

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raiith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Fax: 0721 56 88881
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

**3. Änderung des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 18a
„Golfanlage Lancken – Teil 1“
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht**

Gemeinde Dranske / Rügen

Satzung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage	2
1.1) Lage / Umfang der Änderung.....	2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung	3
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4) Bestandsaufnahme	4
1.5) Golfplatzplanung	5
1.6) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	5
2) Städtebauliche Planung	6
2.1) Nutzungskonzept	6
2.2) Festsetzungen	7
2.3) Erschließung/Niederschlagswasserentsorgung.....	8
2.3) Flächenbilanz.....	9
3) Auswirkungen	9
3.1) Zusammenfassung / Abwägungsrelevante Belange.....	9
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	10

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Lage / Umfang der Änderung

Die 3. Änderung erstreckt sich auf zwei Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans: das SO Golf einschließlich der angrenzenden Golfplatzflächen im Westen sowie auf den Bereich der früher geplanten Zufahrtsstraße von Kreptitz im Osten. Die Änderung umfasst im Westen die Flurstücke 5/3 (teilw.), 9 (teilw.), 5/177, 5/176, 5/175 (teilw.), 5/174, 5/192 (teilw.) sowie im Osten die Flurstücke 5/3 (teilw.), 3 (teilw.) und 2 (teilw.) alle Flur 1, Gemarkung Lancken mit insgesamt 7,1 ha.

Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

- Das SO Golf sowie die überbaubare Grundstücksfläche werden hinsichtlich der Abgrenzung überarbeitet, dabei soll der bestehende Teich erhalten und die Grünfläche im Umfeld der Teiche entsprechend ausgeweitet werden,
- Die Maßnahmeflächen auf der Grünfläche Golf im Umfeld des SO Golf werden entsprechend der geänderten Baugebietsabgrenzung sowie der fortgeschriebenen Golfplatzplanung angepasst,
- Die den Golfplatz trennende Verbindungsstraße nach Kreptitz wird aufgegeben und die Fläche dem Golfplatz zugeschlagen.

Die Textliche Festsetzungen (Teil B) werden in folgenden Punkten überarbeitet:

- Für das SO Golf werden der Nutzungsartenkatalog unter Wahrung der bisherigen Zweckbestimmung überarbeitet.
- Für das SO Golf wird die Vorgabe zur Niederschlagswasserentsorgung überarbeitet.

Die übrigen inhaltlichen Festlegungen, darunter auch die Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung, werden unverändert beibehalten.

Die Planzeichnung (Teil A) der Änderung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Be-

bauungsplans mit Stand vom 01.11.2010 (vgl. Abbildung 1). Für die angrenzenden Bereiche wurde nachrichtlich der Planstand der 1. Änderung bzw. der 3. Änderung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 17 „Lancken“ berücksichtigt.

Die Darstellung des katastermäßigen Bestands wurde aktualisiert (Auszug aus der ALK mit Stand vom Mai 2015). Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht geleitet werden.

Da die Planung der Verbesserung der Nutzbarkeit und Bebaubarkeit im Innenbereich dient, wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Es besteht Baurecht nach § 30 BauGB: Die geplanten Baugebiete liegen im Bereich der ehemaligen Raketenstation und stellen damit eine Konversion (Wiedernutzbarmachung von Flächen) im Sinne des §13a BauGB dar. Der Schwellenwert des § 13a (1) Nr. 2 BauGB von 20.000 qm Grundfläche wird bei weitem nicht erreicht.



Abbildung 1 B-Plan Nr. 18a, Stand 1. Änderung, Ausschnitt SO Golf ohne Maßstab

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 18b sowie der Erschließung des Sondergebiets Golf wurden die Voraussetzungen für eine kurzfristige Umsetzung von Golfhotel und Golfplatz geschaffen. Der Gemeinde liegt eine Absichtserklärung eines Investors über die Realisierung der Bebauung im SO Golf sowie der Anlage des Golfplatzes vor.

