

## **Stadt Strasburg (Um.)**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 „Adventureminigolfplatz Gehren“**

#### **Begründung**

|          |                                                                                      |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1 | Natura 2000-Verträglichkeitsvoruntersuchung für das EU-Vogelschutzgebiet DE 2347-401 |
| Anlage 2 | Artenschutzfachbeitrag                                                               |
| Anlage 3 | Biotopkartierung                                                                     |
| Anlage 4 | Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung                                                     |

Auftraggeber:

Stadt Strasburg  
Der Bürgermeister  
Schulstraße 1  
17335 Strasburg

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann  
August-Bebel-Straße 20a, 15344 Strausberg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 36945948  
E-Mail: [info@planungsbuero-trautmann.de](mailto:info@planungsbuero-trautmann.de)

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                                       |          |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>I.</b> | <b>BEGRÜNDUNG .....</b>                                                               | <b>5</b> |
| 1.        | RECHTSGRUNDLAGE.....                                                                  | 5        |
| 2.        | EINFÜHRUNG .....                                                                      | 5        |
| 2.4       | Lage und Umfang des Plangebietes.....                                                 | 5        |
| 2.5       | Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....                                  | 6        |
| 2.6       | Planverfahren.....                                                                    | 6        |
| 3.        | AUSGANGSSITUATION .....                                                               | 7        |
| 3.4       | Stadträumliche Einbindung .....                                                       | 7        |
| 3.5       | Bebauung und Nutzung.....                                                             | 7        |
| 3.6       | Erschließung.....                                                                     | 8        |
| 3.7       | Natur und Umwelt .....                                                                | 8        |
| 3.8       | Eigentumsverhältnisse.....                                                            | 8        |
| 4.        | PLANUNGSBINDUNGEN.....                                                                | 8        |
| 4.4       | Planungsrechtliche Ausgangssituation .....                                            | 8        |
| 4.2       | Landes- und Regionalplanung.....                                                      | 9        |
| 4.2.1     | Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 .....                      | 9        |
| 4.2.2     | Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 .....                             | 9        |
| 4.3       | Flächennutzungsplan .....                                                             | 10       |
| 5.        | PLANKONZEPT .....                                                                     | 11       |
| 5.1       | Ziele und Zwecke der Planung.....                                                     | 11       |
| 5.2       | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....                                         | 12       |
| 6.        | VORHABENBESCHREIBUNG .....                                                            | 12       |
| 6.1       | Ausgangssituation.....                                                                | 12       |
| 6.2       | Bauvorhaben.....                                                                      | 12       |
| 6.3       | Erschließung.....                                                                     | 15       |
| 6.4       | Kompensationsmaßnahmen .....                                                          | 15       |
| 6.5       | Durchführungsvertrag.....                                                             | 16       |
| 7.        | PLANINHALT .....                                                                      | 16       |
| 7.4       | Nutzung der Baugrundstücke.....                                                       | 16       |
| 7.4.1     | Art der Nutzung .....                                                                 | 16       |
| 7.4.2     | Maß der Nutzung.....                                                                  | 16       |
| 7.1.3     | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....                                      | 16       |
| 7.2       | Verkehrsflächen .....                                                                 | 17       |
| 7.3       | Hauptversorgungsleitungen .....                                                       | 17       |
| 7.4       | Klimaschutz.....                                                                      | 17       |
| 7.5       | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur<br>und Landschaft..... | 17       |
| 7.5.1     | Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung .....                                          | 18       |
| 7.5.2     | Gewährleistung des besonderen Artenschutzes .....                                     | 18       |
| 7.5.3     | Maßnahmen zum Ausgleich.....                                                          | 21       |
| 7.6       | Leistungsrechte .....                                                                 | 22       |
| 7.7       | Nachrichtliche Übernahmen.....                                                        | 22       |
| 7.7.1     | Trinkwasserschutzgebiet.....                                                          | 22       |
| 7.7.2     | Landschaftsschutzgebiet .....                                                         | 24       |
| 7.7.3     | Naturpark.....                                                                        | 24       |

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| 7.7.4 Waldabstand.....                   | 24        |
| <b>7.8 Hinweise .....</b>                | <b>25</b> |
| 7.8.1 Bodendenkmale .....                | 25        |
| 7.8.2 Arbeitsschutz.....                 | 25        |
| 7.8.3 Munitionsgefährdung.....           | 26        |
| 7.8.4 Straßenverkehr .....               | 26        |
| 7.8.5 Bodenschutz .....                  | 26        |
| <b>8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b> | <b>26</b> |
| 8.1 Verkehr .....                        | 26        |
| 8.2 Ver- und Entsorgung .....            | 27        |
| 8.3 Natur und Umwelt .....               | 27        |
| 8.4 Bodenordnende Maßnahmen.....         | 28        |
| 8.5 Kosten und Finanzierung .....        | 28        |
| <b>9. FLÄCHENVERTEILUNG .....</b>        | <b>28</b> |
| <b>II. UMWELTBERICHT .....</b>           | <b>28</b> |

## **I. BEGRÜNDUNG**

### **1. Rechtsgrundlage**

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 Fundstelle GVOBl. M-V 2015, S. 344, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).

## **2. Einführung**

### **2.4 Lage und Umfang des Plangebietes**

Das ca. 0,9 ha große Gebiet des Eingriffsbebauungsplans umfasst die Flurstücke 4/1, 3/3 und 3/4 der Flur 4 Gemarkung Gehren. Der Norden des Plangeltungsbereichs wird von der Kreisstraße VG 67 und der Osten von einer örtlichen Straße, die von der Kreisstraße zum Ortsteil Gehren führt, begrenzt. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an Ackerflächen. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an Grünland.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Kreisstraße VG 67 (Flurstück 17/3 der Flur 4),  
im Osten: durch eine örtliche Straße nach Gehren (Flurstücke 3/2 und 4/4 der Flur 4),  
im Süden: durch Grünland (Flurstücke 2/3 und 2/4 der Flur 4) und  
im Westen: durch Intensivacker (Flurstück 14/4 der Flur 7).

Das ca. 0,4 ha große Gebiet der Ausgleichsfläche 1 umfasst das Flurstück 14/4 (teilweise) der Flur 7 Gemarkung Gehren. Der Norden des Plangeltungsbereichs wird von der Kreisstraße VG 67 begrenzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Kreisstraße VG 67 (Flurstück 25/3),  
im Osten: durch eine Brachfläche (Flurstück 14/4),  
im Süden: durch Gehölze (Flurstück 14/4) und  
im Westen: durch Intensivacker (Flurstück 13/1).

Das ca. 0,9 ha große Gebiet der Ausgleichsfläche 2 umfasst das Flurstück 4/28 (teilweise) der Flur 1 Gemarkung Rosenthal. Der Osten des Plangeltungsbereichs wird von einer örtlichen Straße begrenzt. Im Norden und Westen grenzt der Geltungsbereich an Wald.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch Wald (Flurstück 4/2),  
im Osten: durch eine örtliche Straße (Flurstück 13/3),  
im Süden: durch Intensivacker (Flurstück 4/28) und  
im Westen: durch Wald (Flurstück 4/2).

## **2.5 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht Baurecht für eine Adventureminigolfplatz zu schaffen.

Das Gebiet befindet sich laut des Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus. Die Flächen befinden sich im Privatbesitz.

Die Stadt Strasburg (Um.) hat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die zu überplanende unbebaute Fläche befindet sich auf Grünland.

