



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

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

Gemeinde Dranske/ Rügen

1. vereinfachte Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 18B „Golfanlage Lancken -Teil 2“

Satzungsfassung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung	2
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	2
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung	3
1.2.1) Planungsziele	3
1.3) Zusammenhang mit übergeordneten Planungen	3
1.3.1) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung	3
1.3.2) Flächennutzungsplan	4
1.3.3) Aussagen im Landschaftsplan	4
1.4) Bestandsaufnahme	4
1.4.1) Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	4
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	4
2. Städtebauliche Planung	5
2.1) Planungskonzept / Begründung der Änderungen	5
2.2) Erschließung	7
2.4) Flächenbilanz	7
3. Auswirkungen	7
3.1) Abwägungsrelevante Belange	7
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	8
3.2.1) Allgemeines	8
3.2.3) Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	8

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung umfasst einzelne Flächen der geplanten Golfanlage, bestehend aus den Flurstücken 10 der Gemarkung Lancken, Flur 1 und 28/4 (teilw.) der Gemarkung Lancken, Flur 2 mit insgesamt 2,3 ha.

Die Änderung umfasst damit nur 20% des Geltungsbereichs des gesamten Bebauungsplans. Geändert werden ausschließlich Festsetzungen zur Grünordnung:

- Ergänzung der Randeingrünung um eine zweite Baumreihe entlang der Gemeindestraße nach Kreptitz,
- Vergrößerung der Maßnahmenfläche A1 (neu als Maßnahmenfläche A3) zur Anpflanzung von Wald,
- Zusätzliche Festsetzung einer Maßnahmenfläche A2 zur Anlage von Heckenstrukturen als FCS-Maßnahme zur Stärkung der Population von Neuntöter und Sperbergrasmücke.

Angesichts des vergleichsweise geringen Änderungsumfangs werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Planung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die Grundzüge der Planung, d.h. die generelle Ausweisung der Fläche als Grünflä-

che mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“, werden unverändert beibehalten.

Von der geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht negativ berührt; die umweltrelevanten Aussagen in der Begründung zum Ursprungsplan bleiben weiterhin in vollem Umfang gültig. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung der Ursprungsplanung. Dieser ist ein digitaler Auszug aus dem aktuellen Kataster (ALK) hinterlegt. Die Flurstücksangaben wurden zum Stichtag April 2019 überprüft und sofern erforderlich aktualisiert.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

1.2.1) Planungsziele

Mit der Planung sollen die grünordnerischen Festlegungen (Ausweisung von Pflanzgeboten für Bäume sowie von Maßnahmeflächen) ausgeweitet werden. Mit der planungsrechtlichen Sicherung werden die Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen für andere Planungen im Gemeindegebiet übertragbar. Die Maßnahmefläche A2 (Heckenpflanzung) wird zudem als artenschutzrechtliche FCS-Maßnahme die Umsetzung des Baugebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18a absichern.

Bei einer entsprechenden Aufbereitung und Sicherung als Ökokonto können die Maßnahmen darüber hinaus auch weiteren Eingriffen in der Landschaftszone Ostseeküstenland zugeordnet werden.

1.3) Zusammenhang mit übergeordneten Planungen

1.3.1) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung

Für das Gesamtvorhaben Golfanlage Lancken wurde Anfang 2007 ein Raumordnungsverfahren durchgeführt, das positiv abgeschlossen wurde. Dabei wurden alle relevanten raumbedeutsamen Anregungen und Hinweise in die raumordnerischen Einzelabwägung einbezogen. Von dem Vorhaben sind insbesondere Belange des Tourismus, des Natur- und Landschaftsschutzes und der Landwirtschaft betroffen.

