

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Min Herzing“ der Gemeinde Dranske**

Die Ferienanlage „Min Herzing“ wurde in den letzten Jahren von den Eigentümern kontinuierlich qualitativ ausgebaut und weist heute, verglichen mit den meisten der benachbarten Anlagen im Bereich des früheren Betriebserholungsgebiets, einen guten Standard mit relativ hoher Auslastung auf. Die Ferienhäuser konnten zu einem großen Teil modernisiert, die inneren Verkehrsflächen erneuert (Zufahrt, zentraler Parkplatz, Fußwege zu Ferienhäusern) und zusätzliche Infrastrukturangebote eingerichtet werden (Saunahaus, Spielplatz, Veranstaltungsbereich).

Als weitere qualitätssteigernde Maßnahmen sind für die Zukunft vorgesehen:

- Erweiterung der zum Teil sehr kleinen Ferienhäuser unter Beibehaltung der bestehenden städtebaulichen Ordnung der Anlage; die Schaffung eines separaten Schlafbereichs ist Voraussetzung für die angestrebte Klassifizierung als 3 oder 4-Sternehäuser,
- Errichtung eines Baumhauses als spektakulärer Sonderbau mit hoher Außenwirkung, das Baumhaus soll als besondere Attraktion für einzelne Nächte an die Gäste der Anlage vergeben werden;
- Bau eines kleinen Einfamilienhauses als dauerhaft bewohnte Betriebswohnung; eine dauerhafte Präsenz an zentraler Stelle ist nicht zuletzt in der Nebensaison zur Sicherung der zunehmend besser ausgestatteten Anlage notwendig,
- Aufwertung der Freiflächen, u.a. durch Anlage eines Fitnessparcours (Thema Steinzeit) im Plangebiet,
- Neuordnung der querenden Fußwege (Ausweisung und Sicherung der Trasse des geplanten küstenparallelen Fuß- und Radwegs) mit Errichtung eines öffentlichen Sanitärgebäudes für die Strandversorgung.

Das Planungsziel wurde bereits mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft seit 2009 und mit dem Rahmenplan Bakenberg aus dem Jahre 2005 gründlich vorbereitet.

Bei der Planung und Abwägung waren insbesondere folgende städtebauliche Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- • Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Mit der Ausweisung als Sondergebiet werden Flächen für gewerbliche Ansiedlung im Tourismusbereich bereitgehalten bzw. langfristig gesichert.
- Die Belange von Freizeit und Erholung: Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen zentralen Stellenwert. Hierzu gehört auch die Bereitstellung eines differenzierten Übernachtungsangebots, aber auch der Ausbau der Wanderwege sowie des touristischen Freizeitangebots.
- Im Plangebiet ist langfristig ein Rückgang der Küstenlinie nicht auszuschließen. Die allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit von Personen sowie die Umweltvorsorge (Sicherung des Strandes vor herabstürzenden Gebäuden) sind einzuhalten. Innerhalb des gefährdeten Bereichs werden keine Baufenster ausgewiesen; es gilt Bestandsschutz. Durch Ausweisung von Ersatzstandorten für die zukünftig wegfallenden Gebäude wird deren durch gesetzliche Vorgaben mittelfristig erzwungene Rückbau sozialverträglich gestaltet. Lediglich das auf einen Standort nah zum Strand sowie zum geplanten Uferweg angewiesene geplante öffentliche Sanitärgebäude kann aufgrund einer anzunehmenden Nutzungsdauer von unter 50 Jahren mit einem geringeren Abstand zur Kliffkante errichtet werden.
- Das Plangebiet liegt in einem landschaftlich und ökologisch sensiblen küstennahen

Bereich in der Nähe von nationalen und internationalen Schutzgebieten; der 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen ist teilweise betroffen. Den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes war deshalb trotz der baulichen Vornutzung eine hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Dabei waren sowohl ökologische Aspekte (Artenvielfalt, Erhalt von Lebensräumen) wie ästhetische Gesichtspunkte (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes) zu berücksichtigen. Es ist jedoch gleichfalls zu berücksichtigen, dass der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nutzungssicherung von Flächen zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Landschaftsflächen als ökologisches Ziel großes Gewicht zukommt (§ 1a (2) BauGB).