Im Zuge der vertiefenden Planungen wurde jedoch ersichtlich, dass das geplante Golfhotel (On Course Hotel mit mind. 240 Betten) aus wirtschaftlichen Gründen nicht als einheitlicher Baukörper

entstehen kann. Stattdessen soll ein kleinteilig strukturiertes Golf-Village mit zentralem Clubhaus (mit Restauration, Golfshop und Aufenthaltsbereichen für die gesamte Anlage) sowie angeschlossenen, zentral bewirtschafteten Appartements entstehen. Die kleinteilige Bebauung ermöglicht gleichzeitig den Erhalt der bestehenden Teiche, so dass die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden können.

Gleichzeitig soll im Rahmen der Planung die ursprünglich geplante Verbindungsstraße nach Krepitz entfernt werden. Der Verzicht auf den Straßenausbau wurde bereits im Verkehrskonzept festgelegt und im Zuge der 2. Änderung des B-Plans Nr. 17 „Lancken“ festgeschrieben.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das westliche Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet „Golf“ für Golfhotel und Golfclub sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz dar. Die nordöstliche Teilfläche wird ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage Golf sowie im Randbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Planung (3. Änderung) kann damit aus dem FNP der Gemeinde Dranske entwickelt werden.

1.4) Bestandsaufnahme

Der Bereich des SO Golf ist un bebaut und stellt sich als Brachfläche dar.

Südlich schließt das sogenannte Künstlerdorf mit hochwertigen Wohn- und Ferienhäusern an (SO Feriengebiet nach § 11 BauNVO).

Im Änderungsbereich besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Golfhotels mit Golfklub sowie von ergänzenden Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche Zwecke sowie zur Freizeitgestaltung. Die Nutzung kann ausnahmsweise durch einzelne Läden sowie Betriebswohnungen ergänzt werden. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss (Firsthöhe 24 m HN entspricht ca. 13 m über Gelände) mit einer unbeschränkten Gebäudelänge. Die GRZ von 0,3 ergibt eine zulässige Grundfläche von 5.485 qm bzw. eine mögliche Geschossfläche von bis zu 14.262 qm. Für die Hotelnutzung steht östlich der Erschließungsstraße eine weitere Fläche mit rund 3.530 qm für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze zur Verfügung.

Insgesamt hat sich der Ortsteil Lancken – nicht zuletzt in Erwartung der Errichtung der 18-Loch Golfanlage – zu einem erfolgreichen Standort für überregional getragenes Erholungswohnen entwickelt. Neben Dauerwohnsitzen bestehen vor allem touristisch motivierte Zweitwohnsitze (Altersruhesitze, private Urlaubswohnungen) sowie „klassische“ Ferienwohnungen, die zu einem geringen Teil im privaten Rahmen, im Wesentlichen aber betrieblich (d.h. gewinnorientiert) durch einen wechselnden Personenkreis genutzt werden.

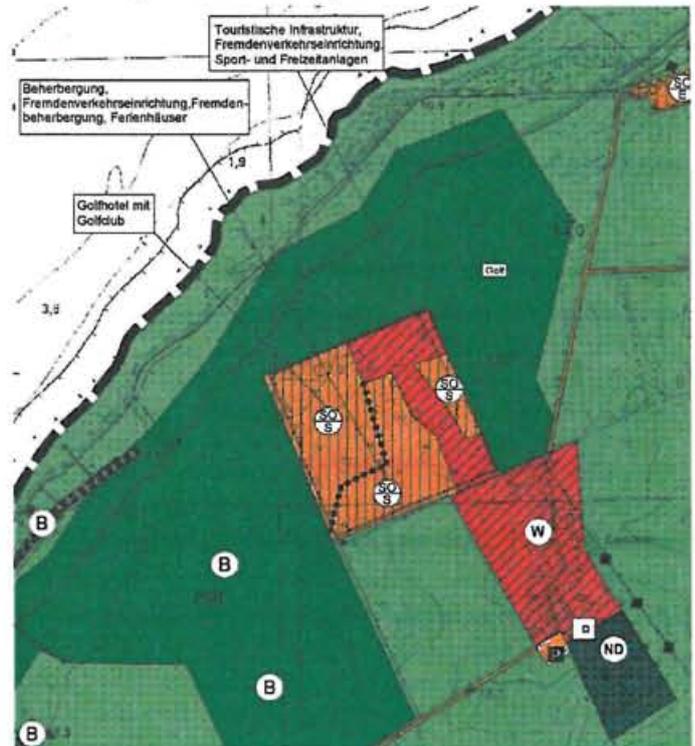


Abbildung 2 Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab



Abbildung 3 Konzept Golfplatz, Brugger Landschaftsarchitekten / Manfred Schachenmayr, Stand Juni 2015