Die untere Landesplanungsbehörde als Verfahrensträger stellt als Ergebnis des ROV fest, dass die Errichtung und der Betrieb der „Golfanlage Lancken/Wittow“ in der Gemeinde Dranske auf der Grundlage der raumordnerischen Vorgaben, der Umweltuntersuchungen (UVU, FFH-Verträglichkeitsuntersuchung), der Ergebnisse der umfangreichen Beteiligung und Fachabstimmungen sowie der zukünftigen Umsetzung der erteilten Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Die Belange der Tourismuswirtschaft haben, entsprechend der raumordnungsrechtlichen Vorgaben (LEP M-V, RROP VP) und in der Projektbewertung durch viele Beteiligte unterstützt, an diesem Standort eine überragende Bedeutung. Die anfänglichen Bedenken des Naturschutzes konnten im Laufe des Verfahrens aufgelöst werden. Die dazu notwendigen Vorkehrungen werden durch die Umsetzung der abgestimmten Maßgaben in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren abgesichert. Die konkurrierenden Belange der Landwirtschaft werden aus raumordnerischer Sicht als weniger schwerwiegend betrachtet und sind im weiteren Planungs- und Realisierungsprozess lösbar.

Bei Umsetzung aller raumordnerischen Maßgaben ist von einer umweltverträglichen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Golfanlage auszugehen, so dass die vom Tourismusgewerbe dringend erwarteten Synergieeffekte eintreten können.

Die raumordnerischen Zielstellungen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern und des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern, nach denen ein touristisches Großvorhaben an Einzelstandorten unter Berücksichtigung der Gegebenheiten von Orts-

und Landschaftsgefüge und nach Abwägung mit sonstigen konkurrierenden raumordnerischen Belangen zulässig sein soll, werden von der „Golfanlage Lancken/Wittow“ erfüllt.

1.3.2) Flächennutzungsplan

Die Golfanlage, ausgewiesen als Grünfläche mit entsprechender Zweckbindung auf einer Größe von gut 76 ha, wurde mit der 10. Änderung Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplans. Im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 18a und 18b wurde vor dem Hintergrund einer Minimierung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen die Flächengröße auf nunmehr insgesamt knapp 41 ha reduziert; die Grundzüge der Bodennutzung wurden dabei jedoch beibehalten.

Da die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann sie nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.3.3) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Dranske liegt bisher kein Landschaftsplan vor.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Mit In-Kraft-Treten der Bebauungspläne Nr. 18a und 18b wurde für die Landschaftsflächen im Umfeld der ehemaligen Raketenstation Lancken Baurecht für die Errichtung einer 18-Loch Golfanlage geschaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18B wurde im Wesentlichen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz ausgewiesen, nur kleinere Randbereiche wurden als Maßnahmefläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich (als Ackerfläche) genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung wird im Zuge der Umsetzung eingestellt.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines ökologisch sensiblen Landschaftsraumes am Wittower Steilufer, liegt jedoch außerhalb von Schutzgebieten.

- ▲ In einer geringen Entfernung nördlich befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“, das einen rund 600 m breiten uferparallelen Streifen umfasst. Angrenzend an das GgB-Gebiet sieht die Planung die Ausweisung einer Maßnahmefläche für Aufforstung vor. Die Verträglichkeit der Gesamtentwicklung wurde bereits im Rahmen des Raumordnungsverfahrens nachgewiesen.



Abbildung 1: Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (blau) und EU-Vogelschutzgebiete (braun), Quelle: Umweltkarten M-V

- ▲ An das GgB-Gebiet seeseitig in nördlicher Richtung anschließend liegt das GgB-Gebiet Äußere Küstengewässer (Stand 2008) DE 1345-301 „Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona“ in einem Abstand von rund 800 m. Angesichts der Entfernungen ist eine erhebliche Betroffenheit des Schutzgebietes und seiner maßgeblichen Bestandteile nicht anzunehmen.
- ▲ Südlich befindet sich in einer Entfernung von rund 800 m das EU-Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1446-401 „Binnenboddensee von Rügen“ mit insgesamt 20.739 ha. Das Schutzgebiet umfasst u.a. die Wasserflächen des Wieker Boddens. Angesichts der großen Entfernungen ist

eine erheblich Betroffenheit des Schutzgebietes und seiner maßgeblichen Bestandteile nicht anzunehmen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt für großflächig geschützte Biotop und natürliche Abschnitte der Küstenlinie gemäß § 20 NatSchAG M-V (z.B. Fels- und Steilküsten) nach GLRP¹ Vorpommern und ragt im Norden in den 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V, § 89 LWaG M-V).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, jedoch außerhalb des aktuellen Plangebiets befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop:

- ↗ RUE00132 "temporäres Kleingewässer; Soll" (Sölle) mit 473qm

Weitere gesetzlich geschützte Biotop befinden sich entlang eines Grabens am westlichen Rand des Plangebiets:

- ↗ RUE00137 "Gebüsch/ Strauchgruppe" (Naturnahe Feldgehölze) mit 612qm
- ↗ RUE00138 "Baumgruppe" (Naturnahe Feldgehölze) mit 272qm
- ↗ RUE00135 "Gebüsch/ Strauchgruppe" (Naturnahe Feldgehölze) mit 225qm
- ↗ RUE00134 "Gebüsch/ Strauchgruppe" (Naturnahe Feldgehölze) mit 285qm
- ↗ RUE00131 "Gebüsch/ Strauchgruppe" (Naturnahe Feldgehölze) mit 188qm
- ↗ RUE00125 "Gebüsch/ Strauchgruppe" (Naturnahe Feldgehölze) mit 1.194qm

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden, bekannt und / oder ernsthaft anzunehmen. Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]

2. Städtebauliche Planung

2.1) *Planungskonzept / Begründung der Änderungen*

Mit der Planung sollen die Festsetzungen zur Grünordnung erweitert werden:

Ergänzung der Randeingrünung

Entlang der Gemeindestraße nach Kreptitz soll die bestehende straßenbegleitende Baumreihe um eine zweite Baumreihe ergänzt werden. Ausgewiesen werden 26 Pflanzstandorte für Einzelbäume, die als Kompensation anderer Maßnahmen im Gemeindegebiet gepflanzt werden können.

Mit der Verdoppelung der Baumreihe wird die landschaftsgliedernde Wirkung der Baumreihe verbessert. Die bisher für eine intensive Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz ausgewiesene Fläche wird durch die ökologisch aufgewertet. Die Baumpflanzungen werden zu einer Bereicherung des Landschaftsbildes beitragen. Zudem stellt die verbreiterte Pflanzung eine geeignete Abgrenzung des Spielbereichs gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sicher.

Die Maßnahme soll im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 18A fortgesetzt werden (vgl. 7. Änderung).

Vergrößerung der Maßnahmenflächen A1 zur Anpflanzung von Wald

Generell sehen die Bebauungspläne Nr. 18a und 18b auf den küstennahen Flächen, auf denen die Errichtung eines Golfplatzes aus Gründen des Küstenschutzes ausgeschlossen ist (langfristiger Küstenrückgang), die Anlage einer Maßnahmenfläche als Öko- und Waldkonto vor. Im Sinne einer naturnahen Parkanlage war ein Mosaik aus extensiv gepflegten Wiesenflächen und Waldin-

1 GLRP – Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (2006)

seln vorgesehen. Die Wiesenflächen sind maximal 2x pro Jahr zu mähen.

Zur Stärkung der Gehölzentwicklung im küstennahen Bereich soll die Maßnahme im Plangebiet weitergeführt werden. Statt 435 qm werden nunmehr entlang der nördlichen Plangebietsgrenze 8.015 qm Maßnahme­fläche ausgewiesen. Die Fläche, die im Norden an den bestehenden Küstenwald grenzt, soll naturnah aufgeforstet werden.

Die Maßnahme soll als Wald- und Ökokonto aufbereitet werden, so dass die Aufwertung anderer Maßnahmen in der Gemeinde Dranske bzw. der Landschaftszone Ostseeküstenland als Ausgleich zur Verfügung gestellt werden kann.

Maßnahmenfläche A2 zur Anlage von Heckenstrukturen

Mit der Ergänzung der Festsetzungen um die Maßnah­me­fläche A2 soll die entsprechende Pflanzverpflichtung aus dem Bebauungsplan Nr. 18A an geeigneter, weil störungsarmer Stelle neu platziert werden. Die im Bebauungsplan Nr. 18A als Fläche A3 bezeichnete Maßnahme ist als Mosaik aus extensiv gepflegten Wiesenflächen, Heckenstrukturen und Waldinseln im Sinne einer naturnahen Parkanlage anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Mindestlänge der Heckenstrukturen beträgt 200 m, die Breite 7 m. Der Umfang der Heckenpflanzung ist artenschutzrechtlich bedingt.

