



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlA
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496

www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

7. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 17 "Lancken"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

Gemeinde Dranske / Rügen

Satzungsexemplar

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung	2
1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen	2
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen	3
1.4) Bestandsaufnahme	4
2. Städtebauliche Planung	5
2.1) Änderungen	5
2.2) Flächenbilanz	8
2.3) Erschließung	9
3. Auswirkungen	9
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	9
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	10

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen

Das Plangebiet (Geltungsbereich der 7. Änderung und Ergänzung) umfasst die westlichen Teilflächen des bestandskräftigen Bebauungsplans mit den Flurstücken 5/221, 5/220, 5/219, 5/222 teilw., 5/183, 5/184, 5/185, 5/186, 5/187, 5/188, 5/189, 5/89 teilw., 5/87 teilw., 5/190, 5/191, 5/72, 5/175 teilw., 5/232 teilw., 5/230 teilw., 15/9 teilw., 15/4, 15/5 der Gemarkung Lancken, Flur 1 sowie der Teilflächen der angrenzenden Gemeindestraße Zum Golfpark (Flst. 5/72 teilw., 5/175 teilw.). Das Plangebiet umfasst gut 3,9 ha.

Geändert werden folgende Festsetzungen:

- die artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Maßnahmeflächen (Entwicklung und Erhalt Fledermausquartiere) werden entsprechend dem aktuellen Artenschutzkonzept sowie dem hierzu ergangenen Bescheid Az.: 44.30-2017-198-Os der Unteren Naturschutzbehörde vom 26. September 2017 angepasst und präzisiert,
- die bisher drei Teilflächen des SO Freizeit/Sport werden zu einer Fläche zusammengefasst und neu positioniert,
- die Baufenster werden überarbeitet, dabei werden im SO Feriengebiet nur vergleichsweise geringe Korrekturen vorgenommen; im SO Freizeit/Sport wird das Baufenster der neue Lage des Baugebiets angepasst,
- die Baumstandorte (Pflanzgebote) werden den bereits vorgenommenen Pflanzungen angepasst.

In der Abgrenzung zum Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 18a „Golfanlage Lancken-Teil 1“ werden die Baugebietsflächen im Detail an die vorgesehenen Grundstücksteilungen angepasst, so dass bebauungsplanübergreifende Baugrundstücke vermieden werden und die Umsetzung des Bebauungsplans damit erleichtert wird. Dadurch kommt es zu einer Ergänzung des Bebauungsplans um 2.360 qm zulasten des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 18a.

Das städtebauliche Konzept (Erschließung, Bebauungsstruktur) sowie die generellen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden grundsätzlich beibehalten. Da die Grundzüge der Planung unverändert belassen werden, wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt.

Die Planzeichnung der Änderung beruht auf der Planzeichnung des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 6. Änderung. Der Katasterbestand wurde zum Stichtag Juli.2017 aktualisiert.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Die Vorpommersche Erschließungsgesellschaft mbH hat die westlichen Flächen des Bebauungsplans Nr. 17 sowie die angrenzenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18a übernommen und wird sie kurzfristig als Feriengebiet erschließen und mit rohrgedeckten Einzelhäusern einheitlich bebauen.

Die bislang der Planung zugrundeliegenden Erfassungsdaten zum Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln stammen im Wesentlichen aus dem Jahr 2007 und sind damit älter als fünf Jahre. Um eine rechtssichere Umsetzung sicherzustellen, wurde der Bestand 2017 neu erhoben und aufbauend auf den aktuellen Ergebnissen über Artenzusammensetzung und Vorkommensstärken ein neues Konzept für die Entwicklung und Sicherung geschützter Lebensstätten entwickelt. Dabei wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der ehemalige Fahrzeugbunker F4 als zentrales Fledermaus- und Vogelquartier festgelegt.

Ausgehend von dem neuen Artenschutzkonzept soll der Bebauungsplan unter Wahrung der Grundzüge der Planung angepasst werden.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

Für die Gemeinde Dranske liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Für den Planbereich wird gemäß Berichtigung vom 04.10.2013 einheitlich ein sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“ für gleichwertig touristische Nutzungen und Wohnen dargestellt (vgl. Abbildung 1). Da die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht verändert wurden, gibt es bezüglich des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB hinsichtlich der 7. Änderung und Ergänzung keine neuen Aussagen.