Der Bebauungsplan soll langfristig eine geordnete und nachhaltige touristische Entwicklung sicherstellen und ein Angebot für Sport- und Erholung schaffen.

Die Entscheidung einen Caravanstellplatzes zu errichten, begründet sich darin, dass im Umkreis wie z.B. am Schmiedegrundsee jährlich vielen Wildcamper vor Ort sind. Durch die Schaffung eines Caravanstellplatzes wird diesen eine Möglichkeit geboten, sich auf einen fest ausgewiesenen Platz aufzuhalten, wo Strom, Wasser und Toiletten zur Verfügung stehen. Müll und Abwässer aus den Campertoiletten werden so nicht einfach in der Natur hinterlassen, was für das öffentliche Bild und der Natur vom großen Vorteil ist.

## **2.6 Planverfahren**

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 21.03.2024 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 „Adventureminigolfplatz“ im vollumfänglichen Verfahren nach § 35 BauGB gefasst. Der Beschluss ist am 24.10.2024 durch Abdruck im Strasburger Anzeiger Nr. 10/2024 sowie auf der Internetseite der Stadt am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung im Bau- und Planungsportal M-V.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 04.07.2024 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht.

### **Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 28.10.2024 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 13.12.2024 äußerten sich 18 Träger; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht waren in der Zeit vom 04.11.2024 bis zum 04.12.2024 auf der Internetseite der Stadt Strasburg veröffentlicht und in der gleichen Zeit im Rathaus ausgelegt und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die Bekanntmachung erfolgte im Strasburger Anzeiger Nr. 10/2024 am 24.10.2024 sowie auf der Internetseite der Stadt Strasburg und über das Bau- und Planungsportal M-V. Bis zum 06.12.2024 ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit bei der Stadtverwaltung ein.

### **Überarbeitung des Vorentwurfs**

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf wurde überarbeitet und das Baugebiet in ein sonstiges Sondergebiet „Adventureminigolfplatz“ und ein Sondergebiet, dass der Erholung dient, hier Campingplatz, gegliedert. Alle Gehölze im Plangeltungsbereich wurden gerodet. Es wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsvoruntersuchung für das EU-Vogelschutzgebiet DE 2347-401 erstellt.

### **Änderung des Geltungsbereichs, Entwurfsbeschluss**

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 01.04.2025 wurde der vorgesehene Geltungsbereich um die Ausgleichsflächen in Gehren und Rosenthal erweitert. Der Bebauungsplanentwurf wurde am 01.04.2025 von der Stadtvertretung als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

## **3. Ausgangssituation**

### **3.4 Stadträumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Adventureminigolfplatz“ befindet sich nördlich des Ortsteils Gehrens südlich der Kreisstraße VG 67. Der Plangeltungsbereich befindet sich außerhalb des Ortsteils Gehren und damit im Außenbereich.

### **3.5 Bebauung und Nutzung**

Der Geltungsbereich ist unbebaut. Auf dem Planbereich befindet sich derzeit Dauergrünland. Die angrenzenden Ackerwert-/Grünlandzahl werden mit 14/13 im Gaia M-V angegeben.

### **3.6 Erschließung**

Der Geltungsbereich wird durch die Kreisstraße VG 67 im Norden und eine örtliche Straße im Osten erschlossen.

Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen müssen im Laufe des Verfahrens ermittelt werden. In der örtlichen Straße befindet sich eine Trinkwasserleitung. Eine weitere Trinkwasserleitung, diese versorgt den Ortsteil Rohrkrug der Gemeinde Galenbeck durchquert den Plangeltungsbereich im Norden.

### **3.7 Natur und Umwelt**

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG\_030b „Brohmer Berge / Rosenthaler Staffel“ und im Naturpark NP\_6 „Am Stettiner Haff“.

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich auf einem ackerbaulich intensiv genutzten Grünlandstandort. Das gesamte Plangebiet befindet sich größtenteils auf ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte. Alle Gehölze im Plangeltungsbereich wurden gerodet.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet. Ein sehr kleiner Teil im Südosten liegt in der Trinkwasserschutzzone II. Der übrige Teil liegt in der Trinkwasserschutzzone 3. Es besteht eine mittlere Grundwasserneubildungsrate mit einem geringen Grundwasserflurabstand sowie einem nahezu unbedeckten Grundwasserleiter aufgrund sandiger Bodenschichten. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet. Die geomorphologischen Verhältnisse sind überwiegend durch sickerwasserbestimmende Sande geprägt mit schluffigen Anteilen in den Becken (glazilimnisch).

Als Boden sind Sand-/ Kies-/ Lehm-Braunerde/ Parabraunerde und Kolluvisol (Kolluvialerde) ausgebildet. Der Boden hat eine mittlere Gesamtbewertung.

### **3.8 Eigentumsverhältnisse**

Der gesamte Plangeltungsbereich liegt im Privateigentum.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 „Adventureminigolfplatz“ liegt im Außenbereich der Stadt Strasburg. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 35 BauGB. Eine Nutzbarmachung der derzeit unbebauten Fläche für das Vorhaben „Adventureminigolfplatz“ ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

## 4.2 Landes- und Regionalplanung

### 4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

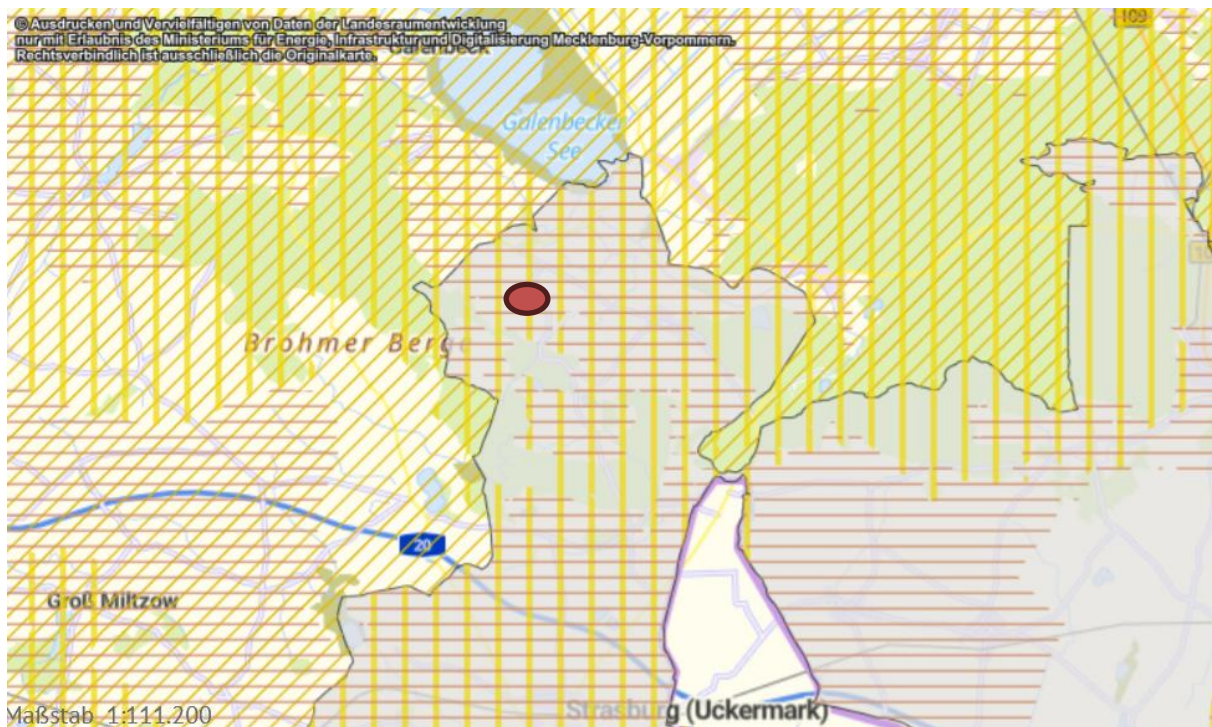
Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Stadt Strasburg keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Stadt liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Der Standort befindet sich im ländlichen Raum. Im Programmsatz

4.6 (1) heißt es: „Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.“

4.6 (2) heißt es: „Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.“

4.6 (4) heißt es: „In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.“

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (Quelle: <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/wm/Raumordnung/Landesraumentwicklungsprogramm/>, abgerufen am 31.07.2024 um 09:12 Uhr), der Bereich des Plangeltungsbereich rot markiert



### 4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Strasburg als Grundzentrum festgelegt. Die Region um die Brohmer Berge ist als Tourismusentwicklungsraum festgesetzt.