Gemäß Anlage zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 18A – Golfanlage Lancken Teil 1; Überprüfung der Datengrundlagen und artenschutzrechtliche Vorabschätzung, UmweltPlan GmbH 2010 gehen mit der Umsetzung der Verlust bzw. die Funktionsbeeinträchtigung von Bruthabitaten von Neuntöter und Sperbergrasmücke einher. Durch den Bau der Hotelanlage und der Ferienhaussiedlung werden hochwertige Hecken- und Strauchkomplexe entfernt. Diese lassen sich durch die Neubepflanzung der entstehenden Grünanlagen sowie auf den Roughbereichen der Golfanlage nicht kurzfristig ersetzen. Es ist somit durch den B-Plan Nr. 18A mit einem Verlust von 4 Revieren der Sperbergrasmücke sowie 3 Revieren des Neuntötters zu rechnen (zusätzlich zu den Verlusten von 6 bzw. 4 Revieren auf dem B-Plan Nr. 17). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote wurde daher ausgeführt:

Mit insgesamt 10 Brutpaaren weist das ehemalige Militärgelände eine bemerkenswert hohe Brutdichte der Sperbergrasmücke auf. Die Vorkommen sind als östliche Ausläufer eines Verbreitungsschwerpunktes der westrügensch­en Boddenlandschaft zu interpretieren, der von Zingst über nördliches Hiddensee bis zum Bug reicht. Die Bestände auf der ehemaligen Raketenstellung vermitteln somit zu den Populationen eines weiteren Verbreitungsschwerpunktes, der in der Region Mönchgut auf Südost-Rügen liegt. Durch den Verlust der Vorkommen auf dem Militärgelände im Zuge der B-Pläne Nr. 18A und 17 sind somit Auswirkungen auf die Regionalpopulationen nicht auszuschließen.

Diesem lässt sich durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) begegnen. In Ergänzung zu den im Rahmen des B-Plan Nr. 17 festgelegten FCS-Maßnahmen für Heckenbrüter ist die Entwicklung weiterer Heckenbrüterhabitats vorzusehen. Folgende FCS-Maßnahme ist daher festzulegen:

- *Entwicklung von Heckenbrüterhabitats am Nordrand des B-Plan Nr. 18A in den für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehenen Flächen. Die Straucharten, das Pflanzschema und Pflegeschnitt sowie die extensive Bewirtschaftung der umgebenden Offenlandbereiche ist im Detail noch festzulegen.*

Durch die genannte Maßnahme werden in Nähe zum Vorhabengebiet zusätzliche Ersatzhabitats für die Sperbergrasmücke geschaffen. Sie entsprechen somit den von Expertenmeinung vertretenden Erhaltungsmaßnahmen für diese Art. Die Strukturanreicherung der Offenlandschaft im Allgemeinen und der Erhalt bzw. die Neuanlage von Feldhecken im Speziellen wird als wesentliche Schutzmaßnahme der Sperbergrasmücke bezeichnet (VÖKLER 2006). Die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden daher als ausreichend erachtet, um einer vorhabenbedingten Verschlechterung des regionalen Erhaltungszustandes dieser Art zu begegnen. Von den genannten Kompensationsmaßnahmen profitiert auch der Neuntöter, der ähnliche Habitats wie die Sperbergrasmücke bewohnt. Populationswirksame Beeinträchtigungen des Neuntötters können somit analog zur Sperbergrasmücke ebenfalls ausgeschlossen werden.

Gemäß Ursprungsplanung sollten die Heckenstrukturen auf küstennahen Flächen nördlich angrenzend an den geplanten Golfplatz entstehen.

Die neue Fläche, die westlich des geplanten Golfplatzes in ausreichendem Abstand zum neuen Baugebiet liegt (Abstand ≥ 330 m), schließt im Westen an bestehende störungsarme Grünlandflä-

chen an, so dass eine gute Wirkung der Maßnahme sichergestellt ist. Mit rund 1,1 ha bietet die Fläche ausreichend Platz zur Pflanzung von gut 300 lm freiwachsender Hecke (7 m Dicke bei 30 m Abstand zwischen den einzelnen Heckenabschnitten).

Nachdem der erste Bauabschnitt (9-Lochplatz) auf den Flächen nördlich und nordöstlich des Baugebiets entstehen wird, wird die Akzeptanz als Habitat nicht durch angrenzende Baumaßnahmen gefährdet.