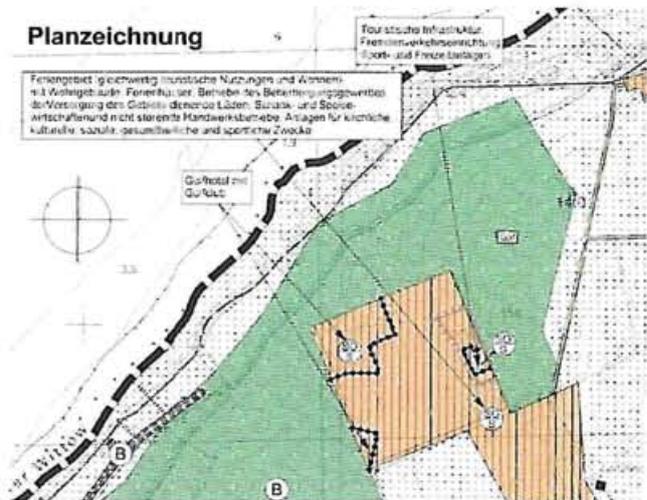


Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Stand Berichtigung vom 04.10.2013 Ausschnitt ohne Maßstab



Abbildung 2: Ursprungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

Für die Gemeinde Dranske liegt kein Landschaftsplan vor.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus Teilflächen der ehemaligen Raketenstation Lancken, von der noch einige der Bunker und Unterstände erhalten sind. Der Bereich im Südwesten des früheren Militärgeländes ist unbebaut, es besteht Baurecht nach § 30 (1) BauGB für ein Feriengebiet im Rahmen der beiden Bebauungspläne Nr. 17 „Lancken“ und Nr. 18a „Golfanlage Lancken-Teil 1“ (vgl. Abbildung 2).

Für das SO „Feriengebiet“ wurde eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,3 zugelassen. Lässig ist eine breite Nutzungsmischung mit Wohngebäuden, Ferienhäusern und Betrieben des Beherbergungsgewerbes, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Räumen nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe und Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Ausnahmsweise sind- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch einzelne Bauflächen angegeben.

Für das SO „Freizeit/Sport“ gilt im Bereich der Bunker (F2 und F4) eine GRZ von 0,8 bei einem Vollgeschoss. Zulässig sind Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, Schank- und Speisewirtschaften sowie Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf.

Die Flächen im Umfeld des Plangebiets wurde in den letzten Jahren auf Grundlage der bestandskräftigen Bebauungspläne Nr. 17 bzw. Nr. 18a in weiten Teilen als Wohn- und Feriengebiet erschlossen und mit Einfamilienhäusern für Wohn- und Feriennutzung neu bebaut. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld des Siedlungsgebiets sollen als 18-Loch Golfanlage entwickelt werden.

1.4.2) Bestandserfassung geschützter Arten

2017 wurde der artenschutzrechtlich relevante Artenbestand im Planbereich neu erhoben (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Teil Fledermäuse und Vögel der Fahrzeugbunker), Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Dipl.-LaÖk Jens Berg, Görmin).

Im Ergebnis der Bunkerkontrollen wurden in drei von fünf Fahrzeugbunkern überwinterte Fledermäuse der Art Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) festgestellt, wobei sich die Mehrzahl der Tiere auf die Bunker F5 und F6 verteilte; in Bunker F2 wurden nur Einzeltiere der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) gefunden. Mit einer auf Grundlage der Zählung vom 23.02.2017 geschätzten Zahl überwinternder Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) von ca. 500 Individuen kommt v.a. den beiden Bunkern F5 und F6 eine herausragende Bedeutung als Winterquartier zu. Vergleichbare Größenordnungen an überwinternden Fledermäusen dieser Art sind in der Region Dranske nicht bekannt; ursächlich für den Anstieg der Tierzahlen gegenüber früheren Kartie-



Abbildung 3: Übersicht Bunkerstandorte

rungen können u.a. die Rückbaumaßnahmen militärischer Objekte im Bereich Dranske und Bug sein.

