

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 A „Golfanlage Lancken, Teil 1“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB der Gemeinde Dranske, betreffend 2 Teilbereiche im Geltungsbereich des rechtswirksamen B-Planes Nr. 18A nordwestlich und östlich von Lancken**

Die 3. Änderung erstreckt sich auf 2 Teilbereiche im Geltungsbereich des rechtswirksamen B-Planes Nr. 18A nordwestlich und östlich von Lancken.

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. 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 Appartementshäusern 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 Kreptitz entfernt werden. Der Verzicht auf den Straßenausbau wurde bereits im Verkehrskonzept fest-gelegt und im Zuge der 2. Änderung des B-Plans Nr. 17 „Lancken“ festgeschrieben.

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

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“. Südlich befindet sich in einer Entfernung von rund 1,3 km das *EU-Vogelschutzgebiet* DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“. Angesichts der großen Entfernungen zum Plangebiet ist eine erhebliche Betroffenheit nicht anzunehmen; ein stofflicher Zusammenhang besteht nicht. Eine Teilfläche des FFH-Gebiets ist überlagernd nach Landesrecht als Naturschutzgebiet Nr. 286 „Nordwestufer Wittow und Kreptizer Heide“ ausgewiesen.

Angesichts des Erhalts aller bestehenden Teiche werden die Konflikte mit Amphibienlebensräumen gegenüber der Ursprungsplanung signifikant reduziert.

Dem Wegfall der ursprünglich geplanten straßenbegleitenden Baumreife (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. 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 im Verfahren zusammenfassend eingeschätzt werden, dass bei Umsetzung der Planung im Vergleich zur Ursprungsplanung keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind

Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit Hinweisen vom Landkreis Vorpommern-Rügen abgegeben worden, welche weitgehend berücksichtigt wurden. Die 4 Bürgerstellungen von 3 Bürgern fanden in der Abwägung der Gemeinde keine Berücksichtigung.



Im Auftrag  
Riedel  
Sachbearbeiterin Bauamt