Die Planung entspricht den Programmsätzen

3.1.3 (1): *„In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung.“*

3.1.3 (6): *„Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.“*

3.1.3 (8): *„Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.“*

3.1.3 (9): *„Im gesamten Tourismusbereich sind die Belange der Barrierefreiheit zu beachten. Die Umsetzung interkommunaler Konzepte für den barrierefreien „Tourismus für alle“ soll unterstützt werden.“*

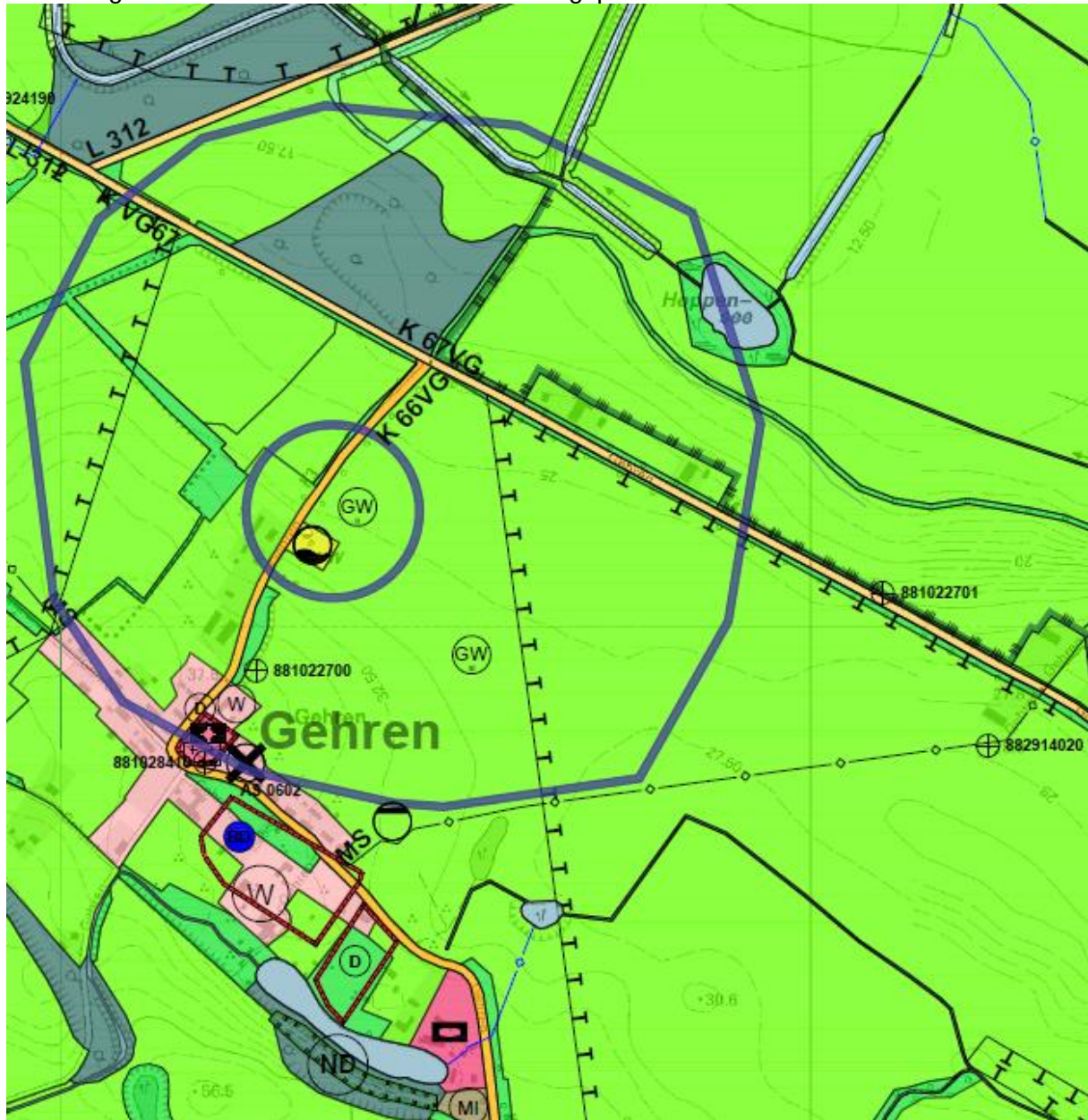
Das Planvorhaben soll die Naherholung und Aktivtourismus fördern.

#### **4.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Strasburg (Um.) wurde mit Ablauf des 23.06.2016 wirksam. Er wurde mit der 1. Änderung am 16.05.2019 geändert, die jedoch nicht den Plangeltungsbereich betrifft.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er wird im Norden von der Kreisstraße VG67 tangiert. Die im Osten befindliche Kreisstraße VG66 wurde zwischenzeitlich zu einer örtlichen Straße heruntergestuft. Der Plangeltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



## 5. Plankonzept

### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung einer Adventureminigolfplatz Anlage mit Parkmöglichkeiten und Gebäuden für die Versorgung der Besucher und Betreuung des Geländes. Der Plangeltungsbereich ist durch die Kreisstraße VG 67 und einer örtlichen Straße verkehrlich erschlossen.

Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige touristische Entwicklung gewährleistet werden. Es ist ein sonstiges Sondergebiet festzusetzen.

## **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets im Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren geändert werden. Derzeit läuft die frühzeitige Beteiligung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans.

## **6. Vorhabenbeschreibung**

### **6.1 Ausgangssituation**

Die zu überplanende Fläche (Dauergrünland) nördlich von Gehren liegt im Außenbereich.

Der Vorhabenträger möchte einen Adventureminigolfplatz mit 18 Bahnen, Service und Gastrogebäude, WC, Parkplatz und Spielfeld errichten. Zu einem späteren Zeitpunkt soll die Errichtung von Caravanstellplätzen im Südosten der Fläche möglich sein.