Die Nachweise gelangen allesamt in den Deckenplattenspalten bzw. den Anschlussfugen zwischen Deckenplatte und Außenwand. In den Bunkern F3 und F4 konnten keine überwinternden Fledermäuse festgestellt werden. Der Bunker F4 bietet aber unterschiedliche Versteckmöglichkeiten, die z.T. aber nur mit hohem Aufwand einsehbar sind. Einzeltiere oder kleinere Gruppen überwinternder Fledermäuse sind hier nicht ausgeschlossen. Entsprechend den gefundenen Kotspuren ist der Bunker F4 Fledermäusen der Gattung *Pipistrellus* und auch dem Braunen Langohr (*Plecotus auritus*) bekannt, wird aber vermutlich nur in geringem Maße genutzt. Das Braune Langohr (*Plecotus auritus*) sucht die ehemaligen Mannschaftsräume im Bunker F4 gelegentlich als Fraßplatz auf (Nachweis von Falterflügeln).

Die Ergebnisse der Zählungen der Rauchschnalbenester deuten darauf hin, dass alle Fahrzeugbunker durch die Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) genutzt werden, wobei der Fahrzeugbunker F4 von besonderer Bedeutung ist, da dieser die höchste Anzahl an Schnalbenestern beherbergt. Ein Teil der Nester ist aber bereits verspinnt oder durch eine andere Art, z.B. den Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), nachgenutzt. Im Fahrzeugbunker F6 konnte zudem die Schleiereule (*Tyto alba*) anhand des anwesenden Vogels nachgewiesen werden. Die zahlreichen frischen Gewölle deuten auf einen regelmäßig genutzten Fraß- und Schlafplatz hin.

1.4.3) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet stellt sich als Brachfläche am Rande der neu entstandenen Ortslage Lancken dar. Schutzgebiete befinden sich erst im weiteren Umfeld. Denkmäler bzw. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

1.4.4) Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Vorhabens ist ein Bodendenkmal bekannt, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG MV). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Änderungen

Artenschutzkonzept

Im April 2017 wurde eine Machbarkeitsstudie (Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Görmin 2017) durchgeführt mit dem Ziel zu prüfen, inwieweit ein Rückbau der Fahrzeugbunker F3, F5 und F6 aus artenschutzrechtlicher Sicht möglich ist und welcher Umfang an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die betroffenen Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) und Schleiereule (*Tyto alba*) erforderlich wären. Dabei wurde der große Fahrzeugbunker F4, welcher entsprechend der bisherigen Planungen weitgehend zum Abriss vorgesehen war (geplante Nutzung als SO „Freizeit/Sport“), als Ersatzobjekt für den Verlust der Bunkeranlagen festgelegt. Der Bunker verfügt über ein großes Raumvolumen, zudem ist die Lage des Fahrzeugbunkers F4 weniger gestört, da dort auf der Südseite (d.h. auf der Seite der Einflugsöffnungen) weder Straßen verlaufen noch Häuser errichtet werden. Zusätzlich verfügt der Fahrzeugbunker F4 über mehrere separate Räume (frühere Mannschaftsräume), wodurch sich unterschiedliche klimatische Bereiche mit verschiedenen Lichtverhältnissen entwickeln lassen. Weiter-

hin positiv ist die bereits versiegelte Fläche vor dem Bunker, wodurch der zukünftige Pflegeaufwand eher gering ausfällt, da eine Verunkrautung, insbesondere mit Brombeere, oder ein Aufwuchs von Jungbäumen i.d.R. unterbleibt. Generell ist das Betreten des Ersatzbunkers und der umgebenden Flächen durch Unbefugte zu verhindern.

Entsprechend den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde soll das Volumen des Ersatzquartiers mindestens das Raumvolumen erreichen, welches mit dem Abbruch der bislang zum Erhalt festgesetzten Bunker verloren geht.

Für die Herstellung eines dauerhaft gesicherten Ersatzquartiers für die Überwinterung von Zwergfledermäusen (*Pipistrellus pipistrellus*) sowie den Erhalt bzw. die Bereitstellung von Nistmöglichkeiten für die Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) sind (fledermausgerechte) Sicherungsmaßnahmen (Verschließen der Öffnungen, Schutz vor unbefugtem Betreten, vgl. Abbildung 4) und Optimierungmaßnahmen (Anlage von Hang- und Versteckmöglichkeiten mit Fassadenflachkasten, Spaltensteinen et.) am Fahrzeugbunker F4 erforderlich:

Neben der fledermausgerechten Sicherung des Fahrzeugbunkers F4 ist eine auf die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) bzw. die Gattung *Pipistrellus* ausgerichtete Optimierung des Ersatzquartiers notwendig. Typische Winterquartiere der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) finden sich wie aktuell vor Ort in geeigneten Deckenplattenspalten, aber auch hinter Wandverschaltungen und anderweitigen, vergleichsweise engen Spaltenquartieren, wo die Tiere zumeist in größeren Gruppen gemeinsam überwintern. Aus diesem Grund kann bspw. auf den Einbau von Spaltenwänden oder großräumigen Hangsteinen verzichtet werden. Um das Ersatzquartier so attraktiv wie möglich zu gestalten, sollen auch in die neuen Außenwände Quartiermöglichkeiten integriert werden („Lockeffekt“).