Die bisher für eine intensive Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz ausgewiesene Fläche wird durch die Pflanzung sowie den damit einhergehenden Nutzungsverzicht ökologisch aufgewertet. Die Heckenpflanzungen werden zu einer Bereicherung des Landschaftsbildes beitragen. Die Aufwertung wird bilanziert und kann anderen Maßnahmen zugeordnet werden.

2.2) Erschließung

Da mit der Planung ausschließlich Festsetzungen zur Grünordnung angepasst werden, ergeben sich hinsichtlich der Anforderungen und Aussagen zur Erschließung keine Änderungen.

2.4) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich durch die Planung für den Bereich des Bebauungsplans (Teilflächen 1 und 2 der Änderung) folgende Flächenbilanz: Mit der Ausweitung grünordnerischer Maßnahmen und dem damit einhergehenden Nutzungsverzicht reduziert sich die für die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz zur Verfügung stehende Fläche um 1,86 ha.

Nutzung	Ursprungsplanung	1. Änderung
Grünfläche Golfanlage	22.995 qm	4.430 qm
Maßnahmenflächen (ohne Golfanlage) davon Aufforstung/Wald	435 qm --	19.000 qm 8.015 qm
Plangebiet	23.430 qm	23.430 qm

3. Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurden die Auswirkungen der Planung untersucht und dargestellt. Im Verfahren der 2. vereinfachten Änderung werden die Grundzüge der Planung angesichts der Geringfügigkeit der Änderung nicht berührt, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. 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).

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (vgl. Abschnitt 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- ▲ *Die Belange der (Tourismus)Wirtschaft*, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie *die Belange von Freizeit und Erholung*: Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum gemäß RREP VP genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Hierzu gehört neben der Bereitstellung eines differenzierten Übernachtungsangebots auch der Ausbau des touristischen Sport- und Freizeitangebots. Mit dem Golfplatz wird ein saisonverlängerndes Angebot geschaffen. Im

Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzung naturräumlicher Potenziale ist jedoch auch die langfristige Sicherung der Attraktivität des Ortes und der Erholungsqualität der umgebenden Landschaft zu berücksichtigen - sowohl als wirtschaftliche Grundlage des Tourismus allgemein als auch als eigenständiger Abwägungstatbestand.

Mit der Ausweitung grünordnerischer Maßnahmen und dem damit einhergehenden Nutzungsverzicht reduziert sich die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz um 1,86 ha. Die Qualität des Golfplatzes wird jedoch wesentlich durch die Attraktivität der landschaftlichen Einbindung bestimmt, so dass die zusätzlichen landschaftsbildfördernden Maßnahmen wie Anlage von Heckenstrukturen und Pflanzung von Baumreihen dem Vorhaben zugutekommen.

Die Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen; bei den Flächen handelt es sich um festgesetzte Grünflächen.

Die Belange des Naturschutzes sind durch die Änderung positiv betroffen, da durch die Änderung die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ausgeweitet werden. Ohne zusätzliche Eingriffe entsteht ein Überschuss, der anderen Planungen/Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden kann. Gleiches gilt für die Belange der Forst; durch die Anlage von neuem Wald auf 0,8 ha entsteht eine positive Wandbilanz. Der neue Wald schließt an den in diesem Bereich bestehenden Küstenwald an und liegt im 300 m Uferstreifen.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen. Der Eigentümer hat Interesse an einer Änderung und daher die Planung angestoßen.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1) Allgemeines

Bei vereinfachten Bebauungsplanänderungen ohne Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung, da das Baurecht bereits besteht und die Umweltverträglichkeit bereits bei der Ursprungsplanung berücksichtigt wurde. Erhebliche durch die geringfügige Planänderung bewirkte Auswirkungen sind nicht zu erkennen, die Aussagen im Umweltbericht zur Ursprungsplanung gelten grundsätzlich fort:

- ⌘ *Anlagebedingt* sind durch die Änderung keine neuen oder zusätzlichen Eingriffe zu erwarten, da die Größe der intensiv genutzten Grünflächen reduziert und keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet werden. Die durch die neu festgesetzten Maßnahmen bewirkte Aufwertung ist zu bilanzieren, damit sie als Ausgleich anderen Planungen zur Verfügung gestellt werden kann.
- ⌘ *Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen* sind nicht zu erkennen, da eine Nutzung in gleichem Umfang bereits in der Ursprungsplanung vorgesehen ist.
- ⌘ *Die baubedingten Auswirkungen* entsprechen den bei einer unveränderten Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden. Insgesamt können die baubedingten Auswirkungen bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der Zeiten für Rodung und Baufeldfreimachung, Schutz des Mutterbodens, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm, u.a.) vernachlässigt werden.