### **6.2 Bauvorhaben**

Auf dem Gelände soll eine Adventureminigolfplatzanlage mit 18 Bahnen entstehen. Dabei bestehen die Bahnen aus Kunststoffrasen. Es sollen Steinfelder und eine Wasserfläche entstehen. Über die Wasserfläche führen Holzstege. Die zwischen den Bahnen liegenden Flächen werden als Grünflächen gestaltet.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan



Quelle: Vorhabenträger

Abbildung 4: Aufbau Golfanlage



Quelle: Vorhabenträger

Die gesamte Fläche der Golfbahnen und Wasserflächen, Natursteinbereiche und Pflanzzonen (3.982 m<sup>2</sup>) wird ausgekoffert, modelliert und erhält in den Golfbahnen und Wasserflächen den oben stehenden Systemaufbau. Die Fläche ist wasserdurchlässig. In den Bahnen und Pflanzflächen erfolgt keine Oberflächenversiegelung. Es erfolgt kein Einsatz von Gummigranulat; somit keine Mikroplastik. In der Tragschicht werden zur Regenrückhaltung Rigolen eingebaut. Unter der Tragschicht wird Geotextil verlegt. Der Bereich der Wasserleitung einschließlich dem dazugehörigen Leitungsrecht ist von der Auskoffertung auszunehmen.

Im Zentrum der Anlage werden Gebäude (Container) für Service, Gastro und WC errichtet, die angrenzend eine Terrasse erhalten.

Abbildung 3: Standardcontainer



#### Container

- 1 Golfausgabe
- 2 Imbiss
- 3 WC
- 4 Duschen

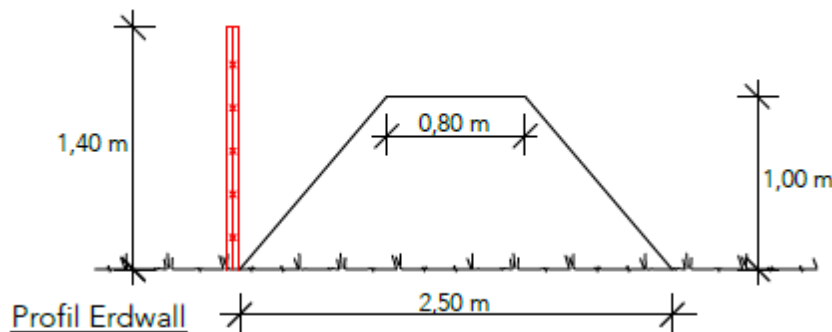
Standart Container  
L x B x H  
6,05 x 2,44 x 2,60 m

Quelle: Vorhabenträger

Die vorgesehene Befestigung der Flächen ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Der Vorhabenträger geht davon aus, dass keine Versickerung usw. des Regenwassers erforderlich ist, für die Verkehrsflächen, Stellplätze, Wege und Terrassen, da wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Nach dem Hydrologischen Gutachten zur Neubemessung des Wasserschutzgebietes der Wasserfassung Gehren liegt das Vorhaben im Abstrom der Wasserfassung Gehren. Dementsprechend werden für die Wasserschutzzone III erforderliche Maßnahmen abgelehnt.

Um die Anlage ist eine 2,5 m breiter und 1,0 m hohen Wall geplant, der begrünt wird und innenliegend einen 1,4 hohen Zaun erhält.

Abbildung 3: Profil Erdwall



Quelle: Vorhabenträger

### 6.3 Erschließung

Die Kreisstraße im Norden und die örtliche Straße im Osten erschließen den Bereich. Von der örtlichen Straße ist eine Zufahrt geplant.

Als innere Erschließung wird der Weg zu den Gebäuden geführt, zu den Stellplätzen und den Caravanstellplätzen.

Es sind Anschlüsse an die Strom- und Wasserversorgung herzustellen. Der Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg hat *„darauf hinweisen, dass bei dem Vorhaben eine abflusslose Sammelgrube mit 6m<sup>3</sup> Inhalt zu planen ist. Weiterhin sollt diese Sammelgrube eine Füllstandsanzeige zur Kontrolle des Füllstandes haben. Der Grund ist die zu erwartenden chemisch belasteten Abwässer durch die Chemietoiletten der Wohnmobile. Diese Sammelgrube wird über die Regelabfuhr entleert.“*

Das erforderliche Löschwasser ist zu sichern.

In der Tragschicht der Golfbahnen und der Wasserflächen werden zur Regenrückhaltung Rigolen eingebaut. Unter der Tragschicht wird Geotextil verlegt. Hier wurde die Maßnahme fläche EW1 festgesetzt.

Von Dachflächen der Container wird das Regenwasser in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung des Grundstückes genutzt. Über Notüberläufe wird das überschüssige Regenwasser dezentral in der als Maßnahme fläche EW2 festgesetzten Flächen versickert.

### 6.4 Kompensationsmaßnahmen

Alle im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich werden Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Durchführungsvertrages. Die beiden Ausgleichsflächen in Gehren und Rosenthal sind Bestandteil des Bebauungsplans und werden ebenfalls in den Durchführungsvertrag eingestellt. Die CEF-Maßnahmen werden außerhalb der Stadt Strasburg realisiert werden und sind deshalb dinglich zu sichern.

## **6.5 Durchführungsvertrag**

Der Vorhabenträger muss sich nach § 12 BauGB zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Zugänglichkeiten für die Feuerwehr und die Löschwassersicherung werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Die Vermeidungsmaßnahmen, Artenschutzmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen werden ebenfalls Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Strasburg abzuschließen.

## **7. Planinhalt**

### **7.4 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **7.4.1 Art der Nutzung**

Das Sondergebiet wird gegliedert nach der Art der baulichen Nutzung, um sicher zu stellen, dass die Golfplatznutzung die Hauptnutzung ist.

##### Sonstige Sondergebiete Adventureminigolfplatz

Zulässig sind Adventureminigolfanlage, die dazugehörige Bebauung wie Service und Gastronomie, Parkplätze und Spielplätze. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

##### Sondergebiete, die der Erholung dienen

Zulässig sind Campingplätze. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### **7.4.2 Maß der Nutzung**

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl 0,5 liegt unterhalb des Orientierungswertes 0,8 für sonstige Sondergebiete des § 17 BauNVO. Durch die Adventureminigolfplatz Anlage und die Parkmöglichkeiten für die Besucher, innerhalb der Wasserschutzgebietszone III wird eine hohe Versiegelung notwendig sein. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Für den Bereich des Campingplatzes beträgt die zulässige Grundfläche nur 0,2.

Es wird ein Vollgeschoss zugelassen.

#### **7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es gibt keine angrenzende Bebauung. Eine offene Bauweise eignet sich am besten, um das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinflussen, deswegen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes offene Bauweise festgesetzt. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Die Baugrenze im Norden des Geltungsbereichs hält einen Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße VG 67 und 30 m zum Wald ein. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen bzw. zur Verkehrsfläche werden 3 m Abstand eingehalten.

## **7.2 Verkehrsflächen**

Der Norden des Plangeltungsbereichs wird von der Kreisstraße 67 begrenzt, einer Kreisstraße, die L 332, Neuensund und die L 32 verbindet. Östlich wird der Plangeltungsbereich von der örtlichen Verbindungsstraße zwischen der VG 67 und dem Ortsteil Gehren begrenzt. Der Bereich an der Kreisstraße wird als Bereich ohne Zu- und Abfahrten festgesetzt. Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die örtliche Straße im Osten angrenzend an den Plangeltungsbereich zwischen dem Ortsteil Gehren und der Kreisstraße VG 67.

Die Fläche der örtlichen Straße (Straßenentwässerung) reicht in den Plangeltungsbereich hinein und wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Von der örtlichen Straße erhält der geplante Adventureminigolfplatz eine Zufahrt.

Die innere Erschließung der Adventureminigolfplatz Anlage ist im Vorhabenplan festgelegt. Der später angedachte Campingplatz wird über die Zufahrt zum Adventureminigolfplatz erschlossen.