Sicherungs- und Optimierungsmaßnahmen Teil 1 – Bunkerverschluss

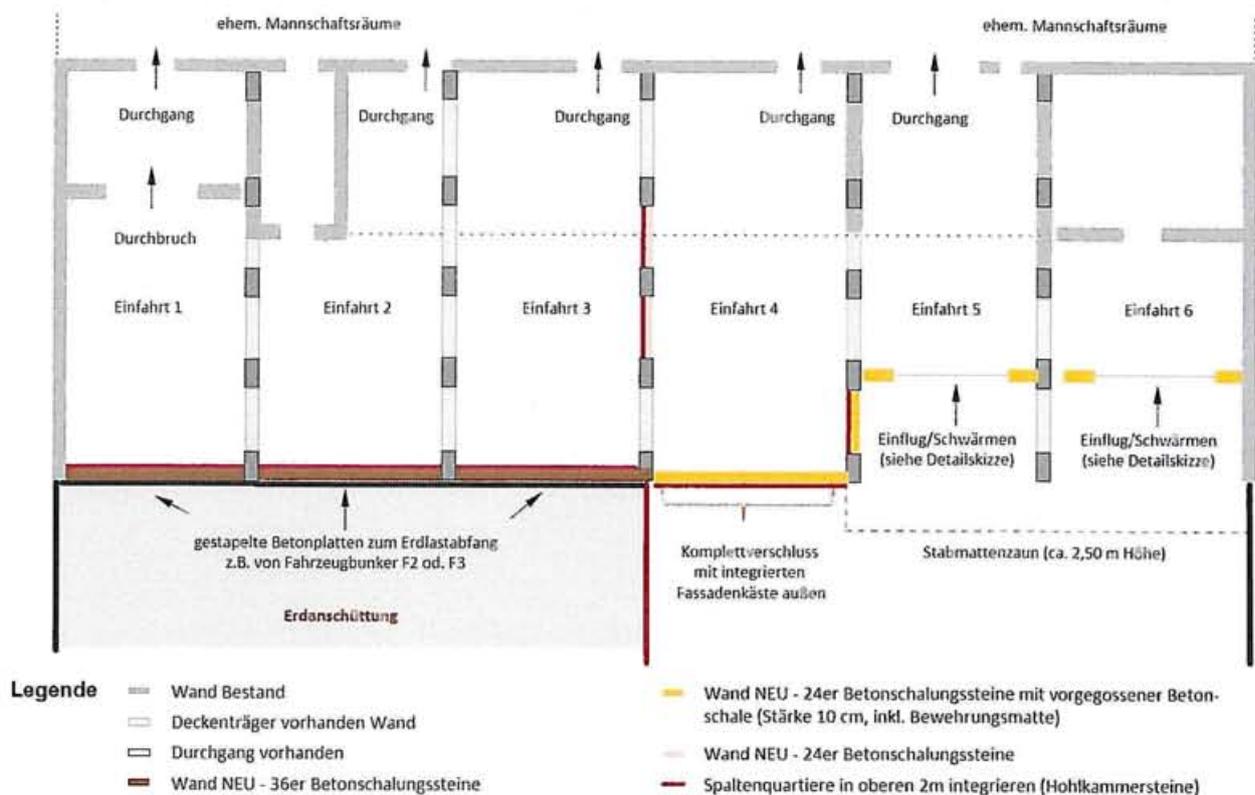


Abbildung 4: Ausführungsplanung Sicherung Fledermausquartier, Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Görmin 2017

Sofern der Fahrzeugbunker F4 fachgerecht für die erforderlichen Nutzungen gesichert und zu opti-

miert wird, können die anderen Bunker sukzessive d.h. nach Erfolgskontrolle) zurückgebaut werden. Erst bei Anwesenheit von mind. 150 überwinternden Individuen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) im Ersatzquartier kann dieses als voll funktionsfähig eingestuft werden und erst dann ist der Abbruch des zweiten, als Hauptwinterquartier genutzten Fahrzeugbunkers F5 (im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18a) möglich.