1.5) Golfplatzplanung

Nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 18b wurde die Golfplatzplanung der neuen Flächenkulisse angepasst (vgl. Abbildung 3). Der 18-Loch Parcours mit einer Länge von 67 Par (bzw. 4.375 m) entspricht internationalen Standards. Die Runde beginnt und endet am geplanten Klubhaus (Zentralgebäude). Voraussetzung einer sinnvollen Anordnung der Spielbahnen auf der gegenüber der Ursprungfassung deutlich verkleinerten Fläche ist ein Verzicht auf die querende Straße.

1.6) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

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

Natura 2000 Gebiete

In einer Entfernung von 170 m nördlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“, das einen rund 600 m breiten uferparallelen Streifen umfasst. Daran in nördlicher Richtung anschließend liegt das Gebiet FFH-Marin DE 1345-301 „Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona“.

Zwischen Baugebiet und Schutzgebiet liegen die Fläche des Golfplatzes sowie die Maßnahmefläche A 3, die als Mosaik aus extensiv gepflegter Wiesenfläche, Heckenstrukturen und Waldinseln im Sinne einer naturnahen Parkanlage anzulegen und dauerhaft zu pflegen ist. Angesichts der zukünftig reich strukturierten Pufferflä-



Abbildung 4 Lage FFH-Gebiet (blau), EU-Vogelschutzgebiet (Braun), Umweltkartenportal M-V

che zwischen Baugebiet und Schutzgebiet sowie der vergleichsweise großen Entfernungen ist eine erheblich Betroffenheit nicht anzunehmen; ein stofflicher Zusammenhang besteht nicht.

Südlich befindet sich in einer Entfernung von rund 1,3 km das EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenboden von Rügen“. Angesichts der großen Entfernungen zum Plangebiet ist eine erheblich Betroffenheit nicht anzunehmen; ein stofflicher Zusammenhang besteht nicht.

Naturschutzgebiete

Eine Teilfläche des FFH-Gebiets ist überlagernd nach Landesrecht als Naturschutzgebiet Nr. 286 „Nordwestufer Wittow und Kreptizer Heide“ ausgewiesen.

Bodendenkmale

Im Bereich der 3. Änderung sind keine Bodendenkmale bekannt.



Abbildung 5 Entwurf Golf-Village, Architekturbüro Pechtold, Stand Juni 2015

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Bebauung im SO Golf neu festgelegt werden. Die Errichtung des geplanten On-Course-Hotels als kompaktes Hotelgebäude ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Vorgesehen ist stattdessen die Errichtung einer einheitlichen Ferienanlage (Golf-Village) mit zentraler Infrastruktur. Die Anlage soll zentral bewirtschaftet werden, gleichzeitig können die einzelnen Beherbergungseinheiten (Ferienappartements) zur Finanzierung separat verkauft werden, so dass für den Beherbergungsbetrieb Raumkosten nur bei tatsächlicher Belegung anfallen. Die jeweiligen Eigentümer erhalten damit die Möglichkeit einer zeitlich beschränkten Eigennutzung vor allem in den Zeiten außerhalb der Saison, was zur Verlängerung der Belegung beiträgt.

Im Zentralgebäude werden nach bisheriger Planung im Erdgeschoss die zentrale Rezeption und

Verwaltung, ein Restaurant sowie der Golfshop entstehen. Entsprechend seiner Funktion wird das Gebäude den zentralen Platz besetzen. Einerseits direkt am Rand des Golfplatzes gelegen, so dass sich den Gästen ein guter Ausblick auf den Platz bietet, ist das Gebäude andererseits über eine breite Freifläche hinweg im Kurvenbereich als Zentrum der Anlage von der Straße aus prominent sichtbar.

Die Beherbergungseinheiten werden dezentral in bis zu 13 kleineren Appartementhäusern angeordnet. Geplant sind hier rund 150 Einheiten, wobei ein Großteil der Apartments im Sinne eines klassischen Suitenhotels zwischen 45 und 55 qm groß (jeweils zuzüglich Terrassen und Balkone) und auf 2 Betten pro Einheit ausgelegt ist. Auch unter Berücksichtigung einiger größerer Einheiten mit vier Betten wird damit die raumordnerisch bestätigte Anzahl von 340 Tourismus-Betten nicht überschritten (Landesplanerische Stellungnahme vom 14.06.2013).