## **7.3 Hauptversorgungsleitungen**

Im Norden quert eine Trinkwasserleitung, die den Ortsteil Rohrkrug der Gemeinde Galenbeck versorgt, den Plangeltungsbereich. Die genaue Lage ist nicht bekannt. Es ist eine AZ80. Im Plangeltungsbereich befindet sich Wasserzählerschacht. Um die Leitung sicherstellen zu können, sind Suchschachtungen erforderlich. Im Bereich der Leitung einschließlich des Leitungsrechtes sind keine Auskofferungen erlaubt.

## **7.4 Klimaschutz**

Es gibt noch keine Wärmeplanung für die Stadt Strasburg, folglich können keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden.

Zum Schutz des Grundwassers durch Wahrung der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Kanalisation und zum Schutz vor Starkregenereignissen ist die Pflicht zum Auffangen des Niederschlagswassers von Dachflächen in Zisternen und zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Grundstücken festgesetzt. Dies führt zur Entlastung der Kanalisation. Über Notüberläufe dezentral in der als Maßnahmenebene EW2 festgesetzten Flächen zu versickern.

Auf den Grundstücken wurde die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt.

## **7.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Das Regenwasser von befestigten Flächen wird in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung wiederverwendet und über Notüberläufe einer dezentralen Versickerung zugeführt.

Am Grundstücksrand wird eine 1,0 m hohen und 2,5 m breiter Wall aufgeschüttet und mit Gehölzen bepflanzt.

Es wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsvoruntersuchung für das EU-Vogelschutzgebiet DE 2347-401 von UmweltPlan GmbH Stralsund erstellt. Sie kommt zu folgendem Ergebnis: *„Im Rahmen der Natura 2000-Verträglichkeitsvoruntersuchung konnte festgestellt werden, dass das Vorhaben, unter Berücksichtigung der im AFB festgelegten Maßnahmen BV-VM 1, BV-VM 2 und wGBr-CEF 1, weder allein noch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebietes in seinen für den Schutzzweck und die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen wird. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Hauptuntersuchung ergibt sich nicht. Das Vorhaben kann daher als verträglich im Sinne des § 34 BNatSchG gewertet werden.“*

### **7.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen getroffen:

#### Bauliche Minderungsmaßnahmen

- Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasserundurchlässiger Bauweise,
- Begrünung des angelegten Walls mit heimischen mittelhohen Sträuchern,
- Speicherung des Niederschlagswassers und Wiederverwendung vor Ort.

#### Bodenkundliche Vermeidungsmaßnahmen

- Boden: Beachtung der Witterungsverhältnisse (anhaltender Dauerregen) beim Befahren des Plangebietes, um dauerhafte Schädigungen des Bodengefüges zu vermeiden; optional Verwendung von Bodenschutzplatten oder mobilen Fahrstraßen (Bauzeitenplanung).
- Boden: Abtrag von Boden in möglichst trockenem Zustand. Ober- und Unterboden getrennt voneinander lagern und schichtgetreu wieder einbauen. Bei Lagerungsdauern über zwei Monate werden Mieten begrünt. Überschüssiger Boden verbleibt im Plangebiet. Eingebauter Boden wird nicht befahren und sofort begrünt.

#### Grundwasserschutz Vermeidungsmaßnahmen

- Wasser: Wassergefährdende Stoffe sind so zu lagern und zu sichern (beispielsweise in dichter Wanne aus geeignetem Material), dass eine Verunreinigung des Bodens nicht zu erwarten ist.
- Wasser: Für den Notfall sind Bindemittel zum Aufnehmen von auslaufenden Ölen, Schmierstoffen oder Lösungsmitteln bereitzuhalten.
- Wasser: Vor Baubeginn sind Fahrzeuge und Baumaschinen täglich vor ihrem erstmaligen Gebrauch und während des Betriebes regelmäßig auf Dichtigkeit hinsichtlich Schmier- und Treibstoffverlust zu kontrollieren.

### **7.5.2 Gewährleistung des besonderen Artenschutzes**

Um eine Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden, sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

#### **FM-VM 1 (Fledermausangepasste Beleuchtung)**

Zur Vermeidung und Minderung der lichtinduzierten Störwirkungen ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen, das mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Nachfolgende Maßgaben sind zu berücksichtigen:

- Die Emissionen der Wegebeleuchtung und der Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.
- Eine nächtliche Beleuchtung wird ausgeschlossen, ebenso eine Dauerbeleuchtung.
- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen.
- Die Beleuchtung ist aufeinander abzustimmen (keine unnötige Mehrfachbeleuchtung)
- Die Beleuchtungszeiten sind den saisonalen Gegebenheiten anpassen.
- Unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- Zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden – Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten)
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten
- Verwendung von Lampen mit Wellenlängen des emittierten Lichtes über 540 nm und mit einer korrelierten Farbtemperatur von < 2700 K, im weißen Lichtspektrum ist der Lampentyp LED Amber (1800-2200 K) zu bevorzugen
- Erhalt von dunklen Bereichen: kein Anleuchten von Gebäuden einschl. Quartieren, Grünflächen und Gehölzen (Jagdgebiete)
- Innenbeleuchtung (z.B. Sanitärgebäude) sollte ab Dämmerungsbeginn über Bewegungsmelder gesteuert werden

#### **BV-VM 1 (Bauzeitenregelung)**

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung für die betroffenen Brutvogelarten sind alle Baumaßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen im Zusammenhang mit mittelbaren Wirkungen, z.B. optische oder akustische Wirkungen des Baubetriebes, sind alle Baumaßnahmen unmittelbar nach der Baufeldfreimachung zu beginnen und ohne eine Unterbrechung von mehr als 5 Tagen fortzuführen.

Der Beginn der Umsetzung der Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit ist nach Abstimmung mit der zuständigen uNB möglich, wenn durch ornithologisch geschultes Fachpersonal vor Baubeginn nachgewiesen wird, dass im betroffenen Bereich keine Brutvögel siedeln. Sind seit der letzten Bautätigkeit mehr als 5 Tage vergangen, ist das Baufeld inklusive 50 m-Umfeld erneut auf eine zwischenzeitliche Ansiedlung zu überprüfen.

#### **wGBr-CEF 1 (Aufwertung von Bruthabitaten für wertgebende Gehölzbrüter)**

Zur Sicherstellung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wertgebenden Gehölzbrüterart Neuntöter wird die Aufwertung/ Neuanlage von Bruthabitaten festgelegt.

In Hinblick auf die Größe der Ausgleichsfläche werden für eine signifikante Verbesserung des Brutplatzangebotes pro Revier mind. 10 dichtbestete Dornsträucher empfohlen. Geeignete Gehölze sind z.B. Schlehe und Weißdorn. Sie sollen eine Mindesthöhe von 1,5 m aufweisen. Die Maßnahme kann auf einer Fläche oder als Bestandteil von linearen Gehölzstreifen umgesetzt werden. Bei flächiger Umsetzung sind die Einzelgehölze verstreut über die Fläche im Abstand von 30 bis 100 m zu verteilen. Sofern die Umsetzung als Bestandteil eines Gehölzstreifens erfolgt, sollen im Gehölzstreifen Lücken im Abstand von ca. 50 m angelegt werden. Das Gehölz ist in Kombination mit einem mind. 3 m breiten Saumstreifen anzulegen, der einmal pro Jahr oder alle 2 Jahre abschnittsweise ab August mit Abtransport des Schnittgutes zu mähen ist.