3.2.3) Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Gegenüber der Ursprungsfassung reduziert sich der flächige Eingriff, da anteilig auf 18.565 m² Grundfläche keine Grünfläche Golfplatz zugelassen, sondern Maßnahmeflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden. Die Bilanz wird wie folgt angepasst:

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust gem. B-Plan 18B

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Acker (ACL)	12.01.02	112.688,6	1	0,7 x 1,00***	78.882,02
Reduzierung durch Ausweisung neuer Maßnahmeflächen		-18.565,0		0,7 x 1,00***	-12.995,50
Gesamt:		94.123,6			65.886,52

*** Faktor reduziert, da durch Anlage des Golfplatzes kein kompletter Funktionsverlust verursacht wird

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Im Bebauungsplanverfahren des BP 18A wurden keine mittelbaren Eingriffswirkungen dargestellt. Nördlich des Vorhabengebietes des BP 18B beginnt in einer Entfernung von mindestens 100m zur Nutzungsgrenze des Golfplatzes das Geotop Steilküste mit seinem schützenswerten Bewuchs. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf dieses besonders wertvolle Schutzobjekt werden konzeptionell ausgeschlossen, indem nördlich der Golfplatznutzung ein Pufferstreifen als ökologische Regenerationszone ausgewiesen wird. Der Lebensraum Feuchtbiotop / naturnahes Stillgewässer wird durch die Anlage verschiedener wassergeprägter Lebensräume auf 8.750m² Grundfläche (BP 18A) erheblich verbessert.

Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die wertvollen Schutzobjekte werden konzeptionell weitestgehend ausgeschlossen. Mittelbare Eingriffswirkungen werden in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Darstellung des Gesamteingriffs: Zusammenstellung der Eingriffe (Stand 10/2019)

Eingriff gem. Bebauungsplan		Kompensationsflächenäquivalente
a) 18A		233.898,38
b) 17, 3. Änderung	zugeordnet	5.622,00
c) 18A, 5. Änderung		6.028,00
d) 18A, 7. Änderung		5.495,00
e) 18B, 1. Änderung		65.886,52
Eingriff gesamt (a-e)		316.929,90

Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Ermittlung des Flächenäquivalents für die internen Kompensationsmaßnahmen (18B.1)

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A 1 Extensivierung von Acker, Pflanzung Waldinseln	4.085,00 11.665,00	2	2,5	0,8	8.170,00 23.330,00
A2 Heckenpflanzung mit extensiv gepflegten Wiesenbereichen (ehemals A3)	10.985,00	2	2,5	0,8	21.970,00
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes):					8.170,00
(Flächenäquivalent Kompensation					45.300,00

Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen (Stand Oktober 2019)

Kompensation gem. Bebauungsplan		Kompensationsflächenäquivalente
f) 18A Stand 7. Änderung (2019)		428.493,50
g) 18B Stand 1. Änderung (2019)		45.300,00
Kompensation gesamt (f-g)		473.793,50

Gesamtbilanz / Differenz aus 1 und 2 (Planstand 10/2019)

Gesamtkompensation	473.793,60 KFÄ
- Gesamteingriff	316.929,90 KFÄ
Überschuss an KFÄ	156.863,70 KFÄ

Dem für das Gesamtvorhaben ermittelten Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von 316.929,90 Kompensationsflächenäquivalenten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 473.793,60 Kompensationsflächenäquivalenten gegenüber. In Summe der beiden Teilvorhaben BP 18A und 18B verbleibt ein Überschuss von 156.863,70 Kompensationsflächenäquivalenten.

Der Eingriff gilt mit Erbringung der festgesetzten internen und externen Maßnahmen als ausgeglichen. Die überschüssigen Punkte können weiteren kompensationspflichtigen Maßnahmen im Rahmen eines privaten Flächenpools zur Verfügung gestellt werden.

Dranske, März 2020

ausgefertigt: 10.8.2020

L. Kuhn
Bürgermeister