- Von der Planung ist Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V betroffen. Im Rahmenkonzept Bakenberg wurden einvernehmlich differenzierte Vorgaben zum Umgang mit dem Wald festgelegt. Grundlage der Waldbilanz war die Kartierung der Waldbereiche, bei der zwischen Wald (ohne bzw. mit nur vereinzelter baulicher Nutzung) und Ferienanlagen im Wald (baulich genutzte Flächen, teilweise jedoch mit kronenschlüssigem Baumbestand) unterschieden wurde. Die Abgrenzung der Ferienanlagen im Wald (baulich genutzte Flächen) musste für das Plangebiet auf der Grundlage der inzwischen vorliegenden Vermessung gemäß der ursprünglichen Methode präzisiert werden, da die damaligen Unterlagen über die räumliche Einordnung der Gebäude teilweise nicht präzise war. Gleichzeitig wurden die zu erhaltenen Waldbereiche deutlich ausgeweitet. Die gem. § 15 a erforderliche Waldumwandlungserklärung liegt vor. Die nicht als baulich genutzt bestimmten Waldflächen (insg. 15.344 qm) werden im Wesentlichen erhalten. Lediglich zur Arrondierung der Freiflächen (Spielplatz, gebäudenaher Gartenbereiche) sowie zum Nachweis des Waldabstands entsteht ein vergleichsweise geringer Waldverlust von 3.794 qm, sich erstreckend auf Teilflächen der Flurstücke 22-25, 27/1, 28-29, 34-38, 40-43, 60 der Flur 10, Gemarkung Starrvitz. Die zum Herstellen des Waldabstandes umzuwandelnde Fläche ist im Verhältnis 1:1 durch Erstaufforstung auszugleichen. Mit dem Herstellen des Waldabstandes wird lediglich bestehende Bebauung geschützt. Es findet keine Waldumwandlung zur Erweiterung der bebaubaren Bereiche statt. Insgesamt ergibt sich damit ein Ausgleichserfordernis von 3.794 qm. Da die im Bereich des ehemaligen Betriebserholungsgebiets Bakenberg geplanten Aufforstungen (sog. Poolflächen) angesichts unterschiedlicher Eigentümer / Vorhabenträger noch nicht zur Verfügung stehen, wird ein externer Ausgleich durch Ersatzaufforstung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 18a Golfplatz Dranske festgesetzt. Der Bebauungsplan umfasst eine für Ersatzaufforstungen vorgesehene Fläche (Maßnahme A 3), auf der noch ausreichend Grundfläche zur Verfügung steht, den ermittelten forstlichen Ausgleich zu gewährleisten.

Die Umweltprüfung konzentrierte sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungendes Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima /Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung(NATURA 2000), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen undFFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern" (Materialien zur Umwelt 2010, Heft 2) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Naturschutzausführungsgesetz zugrunde liegt. Darüber hinaus wurden Einzelbäume im Umfeld zu verändernder Gebäude erfasst. Die Eingriffsbilanzierung wurde gem. Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3) ermittelt. Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora /Fauna wurden nicht beauftragt.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich vier geschützte Biotope. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Biotop RUE00140 Steilküste im Norden von Wittow, es wird unter dem Gesetzesbegriff Fels- und Steilküsten; Marine Block- und Steingründe; Dünen; Trocken- und Magerrasen geführt. In einem Abstand von ca. 200 m befindet sich das Biotop RUE00436 Gebüsch/ Strauchgruppe, es wird unter dem Gesetzesbegriff Naturnahe Feldgehölze geführt. In einer Entfernung von ca. 290 m liegt das Biotop RUE00433 permanentes Kleingewässer, es wird unter dem Gesetzesbegriff permanentes Kleingewässer geführt. Ca. 320 m entfernt vom Plangebiet befindet sich das Biotop RUE00431 Baumgruppe, es wird unter dem Gesetzesbegriff Naturnahe Feldgehölze geführt.

Die vorgefundenen Biotoptypen weisen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Der Gehölzbestand im Inneren der für Ferienwohnzwecke genutzten Bereiche ist durch Nutzung der Kronentraufbereiche für Wege oder Bebauung bereits beeinträchtigt. Die im Norden und Süden des Plangebiets zu erhaltenden zusammenhängenden Waldgebiete werden vom Vorhaben kaum beeinflusst. Eine Ausnahme bilden die kurzzeitigen, baubedingten Störungen (Baustellenlärm) durch Abbruch und Neubau, die jedoch als nicht erheblich eingeschätzt werden. Generell ist der Standort durch die langjährige Nutzung als Feriengebiet bereits menschlich vorgeprägt.

Die gem. §20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope des Umfelds werden aufgrund der räumlichen Trennung durch Waldflächen und Bebauung sowie des geringen Planumgriffs vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Das Vorhaben stellt auch naturschutzfachlich einen Eingriff dar, ausgeglichen werden konnte. Mit der Aufforstung von 3.794 m<sup>2</sup> Wald im Bereich des Bebauungsplans Nr. 18a der Gemeinde Dranske und den dadurch erzielten 7.588 Kompensationsflächenpunkten gilt der ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft im Umfang von 4.078 Kompensationsflächenpunkten als ausgeglichen. Es verbleibt ein Überschuss von 3.510 Kompensationsflächenpunkten, der im Zuge eventueller zukünftiger Änderungsverfahren herangezogen werden kann.

Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen vom Landkreis Vorpommern Rügen, vom ZWAR, vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, der Landesforst, dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege, dem AfR und der Deutschen Telekom abgegeben worden, die weitgehend berücksichtigt wurden.

Der vB-Plan 21 „Min Herzing“ der Gemeinde Dranske ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen. Aufgrund der räumlichen Entfernung, der Trennwirkung durch Waldflächen und Bebauung sowie dem geringen Planumgriff wird das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiet DE 1346-301 Steilküste und Blockgründe Wittow und NSG Nr. 286 Wittow und Kreptitzer Heide) ausüben.

Dranske, 2.1.2014



Im Auftrag  
Riedel  
Sachbearbeiterin Bauleitplanung