In einem der dem Zentralgebäude benachbarten Appartementhäuser können zudem ergänzende Wellnessanlagen untergebracht werden.

Das Nutzungskonzept ermöglicht insgesamt eine kleinteilige Bebauung, die bauabschnittsweise umgesetzt werden kann. Auf den ursprünglich geplanten Hotelbaukörper mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m wird verzichtet; entsprechend wird für den Änderungsbereich die offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der differenzierten Bebauung kann entgegen der Ursprungsplanung ein Teil der Stellplätze dezentral den einzelnen Appartementhäusern zugeordnet werden, so dass der externe Parkplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite kleiner ausfallen und zum Teil externen Gästen vorbehalten bleiben kann.

Die angestrebte räumliche Grundstruktur wird durch die Festsetzung einer zusätzlichen internen Erschließungsstraße im Norden sowie die Aussparung der zentralen Fläche vor dem Zentralgebäude von der überbaubaren Grundstücksfläche in den Grundzügen vorgegeben.

Auf einen Eingriff in die bestehenden Teiche wird dauerhaft verzichtet und der Bereich einschließlich eines Pufferstreifens vom Baugebiet (sowie vom Baufenster) ausgespart. Stattdessen wird das Baugebiet nach Norden hin ausgeweitet, wobei allerdings die Grenzen der früheren Raketenstation nicht überschritten werden.

2.2) Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Zweckbestimmung des Sondergebiets wird grundsätzlich beibehalten, gleichwohl wird der Nutzungsartenkatalog um die Nutzung der Ferienwohnungen ergänzt, um späteren rechtlichen Missverständnissen vorzubeugen.

Die planerische Unterscheidung zwischen einem Apart-Hotel im Sinne eines Betriebs des Beherbergungsgewerbes und einfachen Ferienwohnungen wurde durch die neuere Rechtsprechung des OVG Greifswald ausgedeutet, jedoch nicht abschließend durch das BVerwG bestätigt. Gemäß Urteil des OVG Greifswald vom 19.02.2014 (3 L 212/12) sind Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes bauplanungsrechtlich unterschiedliche Nutzungsarten. Allerdings, so führt die Urteilsbegründung weiter aus,

„bedarf der Begriff des Betriebs des Beherbergungsgewerbes im Hinblick auf entstandene Zwischenformen wie z.B. Apart(ment)hotels der Modifizierung. Da es für die Zuordnung zu bestimmten Nutzungsarten allgemein nicht nur auf die mit einer bestimmten baulichen Ausstattung gegebenen Möglichkeiten der Nutzung ankommt, sondern maßgeblich auch auf das Nutzungskonzept und dessen grundsätzliche tatsächliche Verwirklichung ..., können auch Unterkünfte, die eine unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises ermöglichen, zu einem Beherbergungsbetrieb gehören, nämlich dann wenn neben der Überlassung von Räumen beherbergungstypische Dienstleistungen angeboten und auch typischerweise in Anspruch genommen werden, die einen nennenswerten Umfang erreichen und die Nutzung prägen Soweit eine Unterkunft nach Größe und Ausstattung die Möglichkeit bietet, auf eine gewisse Dauer ein selbst bestimmtes häusliches Leben zu führen, insbesondere weil diese über eine eigene Küchenzeile mit Kühlschrank und darüber hinaus weitere zur eigenständigen Haushaltsführung geeignete technische Geräte verfügt, kann daher gleichwohl ein Beherbergungsbetrieb vorliegen, wenn hotelähnliche Nebenleistungen wie Frühstücksbuffet, Reinigungsdienst, Wäscheservice, Bettwäschewechsel oder Lebensmitteldienste einen nennenswerten Umfang erreichen, vom eigenen Hauspersonal er-

bracht werden und im Preis inbegriffen sind. Danach ist das Vorhandensein der für einen solchen Betrieb typischen Servicebereiche außerhalb der vermieteten Unterkünfte wie Speise- und Aufenthaltsräume mit dem zugehörigen Personalservice, betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für das Personal sowie Lagerräume für die Unterbringung von Servicegerätschaften und Bedarfsartikeln - ein Indiz für einen Beherbergungsbetrieb: der räumlichen Struktur der Gesamtanlage und den sich dadurch bietenden Nutzungsmöglichkeiten kommt neben dem Nutzungskonzept ein besonderes Gewicht zu“.