Im Zuge der 7. Änderung und Ergänzung wird daher der Bereich des Fahrzeugbunkers F4 neu vollständig als Maßnahmefläche festgelegt, die bisher hier vorgesehene bauliche Nutzung (SO Freizeit/Sport) wird südwestlich des alten Standorts im Bereich des Bunkers F3 neu angeordnet. Im Gegenzug entfallen die bisherigen Maßnahmeflächen zur Sicherung der anderen Bunker. Die Bunker F2 und F3 im Plangebiet können bei Funktionstüchtigkeit des Ersatzquartiers ebenso zurückgebaut werden wie die Bunker F5 und F6 im Bereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 18a.

Ergänzend werden die erforderlichen CEF-Maßnahmen (hinsichtlich Schutz und Ausstattung des Bunkers F4 als Fledermaus- und Rauschwalbenquartier) qualifiziert.

Im Zuge der Umsetzung sind Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

- Zur Gewährleistung der fachgerechten Umsetzung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie zur Sicherstellung einer kurzfristigen Bewältigung unvorhergesehener artenschutzrechtlicher Konflikte während der Bauausführung ist eine ökologische Baubegleitung durch eine fachlich geeignete Person für Vögel und Fledermäuse zu beauftragen und der unteren Naturschutzbehörde zu benennen. Diese hat den Bauablauf aus artenschutzrechtlicher Sicht zu dokumentieren und bei möglichen Konflikten Lösungsmöglichkeiten in Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde vorzuschlagen.
- Zur Vermeidung von Tötungen und/oder Verletzungen von Fledermäusen sowie der Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) sind die Fahrzeugbunker F2 und F3 (vgl. CEF_1) nur außerhalb der Hauptnutzungszeiten der Fledermaus bzw. außerhalb der Brutzeit der Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) abzubauen. Geeignete Zeitfenster bieten hier die Monate April und September. Unmittelbar vor dem Abbruch sind die Fahrzeugbunker durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren, anwesende Fledermäuse sind zu bergen oder zum selbstständigen Verlassen des Quartiers zu bewegen. Nach Bergung oder Ausflug der Tiere sind die Bunker sofort abzubauen oder alternativ die Quartiere so zu verschließen, dass eine Wiederbesiedlung ausgeschlossen werden kann. Müssen die Bunkerabbrüche während der Brutzeit der Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) erfolgen, sind die Zugänge zu den Nistplätzen rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit, d.h. bis Mitte April eines Jahres, so zu verschließen, dass eine Brut ausgeschlossen werden kann. Weiterhin sind die die Bunker umgebenden Gebüsche rechtzeitig vor Beginn bzw. nach Beendigung der Brutzeit von Gebüsch- und Heckenbrütern, d.h. nur im Zeitraum Anfang September bis Ende Februar/Mitte März, zu roden. Details sind rechtzeitig mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Die Maßnahmen betreffen Art und Zeitpunkt der Umsetzung und sind in den entsprechenden Genehmigungsverfahren (Naturschutzgenehmigung / Bescheid Az.: 44.30-2017-198-Os der Unteren Naturschutzbehörde vom 26. September 2017) als Bedingung verankert worden. Im Textteil werden entsprechende Hinweise ergänzt.

Weitere im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag angesprochene Vermeidungsmaßnahmen betreffen den Fledermausschutz allgemein und stehen nicht im direkten kausalen Zusammenhang mit der 7. Änderung und Ergänzung. So ist zur Vermeidung baubedingter Störungen von Fledermäusen durch Lichtemissionen insbesondere für den Bereich um den Ersatzbunker F4 auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle sowie das Anstrahlen des Musterhauses oder anderer Baustellenobjekte zu verzichten. Zudem sollten zur Vermeidung betriebsbedingter Störungen von Fledermäusen durch die Straßenbeleuchtung für die Beleuchtung der Straßen ausschließlich vollabgeschirmte Lampen mit warmweißem Licht (3000 K) verwendet werden.