Zusätzlich erfolgt die Schaffung von artgerechten Nahrungshabitaten in Form von strukturiertem Offenland, welches düng- und pflanzenschutzmittelfrei in einem geeigneten Mahd- oder Beweidungsregime gepflegt wird.

Die fachliche Eignung und korrekte Umsetzung der Maßnahme wird durch einen Artexperten (ökologische Baubegleitung) sichergestellt und ggf. Anpassungen in der Ausgestaltung der Maßnahme rechtzeitig vor Beginn der Baufeldfreimachung in Abstimmung mit der UNB und entsprechend den räumlichen Gegebenheiten vorgenommen. Die rechtliche Einverständniserklärung der Maßnahme wird rechtzeitig vertraglich mit dem jeweiligen Flächeneigentümer geregelt. Bei flächiger Ausbreitung der Gehölze über Ausläuferbildung oder Naturverjüngung ist das Zuwachsen der Nahrungshabitate durch geeignete Maßnahmen wie Mahd, Beweidung oder manuelle Entbuschung zu unterbinden.

Der Zeitraum der Unterhaltungspflege ist auf 25 Jahre begrenzt, da es sich bei den zu kompensierenden Habitaten um Flächen handelt, die einer natürlichen Sukzession unterliegen.

Die Maßnahme wird mit einem Monitoring- und Risikomanagement versehen. Dieses umfasst die Begleitung der Maßnahmenumsetzung durch einen Artexperten (ökologische Baubegleitung) sowie ein Monitoring über einen Zeitraum von 2 Jahren, bei dem die Besiedlung bzw. Funktionalität der Ersatzhabitate überprüft wird. Die Ergebnisse werden dokumentiert und der zuständigen Naturschutzbehörde in einem Bericht vorgelegt.

Bei der Feststellung von Fehlentwicklungen werden geeignete Korrekturmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB ergriffen.

Als Ausgleichsfläche steht das Flurstück 7/2 der Flur 1, Gemarkung Heinrichswalde zur Verfügung. Die Maßnahme ist dinglich zu sichern.

#### **wOBr-CEF 1 (Aufwertung von Bruthabitaten für wertgebende Offenlandbrüter)**

Zur Sicherstellung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wertgebenden Offenlandbrüterart Schwarzkehlchen wird die Aufwertung/ Neuanlage von Bruthabitaten festgelegt.

Bei Funktionsverlust des Reviers mit Bezug zur lokal ausgeprägten Reviergröße sind die betroffenen Reviere im Verhältnis 1:1 zur Beeinträchtigung und mit mind. 1 ha Flächengröße auszugleichen (MULNV & FÖA 2021). Die Ausgleichsfläche ist extensiv und vorzugsweise düng- und pflanzenschutzmittelfrei in Form einer Staffelmahd mit kurz- und langgrasigen Bereichen zu mähen. Ein Teil der Fläche kann als „Altgrasstreifen“ nur alle 2-4 Jahre abschnittsweise gemäht werden. Auch eine extensive Beweidung der Fläche wäre möglich. Ggf. (sofern nicht oder wenig vorhanden) ist die Schaffung von 1-2 m hohen, die übrige Vegetation überragenden Singwarten z. B. durch Neuanpflanzung von einzelnen Sträuchern oder Anbringen von Zaunpfählen (mit ca. 1,5 m Höhe) anzustreben. Es soll keine geschlossene Gehölzkulisse entstehen. Bei zunehmendem Aufkommen von Gehölzen soll eine Entbuschung stattfinden (ab ca. 20 % Gehölzanteil). Günstig für die Nutzung der Fläche ist auch die Anbringung von (Weide-) Zäunen mit geflochtenem Draht (kein Stacheldraht wegen Verletzungsgefahr für andere Tiere, kein Glattdraht, da dieser ungünstig zum Festhalten für das Schwarzkehlchen ist) als Sitzwarte. Die Drähte sollen in unterschiedlicher Höhe gespannt werden, damit die Möglichkeit besteht, aus verschiedenen Höhen zu jagen. Dies ist bei Wind oder Regen wichtig; zudem suchen Schwarzkehlchenpaare oft gemeinsam Nahrung, dabei nutzen Männchen meist höhere Sitzwarten als Weibchen. Durch die Ansitzmöglichkeit auf dem Zaun wird ein Korridor von ca. 10 m beidseitig des Zaunes als Jagdrevier nutzbar. Günstig ist ein Zaunabschnitt je in Längs- und Querrichtung der Maßnahmenfläche, so dass die Schwarzkehlchen bei unterschiedlichen Windrichtungen sich den geeignetsten Korridor zur Nahrungssuche aussuchen können (MULNV & FÖA 2021).

Die Maßnahme lässt sich bei flächiger Umsetzung der wGBr-CEF 1 für den Neuntöter mit dieser Maßnahme kombinieren, da beide Arten sowohl Gehölze als auch strukturiertes Offenland benötigen.

Die fachliche Eignung und korrekte Umsetzung der Maßnahme wird durch einen Artexperten (ökologische Baubegleitung) sichergestellt und ggf. Anpassungen in der Ausgestaltung der Maßnahme rechtzeitig vor Beginn der Baufeldfreimachung in Abstimmung mit der UNB und

entsprechend der räumlichen Gegebenheiten vorgenommen. Die rechtliche Einverständniserklärung der Maßnahme wird rechtzeitig vertraglich mit dem jeweiligen Flächeneigentümer geregelt. Bei flächiger Ausbreitung der Gehölze über Ausläuferbildung oder Naturverjüngung ist das Zuwachsen der Nahrungshabitate durch geeignete Maßnahmen wie Mahd, Beweidung oder manuelle Entbuschung zu unterbinden.

Die Maßnahme wird mit einem Monitoring- und Risikomanagement versehen. Dieses umfasst die Begleitung der Maßnahmenumsetzung durch einen Artextperten (ökologische Baubegleitung) sowie ein Monitoring über einen Zeitraum von 2 Jahren, bei dem die Besiedlung bzw. Funktionalität der Ersatzhabitate überprüft wird. Die Ergebnisse werden dokumentiert und der zuständigen Naturschutzbehörde in einem Bericht vorgelegt.

Bei der Feststellung von Fehlentwicklungen werden geeignete Korrekturmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB ergriffen. Als Ausgleichsfläche steht das Flurstück 7/2 der Flur 1, Gemarkung Heinrichswalde zur Verfügung. Die Maßnahme ist dinglich zu sichern.

### **Ökologische Baubegleitung (öBB)**

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Forderungen und Maßnahmen ist vor Beginn der Baumaßnahme eine ökologische Baubegleitung zur fachlichen Qualitätssicherung abzusichern. Der Einsatz der ökologischen Baubegleitung ist durch eine naturschutzfachlich ausgebildete Fachkraft / Ornithologen durchzuführen. Die hierfür zu bestellende Person und ein Stellvertreter sind der Naturschutzbehörde zwei Wochen vor Baubeginn zu benennen. Die Fachkraft hat sämtliche artenschutzrechtlichen Maßnahmen vor und während der Baudurchführung zu koordinieren und ggf. weitere erforderliche Maßnahmen festzulegen.

Die ökologische Baubegleitung nimmt an allen Bauberatungen teil und weist die am Bau Beschäftigten in die artenschutzrechtlichen Aspekte der Bauausführung ein. Die umzusetzenden Maßnahmen sind zu dokumentieren (Protokolle, Fotos). Es ist eine Dokumentation von Schadensfällen vorzunehmen.