Mit zentralem Empfang und Aufenthaltsbereich, gastronomischer und sportlicher Nutzung und umfangreichem Dienstleistungsangebot (Reinigung, Wäscheservice, Bettwäschewechsel) entspricht die Anlage einem hotelartigen Beherbergungsbetrieb, ungeachtet der Frage, ob die einzelnen Einheiten an verschiedene Eigentümer veräußert werden oder nicht. Schließlich kommt es auf die Eigentumsform bei der städtebaulichen Bewertung des Betriebs nicht an.

Allerdings ist nicht auszuschließen, dass die Abgrenzung von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen anhand der Umsatzanteile ergänzender Dienstleistungen rechtlich keinen Bestand hat. Daher werden Ferienwohnungen als eigenständige Nutzungsart berücksichtigt.

Um klarzustellen, dass es sich bei den ergänzenden Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Nutzungen nicht um Gemeinbedarfseinrichtungen, sondern um gewerblich betriebene Einrichtungen der touristischen Infrastruktur handeln kann, wird die Formulierung überarbeitet und von der in §§ 3 bis 9 BauNVO verwendeten Begriffen unterschieden.

Baugebiet / überbaubare Grundstücksfläche

Auf Eingriffe in die bestehenden Teiche soll dauerhaft verzichtet werden, so dass schon aus diesem Grund eine Neuabgrenzung der Baugebietsflächen erforderlich ist. Während die Teiche einschließlich des Uferbereichs der Grünfläche zugeschlagen werden, wird das Baugebiet im Nordwesten bis an die Grenze der früheren Raketenstation ausgeweitet.

Um das nach Norden erweiterte Baugebiet zu strukturieren, wird ergänzend eine private Erschließungsstraße vorgesehen, die an die bestehende Zufahrt zum Feuerlöschteich anschließt.

Das Baufenster wird entsprechend der neuen Baugebietsabgrenzung überarbeitet. Dabei soll weiterhin ein angemessener Spielraum für die Umsetzung erhalten bleiben. Gleichzeitig aber soll die Kleinteiligkeit der Bebauung verbindlich gesichert werden. Der überbaubare Bereich wird daher durch zwei Zäsuren gegliedert: Im Norden durchschneidet die vorgesehene Erschließungsstraße (sowie in deren Verlängerung der geplante öffentliche Fußweg zum Strand) die Anlage. Im Süden wird das Baufenster in Verlängerung der Erschließungsstraße Am Ostseestrand eingeschnitten, um die zentrale Stellung des Klubhauses (Zentralgebäude) zu sichern.

2.3) Erschließung

Allgemein wirkt sich die Änderung nicht erheblich auf die Anforderungen an die öffentliche Erschließung aus.

Der Verzicht auf die Zufahrt von Kreptitz wurde bereits im Verkehrskonzept für Lancken angeregt und im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Lancken“ mit der Ausweisung entsprechender Sondergebietsflächen auf der früheren Trasse verbindlich umgesetzt. Mit dem Verzicht auf die Straße wird die Möglichkeit einer flächensparenden Organisation der Spielbahnen verbessert, was angesichts der gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich reduzierten Flächenkulisse für den Golfplatz erforderlich ist.

Die zusätzliche private Erschließungsstraße im Bereich des SO Golf schließt an die bestehende Zufahrt zum Feuerlöschteich an. Die Straße wird zugleich den durch Gehrecht gesicherten öffentlichen Fußweg zum Strand aufnehmen.

Die medientechnische Ver- und Entsorgung des SO Golf wurde beim Bau der neuen Straße berücksichtigt; entsprechende Anschlusspunkte für die Anlage stehen im Straßenraum zur Verfügung.