Neupositionierung SO Freizeit/Sport

Als Folge der Konzentration der Fledermausquartiere im Bunker F4 muss die bisher dort vorgesehene bauliche Nutzung neu positioniert werden. Die drei Teilflächen des SO Freizeit/Sport mit bisher zusammen 3.142 qm werden zusammengelegt und im Bereich des Bunkers F3 weitgehend flächengleich neu angeordnet. Die Fläche für die touristische Infrastruktur liegt damit weiterhin im Bereich des privaten Grünzugs und ist sowohl von der Straße Mönblick als auch vom inneren Fußweg (gesichert als Gehrecht in öffentlicher bzw. privater Grünfläche) aus erreichbar. Durch die Lage zwischen der geplanten großen Stellplatzanlage von Golfplatz/Golfhotel (vgl. Bebauungsplan Nr. 18a) und der südlich anschließenden kleinteiligen Wohnbebauung mit Wohn- und Ferienwohnnutzung wird letztere abgeschirmt; gleichzeitig stellt die Freizeit/Sport-Nutzung selbst keine besonderen Ansprüche an den Immissionsschutz und kollidiert damit nicht mit der zulässigen Stellplatznutzung.

Im Zuge der Zusammenlegung sowie ohne die bauliche Vorgabe der bestehenden Bunker kann die GRZ im SO Freizeit/Sport auf ein „normales“ Maß abgesenkt werden (vgl. die Ausweisung für den Bereich der ehem. Bowlingbahn, Flst. 5/210); damit bleibt die Entstehung unmaßstäblich großer Gebäudekörper ausgeschlossen.

Der Bereich des Bunkers F2 kann nach dem Rückbau entsprechend der im Umfeld vorhandenen Bebauungsstruktur mit zwei zusätzlichen Wohngebäuden (Wohn- bzw. Ferienwohnnutzung) bebaut werden; die Erschließung erfolgt wie bei den angrenzenden Gebäuden in zweiter Reihe über einen privaten Stichweg von der Straße Zu den Kranichfeldern aus.

Pflanzgebote / Baumstandorte

Im Zuge der Umsetzung konnten die festgesetzten Pflanzgebote teilweise nicht an den ursprünglich vorgesehenen Stellen realisiert werden. Dies betrifft u.a. geplante Pflanzungen im Bereich der Straße Zum Golfpark, an der 29 Standorte nicht realisiert werden können, sowie im Bereich der inneren Grünanlagen. Insgesamt entfallen im Geltungsbereich 63 bisher vorgesehene Standorte.

Entsprechend der Ausführungsplanung wurden stattdessen im Bereich des inneren privaten Grünzugs 38 Baumpflanzungen vorgenommen. Weitere Bäume wurden auf Beschluss der Gemeinde außerhalb des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet gepflanzt.

Im Zuge der Änderung werden für den Änderungsbereich die entfallenden Baumstandorte entfernt und die stattdessen realisierten Neupflanzungen neu mit einem Erhaltungsgebot berücksichtigt.

Sonstige Anpassungen

Die Vorpommersche Erschließungsgesellschaft mbH wird als Bau- und Erschließungsträger den südwestlichen Abschnitt der ehem. Raketensstation einheitlich mit rohrgedeckten Wohngebäuden für eine vorwiegende Ferienhausnutzung bebauen. Im Zuge der Ausführungsplanung musste zur Sicherung der Abstände



Abbildung 5: Visualisierung geplante rohrgedeckte Bebauung

nach § 32 LBauO M-V die vorgesehene Grundstücksteilung angepasst und die Stellung der Gebäude geringfügig verschoben werden.

Um die Entstehung bebauungsplanübergreifender Grundstücke zu verhindern, musste zudem der Geltungsbereich auf die neue geplante Grundstücksteilung ausgerichtet werden.

Der Bebauungsplan wird im Zuge der 7. Änderung und Ergänzung entsprechend der vorliegenden Ausführungsplanung angepasst.

2.2) Flächenbilanz

Durch die Planung verändert sich die Nutzung im gesamten Bebauungsplangebiet nur vergleichsweise geringfügig. Durch die Ausweitung zusätzlicher Baugebietsfläche (zulasten von Grünflächen)

nimmt die Größe der Baugebiete geringfügig um 1.500 qm (bzw. 1,1% bezogen auf die Baugebietsfläche des Gesamtbebauungsplans) zu.

Die zulässige Versiegelung sinkt jedoch in Folge des Abrisses der großen Bunker (sowie der dadurch ermöglichten Reduzierung der GRZ im Bereich SO Freizeit/Sport).