Die ökologische Baubegleitung ist während der gesamten Baumaßnahme zu gewährleisten und erst nach Fertigstellung der Baumaßnahme abgeschlossen. Sollten während der Bauphase unerwartet artenschutzrechtliche Konflikte auftreten, sind diese durch die öBB, in Abstimmung mit der UNB, zu vermeiden.

## **7.5.3 Maßnahmen zum Ausgleich**

### **AF 1 Umwandlung von Intensivackerfläche in extensive Mähwiese durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut und einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung**

Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle

- dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat
- Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
- dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmefläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“)

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes

- Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes oder anderer Problempflanzen sollen mit der uNB frühere Mahdtermine vereinbart und durchgeführt werden

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Mahd nicht vor dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes
- je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre

- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken

## **AF 2: Umwandlung von Intensivgrünland in extensives Grünland mit Anpflanzung von Obstgehölzen (Neuanlage/Erweiterung)**

Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle:

- Verwendung von alten Kultursorten
- Pflanzgrößen: Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16 cm Stammumfang mit Verankerung
- Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80- 150 m<sup>2</sup>
- Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung)
- Ersteinrichtung des Grünlandes durch spontane Selbstbegrünung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regiosaatgut)
- kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10%
- Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre
- bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtung
- Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtung frühestens nach 5 Jahren

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes oder ein Beweidungsgang
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken

## **Baumersatzpflanzungen**

Für die gefälltte Weide wird eine Purpurweide in der Baumschulqualität H 3xv., StU 12/14 als 3mal verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm und einem Kronenansatz ab 2,00 m aus gebietseigener Herkunft auf eigenen Grundstücken oder auf städtischen Grundstücken (Stadt Strasburg Um.) gepflanzt. Der Baum ist mit einem Wildverbisschutz und einer Baumverankerung gemäß den Vorgaben der Ausnahmegenehmigung der uNB LK VP zu versehen. Die Pflanzung ist unter Angabe des Pflanzortes nachzuweisen.

## **7.6 Leitungsrechte**

Für die den Norden des Plangeltungsbereichs querende Trinkwasserleitung wird ein 4 m breites Leitungsrecht zugunsten des WAZ Friedland festgesetzt. Da die genaue Lage der Leitung nicht bekannt ist, sind Suchschachtungen erforderlich.

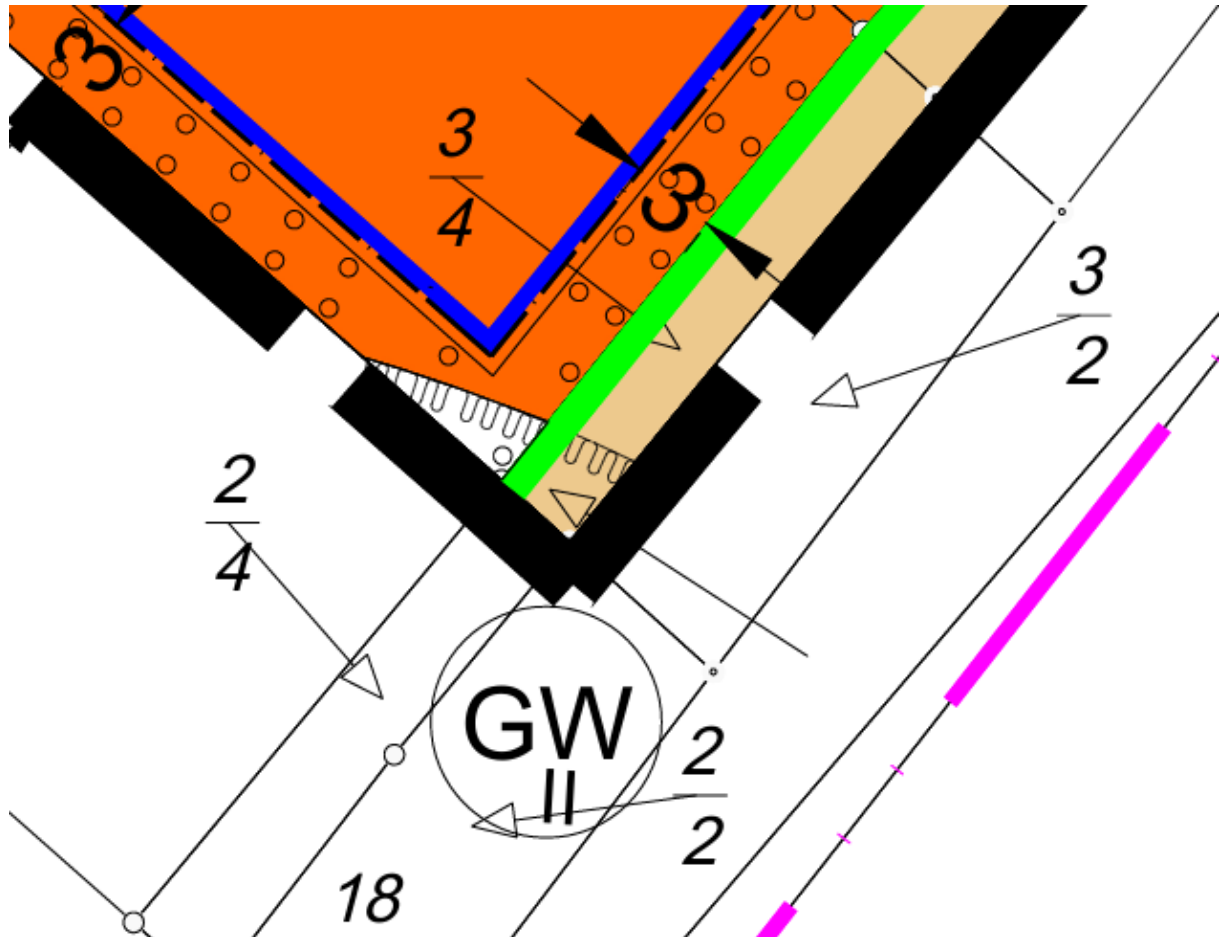
## **7.7 Nachrichtliche Übernahmen**

### **7.7.1 Trinkwasserschutzgebiet**

Der Südosten des Plangeltungsbereichs liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone 2 des Trinkwasserschutzgebietes MV\_WSG\_2448\_02 Gehen. Im Bereich der Trinkwasserschutzzone II ist keine Bebauung vorgesehen. Der Anteil des Plangeltungsbereichs der innerhalb der Trinkwasserzone II hat eine Größe von weniger als 19 m<sup>2</sup> (siehe Abbildung 4). In diesem

Bereich befindet sich eine bereits vorhandene Straßenverkehrsfläche (hier Straßengraben) und für den restlichen Teil ist eine Anpflanzfestsetzung vorgesehen. Ein Verstoß gegen die Auflagen, die sich aus der Trinkwasserschutzzone II ergeben, kann die Gemeinde nicht feststellen.