Die Niederschlagswasserentsorgung soll entgegen der ursprünglichen Planung unter Regie des ZWAR erfolgen (vgl. bereits die Aussagen in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungs-

plans Nr. 18a). Dafür erteilte die untere Wasserbehörde am 6. Februar 2012 die wasserrechtliche Einleiterlaubnis 08/RW/21 /2011 an den ZWAR. Vorgenommen wird eine gedrosselte Ableitung des NW aus den öffentlichen und den privaten Bereichen des B-Planes Nr. 18 A, Teil 1 (246 l/s) und z.T. des B-Planes Nr. 17 (40,3 l/s) über den öffentliche RW-Kanal und die RRB (vorhandene Teiche) in den Vorflutgraben 10/01. Die Einleitmenge ist auf 61,5 l/s begrenzt.

Angesichts der nunmehr bestehenden Möglichkeit zur Ableitung des Niederschlagswassers wird die bisherige Vorschrift zur dezentralen Versickerung als Kann-Vorschrift gefasst. Dies entspricht inhaltlich der 1. Änderung des Bebauungsplans für den Bereich des sogenannten Künstlerdorfs.

2.3) Flächenbilanz

Aus der 3. Änderung ergibt sich bezogen auf den westlichen Änderungsbereich folgende Flächenbilanz.

BP 18a	Fläche	zul. GR	zul. Versiegelung	Fläche	zul. GR	zul. Versiegelung
	Ursprungsplan			3. Änderung		
SO Golf	18.284 qm 3.406 qm	5.485 qm 1.022 qm	8.228 qm 1.533 qm	21.097 qm 3.406 qm	6.329 qm 1.022 qm	9.494 qm 1.533 qm
Grünfläche Parkanlage	2.875 qm	--	--	4.186 qm	---	--
Wasserfläche	2.170 qm	--	--	1.876 qm	--	--
Grünfläche Golfplatz	30.696 qm	--	--	25.864 qm	--	--
Verkehrsfläche	1.747 qm	--	1.747 qm	2.749 qm	--	2.749 qm
gesamt	59.178 qm	6.507 qm	11.508 qm	59.178 qm	7.351 qm	13.776 qm

Für den östlichen Teilbereich ergibt sich folgende Flächenbilanz.

BP 18a	Fläche Ursprungsplan	zul. Versiegelung Ursprungsplan	Fläche 3. Änderung	zul. Versiegelung 3. Änderung
Grünfläche Golf	8.314 qm	--	12.080 qm	--
Verkehrsfläche	3.766 qm	3.766 qm	---	--
gesamt	12.080 qm	3.766 qm	12.080 qm	--

Trotz der leichten Zunahme der zulässigen Grundfläche um 844 qm im SO Golf nimmt die zulässige Versiegelung aufgrund des Verzichts auf Verkehrsfläche insgesamt um rund 1.498 qm ab.

3) Auswirkungen

3.1) Zusammenfassung / Abwägungsrelevante Belange

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- die *Belange der Wirtschaft*, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Entwurf zum Raumentwicklungsprogramm MV (LEP): Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt. (vgl. Leitlinie 2.1). Mit der Anlage des Golfplatzes mit On-Course-Hotel werden Flächen für eine gewerbliche Ansiedlung im Tourismusbereich bereitgehalten; die neben dem unmittelbaren wirtschaftlichen Effekt (Arbeitsplätze,

Gewerbesteuern, Kureinnahmen) die Attraktivität der Gemeinde Dranske allgemein steigern (Verbesserung des Infrastrukturangebots, Saisonverlängerung) und damit deutliche Entwicklungsimpulse für die gesamte Region nach sich ziehen wird. Die Änderung (Golf-Village mit kleinteilig aufgelockerter Bebauung statt kompaktes Golfhotel) sichert die Wirtschaftlichkeit der Anlage und ist damit Voraussetzung für die entsprechenden Investitionen in Bebauung und Golfplatz.

- die *Belange von Freizeit und Erholung*: Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunkttraum gemäß RREP VP genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Hierzu gehört vor allem der Ausbau des touristischen Sport- und Freizeitangebots - sowohl als wirtschaftliche Grundlage des Tourismus allgemein als auch als eigenständiger Abwägungstatbestand.
- die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Angesichts der Zugehörigkeit des Plangebiets zum Innenbereich ist dem Naturschutz im Rahmen der Planung nur eine durchschnittliche Bedeutung einzuräumen. Eine effiziente Nutzung baulich vorgeprägter und erschlossener Grundstücke entspricht den Zielen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB. Durch die Änderung betroffen sind jedoch geschützte Kleingewässer sowie insbesondere Lebensstätten streng geschützter Arten. Durch die Ausweitung des Baugebiets zulasten bisheriger Grünflächen entstehen zudem zusätzliche Eingriffe, die aber angesichts der Verringerung der Verkehrsfläche sowie des deutlichen Kompensationsüberschusses der Planung nicht gesondert zu berücksichtigen sind.