Nutzung	Ursprungsplan*			7. Änderung und Ergänzung		
	Fläche	zulässige Grundfläche Gebäude	zulässige Versiegelung	Fläche	Δ zul. Grundfläche Gebäude	Δ zul. Versiegelung
SO Feriengebiet	17.164 qm	4.773 qm	7.160 qm	18.751 qm	+397 qm	+595 qm
SO Freizeit/Sport	3.142 qm	2.514 qm	2.514 qm	3.055 qm*	-1.292 qm	-681 qm
Grünflächen	14.253 qm	--	--	12.754 qm	--	--
Verkehrsflächen	4.790 qm	--	4.790 qm	4.790 qm	-	-
Gesamtgebiet	39.350 qm	7.287 qm	14.464 qm	39.350 qm	-895 qm	-86 qm

* einschließlich der entsprechenden Flächen im B-Plan Nr. 18a

2.3) Erschließung

Die Änderung wirkt sich nicht erheblich auf die Anforderungen an die Erschließung aus. Der Bereich ist erschlossen, das direkte Umfeld auch weitgehend bebaut. Die innere Erschließung wird nach den Vorgaben des Bebauungsplans erfolgen. Derzeit wird die Ausführungsplanung erarbeitet. Bis auf eine geringfügige Anpassung im Bereich des Wendehammers an der südlichen Stichstraße ergeben sich keine Änderungen.

3. Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs sind daher in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* sind von der 7. Änderung und Ergänzung durch die Neukonzeption der Artenschutzmaßnahmen sowie die Neupositionierung der Pflanzstandorte betroffen.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Aspekte wurde im Ergebnis der Machbarkeitsstudie zum „Abbruch von drei Fahrzeugbunkern in Dranske/ Lancken (Insel Rügen) mit Funktion als Winterquartier für die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)“ festgehalten, dass artenschutzrechtliche Aspekte hinsichtlich der betroffenen Arten, die sich aus § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG ergeben, der beabsichtigten Änderung der Bebauungspläne Nr. 17 „Lancken“ sowie Nr. 18a „Golfanlage Lancken–Teil 1“ nicht entgegenstehen. Nach § 44 (5) BNatSchG

liegt ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden. Artenschutzrechtliche Festlegungen zur ökologischen Baubegleitung, Bauzeitenregelung und der Schaffung von Ersatzquartieren (CEF-Maßnahme) am Fahrzeugbunker F4 sichern die ökologische Funktion als Fledermaus- bzw. Rauchschwalbenhabitat und werden in den Textteil B aufgenommen.

Die Baumpflanzungen wurden hinsichtlich der Pflanzstandorte angepasst; die Zahl der ursprünglich festgesetzten Pflanzungen wird beibehalten, wobei ein Teil der Pflanzungen an Standorten außerhalb des Geltungsbereichs realisiert wurde.

Allgemein besteht für das Plangebiet bereits Baurecht nach § 30 BauGB. Die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen unverändert übernommen, so dass keine zusätzlichen Eingriffe entstehen werden. Die im Plangebiet zulässige Versiegelung nimmt in Folge des Abrisses der großen Bunker (sowie der dadurch ermöglichten Reduzierung der GRZ im Bereich SO Freizeit/Sport) geringfügig ab. Grundsätzlich wurden die durch eine Bebauung entstehenden Umweltauswirkungen bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans umfassend untersucht und seinerzeit im Umweltbericht dargestellt.

Private Belange werden durch die Änderung der Nutzungsmöglichkeiten nicht erheblich negativ berührt. Die Planänderung wurde durch den Grundstückseigentümer des größten Teils der Flächen, der Vorpommerschen Erschließungsgesellschaft mbH, angestoßen, um die Umsetzung des Vorhabens zu erleichtern.

Grundsätzlich entsprechen die zulässigen Nutzungen hinsichtlich Art und Umfang den in der Ursprungsfassung berücksichtigten, so dass für die bereits bebauten Grundstücke in der Umgebung keine geänderten bzw. zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die 6. Änderung erstreckt sich auf einen seit Aufgabe der militärischen Nutzung brachliegenden Bereich mit Baurecht nach § 30 (1) BauGB. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung, so dass die grundsätzlichen Aussagen des ursprünglichen Bebauungsplans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt weiterhin gültig bleiben.

