichwohl festzustellen.

Die vorhandenen Bodendenkmale und das landwirtschaftlich geprägte Landschaftsbild bleiben erhalten.

II.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelt- auswirkungen

Um die in Kapitel II.2.1.9 genannten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu minimieren bzw. zu kompensieren sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die die unvermeidlichen Eingriffe bei weitem überkompensieren.

Die Vermeidungsbemühungen beziehen sich überwiegend auf den Verzicht unnötiger Erdbewegungen (siehe II.2.1.3). Lediglich auf 5 % des gesamten Geländes sollen Erdbewegungen vorgenommen werden, um Teiche oder Sonderbiotope anzulegen oder um Gefahrensituationen durch „blinde“ Schläge zu vermeiden. Darüber hinaus wird aufgrund des Grundwasserschutzes auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln verzichtet. Mit Ausnahme der Spielbahnen, Grüns und Abschläge wird eine Düngung auf dem gesamten Gelände der Golfplatzanlage unterlassen.

Weitere Maßnahmen des Grundwasserschutzes sind u.a. Untergrundabdichtungen auf Flächen mit Düngemittelintrag, die Anlage von Fangdrainagen und das Ableiten des Drainwassers. Zur Vermeidung von Nitratauswaschungen ins Grundwasser werden alle Grüns und Abschläge abgedichtet. Das Sickerwasser wird gesammelt und in Vorratsteiche abgeleitet. Die Leitungen und Sammeleinrichtungen (Dränagen, Fangdränagen, Beregnungsteiche, Sumpfbeetmulden) werden ebenfalls so ausgeführt, dass eine Versickerung des Dränagewassers in den Untergrund ausgeschlossen ist.

Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung (Anlage 3) hat die Düngung in zeit- und bedarfsgerechten Gaben zu erfolgen. Eine Düngung auf Dauergrünland ist vom 15.10 bis 01.02. verboten. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln hat nach den Vorschriften des Pflanzenschutzrechts zu erfolgen.

Die Beregnungshöhe darf 10 mm pro Tag bzw. 30 mm pro Woche nicht überschreiten.

Bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, darf die Gründungssohle nicht tiefer als 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegen.

Im Rahmen des bisherigen Planungsverfahrens erfolgte eine Herausnahme von Spielflächen aus den Bereichen der Trinkwasserschutzzone II.

In einigen Geländemulden ist die Anlage neuer Teiche oder Feuchtbiotope geplant. Außerdem ist die Gestaltung einer Trockenmulde sowie die Anlage verschiedener Sonderstandorte, z.B. Schüttsteinbiotope und Lesesteinhaufen, vorgesehen. Zur Kompensation des Lebensraumverlustes von Amphibien wird die Anlage eines Kleingewässers und die Anlage von extensiv genutztem Grünland vorgesehen.

Das Beregnungswasser der Golfplatzanlage wird i.d.R. nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und nicht aus den natürlichen Oberflächengewässern entnommen. Eine Freilegung und Entnahme von Grundwasser erfolgt nicht.

II.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Die Anlage des Golfplatzes dient neben der regionalen Einbindung in die Golfdestination Rügen der Eigenentwicklung und Auslastung der benachbarten Hotel- und Ferienanlage. Eine sinnvolle Standortalternative ist nicht vorhanden.

Planinhalt

Im Zuge des Raumordnungsverfahrens wurden bereits verschiedene Planvarianten geprüft. Die für das FNP-Änderungsverfahren zugrunde gelegte Planung geht auf die dort erfolgte Variantenabwägung zurück, die eine Lösung mit umfangreichen Sonderbiotop und Gehölzstrukturen beinhaltet. Diese dienen zugleich als Maßnahmen der Landschaftsgestaltung.

II.3 Zusätzliche Angaben

II.3.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurden im Rahmen eines vorangegangenen Raumordnungsverfahrens eine Umweltverträglichkeitsstudie, eine FFH-Verträglichkeitsstudie, eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie eine Gefährdungseinschätzung für die Wasserfassung Quollitz und Sagard erstellt. Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum FNP waren keine weitergehenden Untersuchungen erforderlich.

Die für die v.g. Studien notwendigen Untersuchungen wurden nach aktuellem Stand der Technik erstellt. Besondere Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Grundlagen haben sich dabei nicht ergeben. Es wurde aber darauf hingewiesen, dass einzelne Untersuchungsverfahren noch wenig ausgereift sind und einzelne Auswirkungen des Vorhabens nur grob abgeschätzt werden konnten und auf Annahmen und Prognosen beruhen.

II.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Aufsichtsbehörde soll berechtigt sein, auf Kosten des Golfplatzbetreibers bis zu 3 x pro Jahr bis zu 5 Bodenproben von beliebigen Stellen des Golfplatzes zu entnehmen und auf den Gehalt von Nitratstickstoff, Nitrit und Ammoniumstickstoff sowie Bioziden bei einem amtlich zugelassenen Institut untersuchen zu lassen.

Dies gilt auch für Wasserproben aus den Vorratsteichen, aus einem sonstigen Gewässer oder einer Sumpfbeetmulde im Golfgelände oder beliebigen Drainageleitungen.

Sollten die festgestellten Werte innerhalb von 3 Jahren ununterbrochen im Rahmen der zulässigen Trinkwasserschutzwerte liegen, kann der Betreiber aus Kostengründen eine angemessene Reduzierung des Untersuchungsumfanges in Absprache mit der Aufsichtsbehörde verlangen.

Überwachungsbedürftig sind weiterhin die Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft. Sie dienen der Erfüllung einer gesetzlichen Verpflichtung und sind gem. § 1a BauGB Bestandteil des Gesamtkonzeptes der Planung. Die Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Planung (B-Plan) auf den Vorhabenträger mit konkreten Umsetzungsfristen übertragen. Dadurch wird eine plangemäße Realisierung der Grünordnung gewährleistet. Eine erstmalige Überwachung der Vollständigkeit der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt mit der Abnahme der Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und der externen Ersatzmaßnahme. Die Feststellung der Vollständigkeit der Maßnahmen erfolgt in der Verantwortung der Gemeinde.

Ein weiterer Überwachungszeitpunkt ist die Gewährleistungsabnahme nach Ablauf der zu vereinbarenden Anwachspflege. Verantwortlich ist hier der Erschließungsträger als Vertragspartner der Gemeinde für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen.

II.3.3 Zusammenfassung

Die Golfpark Jasmund GmbH beabsichtigt in der Gemeinde Sagard Ortschaft Neddesitz eine Golfplatzanlage zu errichten. Das dafür benötigte Gelände umfasst ca. 67 ha. Es befindet sich vorrangig auf einer intensiv genutzten Ackerfläche. Mit dem Vorhaben soll das touristische Angebot der Region gestärkt und Arbeitsplätze geschaffen werden. Bei der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Es kommt zu einer Beseitigung eines wertvollen Lebensraumes für Amphibien und anderer Tierarten. Des Weiteren kommt es zu Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen und des Grund- und Oberflächenwasserhaushaltes.

Durch umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung (Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers) und Kompensation (Anlegen von Gehölzstrukturen und Sonderbiotopen) der Eingriffe, können diese aber ausgeglichen werden, wobei ein beträchtlicher Kompensationsüberschuss entsteht.