Private Belange werden durch die Planung nicht erheblich negativ berührt. Der durch das Bauverfahren vorgegebene Abstand der neuen Bebauung zu den südlich angrenzenden Villen wird unverändert beibehalten.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Änderung erstreckt sich auf einen brachgefallenen Bereich mit Baurecht nach § 30 BauGB, so dass die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Die geplanten Baugebiete liegen im Bereich der ehemaligen Raketenstation und stellen damit eine Konversion (Wiedernutzbarmachung von Flächen) im Sinne des §13a BauGB dar. Bei Planungen nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

- *Anlagebedingt* nimmt trotz der leichten Zunahme der zulässigen Grundfläche um 844 qm im SO Golf die zulässige Versiegelung aufgrund des Verzichts auf Verkehrsfläche insgesamt um rund 1.498 qm ab. Gleichzeitig entfällt mit der geplanten Straße auch die straßenbegleitende Pflanzung (52 Bäume). Die GRZ selbst wird unverändert belassen. Die zulässige Grundfläche im Bereich der Änderung (SO Golf) liegt mit 7.351 qm deutlich unterhalb des Schwellenwerts des § 13a BauGB von 20.000 qm.
- *Betriebsbedingte* Auswirkungen sind nicht zu erkennen, da die Beherbergungskapazität nicht erheblich verändert wird. Durch die Änderung von kompaktem Golfhotel zu aufgelöstem Golf-Village werden keine Nutzungen zugelassen, die im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung nicht bereits vorhanden oder zulässig wären. Bei Berücksichtigung der für Lancken angestrebten Gesamtkapazität entstehen keine erheblichen Veränderungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Gemeindestraßen oder Nutzungsdrucks auf angrenzende Landschaftsbereiche.
- *Baubedingt* sind durch die Änderung keine Auswirkungen gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans zu erwarten.

Hinsichtlich der Umweltbelange liegen aus der Ursprungsplanung von 2010 umfangreiche Unterlagen vor (Umweltbericht, Überprüfung der Datengrundlagen und artenschutzrechtliche Vorabschätzung).

Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB, so dass ohne Planung (Nullvariante) mit einer Umsetzung des Bebauungsplans in der Ursprungsfassung zu rechnen ist.

Zu Schutzgebieten und -objekten im Sinne des Naturschutzrechts siehe Punkt 1.4. Natura 2000-Gebiete liegen erst in einer Entfernung von deutlich über 170 m jenseits der geplanten Golfanlage.

Angesichts einer grundsätzlich unveränderten baulicher Nutzung (Bebauung mit touristischer Nutzung, Versiegelung) sind der Planung zuzuschreibende erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden und Wasser nicht erkennbar.

Die der Änderung zuzuschreibenden Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nicht erheblich.

Die zulässige Versiegelung nimmt aufgrund des Verzichts auf Verkehrsfläche trotz der leicht ausweiteten Baugebietsfläche insgesamt um rund 1.498 qm ab. Dem Wegfall der ursprünglich geplanten straßenbegleitenden Baumreihe (52 Bäume à 25 qm) mit berechnet 2.600 KFÄ steht wegen der Verringerung der zulässigen Versiegelung durch Verkehrsflächen (1.498 qm * 0,5 Versiegelungszuschlag) eine Reduzierung des Eingriffs von 749 KFÄ gegenüber, so dass sich die Bilanz in Summe um 1.851 KFÄ verschlechtert. Angesichts des bisherigen deutlichen Kompensationsüberschuss von 8.523 Kompensationsflächenpunkten (unter Berücksichtigung der 3. Änderung des B-Plans Nr. 17 „Lancken“) ist der Verzicht auf Baumpflanzungen bereits faktisch kompensiert. Es verbleibt nach der Planung insgesamt noch ein interner Kompensationsüberschuss von 6.672 KFÄ.