Durch die Ausweitung zusätzlicher Baugebietsfläche nimmt die Größe der Grünflächen geringfügig um 1.500 qm ab, was nach der Eingriffsbilanzierungen 375 Kompensationsflächenpunkten entspricht. Die Abnahme der zulässigen Versiegelung um 86 qm reduziert den Eingriff um 43 Kompensationsflächenpunkten, so dass ein rechnerisches Defizit von 332 Kompensationsflächenpunkten entsteht, was unter Berücksichtigung des im Gesamtprojekt Golfplatz (BP 18 a und b) bestehenden Überschusses von 8.523 Kompensationsflächenpunkten als geringfügig vernachlässigt werden kann.

Auch die in der Ursprungsplanung festgesetzten Pflanzgebote sollen insgesamt in unverändertem Umfang umgesetzt werden. Im Zuge der Umsetzung konnten teilweise die Pflanzungen jedoch nicht an den ursprünglich vorgesehenen Standorten realisiert werden. Dies betrifft u.a. Bäume im Bereich der Straße Zu Golfpark. Im Frühjahr 2017 wurden daher im Bereich des Grünzugs abweichend von den bisherigen Standortfestlegungen 38 Baumpflanzungen realisiert: Acer campestre - Feld-Ahorn | 5 Stk., Carpinus betulus - Gewöhnliche Hainbuche | 1 Stk., Malus sylvestris - Wild-Apfel | 12 Stk., Prunus avium - Vogel-Kirsche | 1 Stk., Pyrus pyraster - Wild-Birne | 9 Stk., Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere | 11 Stk.

Weitere Pflanzungen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits außerhalb des Plangebiets vorgenommen, so dass die gemäß des städtebaulichen Vertrags durch den Erschließungsträger zu realisierenden Pflanzungen in vollem Umfang erfolgt sind. Im Zuge der 7. Änderung und Ergänzung werden für das Plangebiet die Baumstandorte nachrichtlich angepasst. Be-

reits gepflanzte Bäume werden entsprechend dem Umsetzungsstand als Erhaltungsgebot festgesetzt.

Der im Vorfeld der Planung erstellte Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Görmin 2017) kommt zu dem Fazit, dass der Planung keine dauerhaften Umsetzungshindernisse entgegenstehen. Unter Beachtung der aufgeführten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie der Einhaltung der erforderlichen Zeitfenster für die Schaffung der Ersatzquartiere für Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) und Schleiereule (*Tyto alba*) stehen nach aktuellem Wissensstand einem Abbruch der bislang in den B-Plänen Nr. 17 „Lancken“ sowie Nr. 18a „Golfanlage Lancken–Teil 1“ festgesetzten Fahrzeugbunker F3, F5 und F6 keine dauerhaft zwingenden Gründe, die sich aus den Regelungen des § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG ergeben, entgegen.

Voraussetzung ist neben den im Bebauungsplan berücksichtigten Maßnahmen die Herstellung und Sicherung ein geeignetes Ersatzobjekt (Kirche, Trafo, Stallanlage etc.) für den Einbau eines Schleiereulenkastens.

Für die Schleiereule (*Tyto alba*) kommt der Fahrzeugbunker F2 als Ersatzlebensstätte nicht in Frage. Für die Fledermäuse steht die Sicherung der lokalen Population im Vordergrund, so dass Gefahrenquellen wie das Vorkommen des potenziellen Fressfeinds Schleiereule, die dem entgegenwirken könnten, von vorn herein ausgeschlossen werden müssen. Für die Schleiereule (*Tyto alba*) ist somit eine von Fahrzeugbunker F4 unabhängige Lebensstätte zu finden bzw. zu schaffen. Das Ersatzobjekt muss jedoch in räumlichem Zusammenhang zum Plangebiet stehen und ist dauerhaft zu sichern und die Nutzung durch einen Eintrag ins Grundbuch mit Nutzungsbestimmung „Lebensstätte Schleiereule“ festzuschreiben. Die Funktionalität des Ersatzobjektes ist durch eine Kontrolle durch eine fachlich geeignete Person vor Abriss des Bunkers F6 zu überprüfen.

Mit Bescheid Az.: 44.30-2017-198-Os der Unteren Naturschutzbehörde vom 26. September 2017 wurde der Abriss mit Auflagen / Bedingungen genehmigt. Der Bescheid bindet auch evtl. Rechtsnachfolger, so dass die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen auch unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans abgesichert sind.

Gemeinde Dranske, Dezember 2017

ausgefertigt am 3.4. 2018



U. Ahlers
Bürgermeister