Angesichts des Erhalts aller bestehenden Teiche werden die Konflikte mit Amphibienlebensräumen gegenüber der Ursprungsplanung signifikant reduziert. Die Teiche sind seit der erstmaligen Kartierung 2005 als Lebensstätten von Amphibien bekannt; insgesamt konnten seinerzeit im Untersuchungsraum 8 Amphibienarten [6 Froschlurche (Anura) und 2 Schwanzlurche (Caudata)] festgestellt werden, die alle nach der Roten Liste von M-V als gefährdet bzw. stark gefährdet gelten. Aufgrund der hohen Artendiversität und Abundanz einiger Arten wurde der Bestand mit sehr hoch bewertet. Die bestehenden Teiche sollen an die auf dem Golfplatz zu entwickelnden Amphibienstrukturen angeschlossen werden, so dass die Amphibienlebensräume im Vorhabenbereich mit den Sommer- und Winterlebensräumen am Küstensaum vernetzt werden (Anbindung der Laichgewässer an Hardrough-Bereiche). Damit werden die Habitate auf Dauer gesichert.

Bereits in der Ursprungsplanung wurde der auch den Änderungsbereich betreffende Verlust von Brutplätzen von Sperbergrasmücke und Neuntöter behandelt und hierzu geeignete Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) festgelegt (Entwicklung von Heckenbrüterhabitaten am Nordrand des B-Plan Nr. 18a / Maßnahme-Fläche A 3). Durch die genannte Maßnahme werden in Nähe zum Eingriffsgebiet zusätzliche Ersatzhabitate für die Sperbergrasmücke geschaffen. Die Strukturanreicherung der Offenlandschaft im Allgemeinen und der Erhalt bzw. die Neuanlage von Feldhecken im Speziellen wird als wesentliche Schutzmaßnahme der Sperbergrasmücke bezeichnet. Die Kompensationsflächen selbst bestehen aus bisherigem Ackerland. Vor diesem Hintergrund ist im Zuge der FCS-Maßnahmen von einem hohen Aufwertungspotenzial auszugehen. Durch die artgerechte Ausgestaltung der Flächen ist eine Etablierung ähnlicher Bestandsdichten wie im Bereich der ehemaligen Raketenstation prinzipiell möglich. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen wurden daher von den Gutachtern als ausreichend erachtet, um einer vorhabensbedingten Verschlechterung des regionalen Erhaltungszustandes dieser Art zu begegnen. Von den genannten Kompensationsmaßnahmen profitiert auch der Neuntöter, der ähnliche Habitate wie die Sperbergrasmücke bewohnt. Populationswirksame Beeinträchtigungen des Neuntöters können somit analog zur Sperbergrasmücke ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Umsetzung der Maßnahme Fläche A 3 wird derzeit vorbereitet. Die Flächen wurden gesichert, der Antrag auf Zustimmung zur späteren Anerkennung als Ökokontomaßnahme gemäß § 4(1) Nr. 1 Ökokontoverordnung M-V wurde gestellt, so dass eine Umsetzung gemäß der ursprünglichen Konzeption erfolgen kann.

Grundsätzlich gelten die Aussagen der Ursprungsplanung in ihren Grundzügen daher weiterhin fort.

Ohne Änderung der möglichen Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung sind keine erhebli-

chen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die Kleinteiligkeit der Bebauung wird die Eingrünung erleichtern und sich damit letztlich förderlich auf das Landschaftsbild auswirken.

Das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, wird nicht erheblich berührt. Angesichts der gleichbleibenden Anzahl von Nutzungseinheiten wirkt sich die Änderung nicht erheblich auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus. Es werden keine Nutzungen zugelassen, die im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung nicht in größerem Umfang bereits zulässig sind.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist durch die Änderung selbst nicht betroffen.

Nicht zuletzt angesichts der spezifischen Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18a „Golfanlage Lancken – Teil 1“ kann auf der Grundlage der vorgenommenen überschlägigen Prüfung zusammenfassend eingeschätzt werden, dass bei Umsetzung der Planung im Vergleich zur Ursprungsplanung keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dranske, Oktober 2015

ausgefertigt: 21.12.2015



U. Ahlers
Bürgermeister