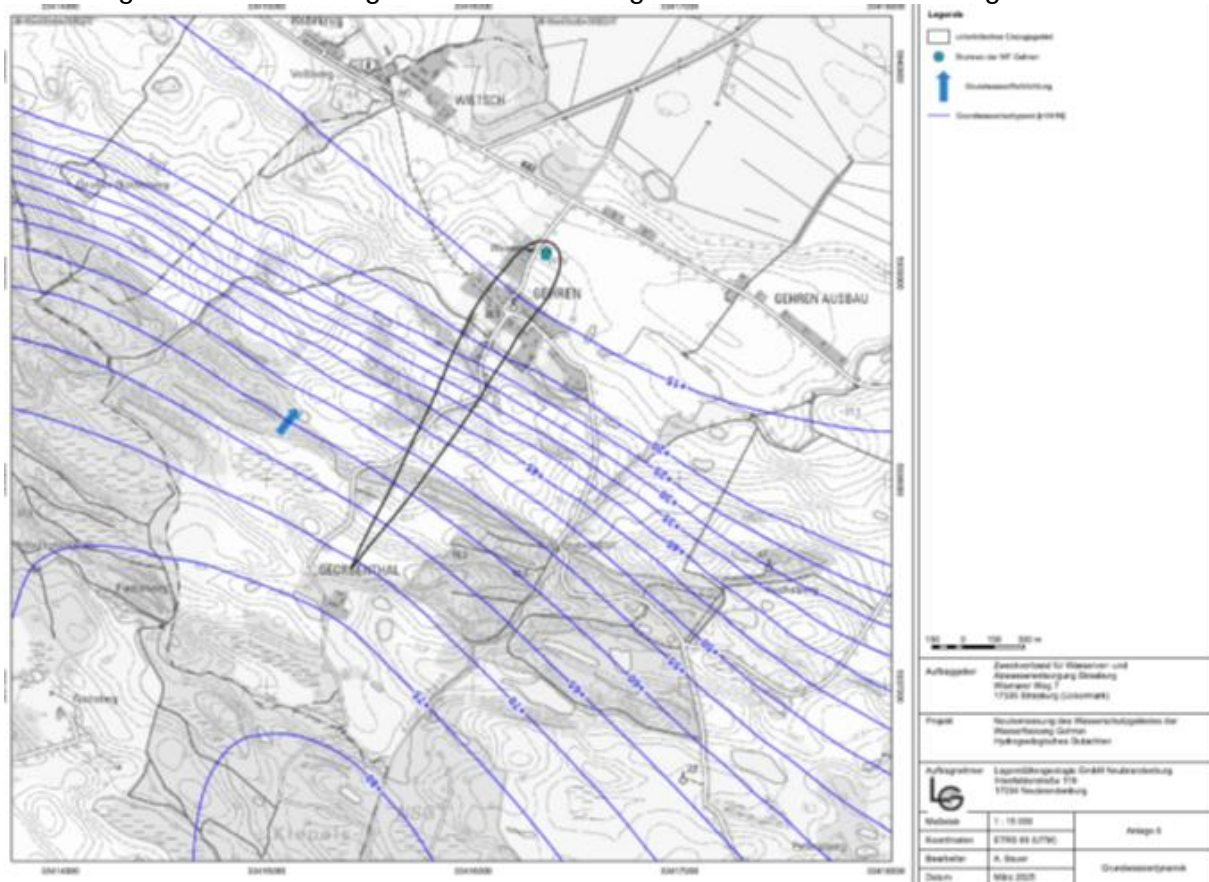
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Teilbereiches, welcher sich innerhalb der Wasserschutzzone II befindet



Der große übrige Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone 3 des Trinkwasserschutzgebietes MV\_WSG\_2448\_02 Gehen.

Der Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg hat eine Neubemessung des Wasserschutzgebietes der Wasserfassung Gehen in Auftrag gegeben.

Abbildung 5: Neubemessung des Wasserschutzgebietes der Wasserversorgung Gehren



Auch wenn es erfahrungsgemäß noch Jahre dauern wird, bis die Wasserschutzzone geändert wird, kommt die Lagerstättengeologie GmbH Neubrandenburg zu dem Fazit, dass der Plangeltungsbereich im Abstrom der Wasserversorgung Gehren liegt. Eine Beeinflussung der Wasserversorgung durch die geplante Anlage kann daher ausgeschlossen werden.

### 7.7.2 Landschaftsschutzgebiet

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG 030b „Brohmer Berge/Rosenthaler Staffel“. Es ist ein Ausgliederungsverfahren für den Plangeltungsbereich erforderlich.

### 7.7.3 Naturpark

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks\_6 „Am Stettiner Haff“.

### 7.7.4 Waldabstand

Im Norden des Plangeltungsbereichs ist laut § 20 Abs. 1 Satz 1 des Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern ein Waldabstand von 30 m einzuhalten. In diesem Bereich sind aber Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird, zulässig.

## 7.8 Hinweise

### 7.8.1 Bodendenkmale

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

### 7.8.2 Arbeitsschutz

In der Stellungnahme vom 15.11.2024 weist die Abteilung Arbeitsschutz des Landesamtes für Gesundheit und Soziales auf folgendes hin:

- „- Bei Fragen zum baulichen Arbeitsschutz bzw. zur Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung – ArbStättV) vom 12.08.2004 (BGBl. I S. 2179) in der derzeit geltenden Fassung empfehle ich bereits in der Planungsphase Kontakt mit der Arbeitsschutzbehörde aufzunehmen.
- Entsprechend der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I S. 1283) in der derzeit geltenden Fassung, sind Baustellen bestimmten Umfangs beim zuständigen Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz, Standort Neubrandenburg, Neustrelitzer Straße 120, 17033 Neubrandenburg, spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle schriftlich anzukündigen (§ 2 Abs. 2 BaustellV).
- Zur Sicherstellung der Belange des Arbeitnehmerschutzes bei der Ausführung der Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DGUV Vorschrift 38 – „Bauarbeiten“ – zu berücksichtigen.
- Arbeiten in kontaminierten Bereichen – im Sinne der Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung – GefStoffV) vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643, 1644) in der derzeit geltenden Fassung – sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz, Standort Neubrandenburg, vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. (§ 18 Abs. 2, 3 GefStoffV i. V. m. TRGS 524 (Technische Regel für Gefahrstoffe 524 – „Schutzmaßnahmen bei Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen“))
- Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, sind erforderliche Asbestentsorgungs- bzw. Asbestbeseitigungsarbeiten nur durch Fachbetriebe – unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der TRGS 519 (Technische Regel für Gefahrstoffe 519 – „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“) – durchzuführen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz, Standort Neubrandenburg, spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen. (§ 8 Abs. 8 GefStoffV i. V. m. Anhang I Nr. 2.4.2. GefStoffV und Nr. 3.2 Abs. 1 TRGS 519)
- Bei zu erwartender Kampfmittelbelastung ist vor Beginn der Tiefbauarbeiten der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV – Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin – heranzuziehen. Bestätigt sich die Kampfmittelbelastung, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Gesetz über explosionsgefährliche Stoffe (Sprengstoffgesetz - SprengG) vom 10. September 2002 (BGBl. I S. 3518) in der aktuell geltenden Fassung sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Munitionsbergungsdienst die weitere Vorgehensweise fest.“

### 7.8.3 Munitionsgefährdung

In der Komplexstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 05.12.2024 weist die Abteilung Katastrophenschutz auf folgendes hin:

*„Sollten im Verlauf der Umsetzung eines Vorhabens trotz negativer Auskunft wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.“*

### 7.8.4 Straßenverkehr

In der Komplexstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 05.12.2024 weist die Abteilung SG Verkehrsstelle auf folgendes hin:

*„Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern- Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.*

*Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.“*

### 7.8.5 Bodenschutz

In dem Nachtrag zur Komplexstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 06.01.2025 weist die Abteilung SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz auf folgendes hin:

*„1. Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen oder organoleptische Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.*

*2. Treten während der Baumaßnahmen Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2598, 2761), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.“*

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1 Verkehr

Die innere Erschließung ist herzustellen.

## 8.2 Ver- und Entsorgung

### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen. *„Die öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen, die der Zweckverband betreibt, befinden sich in der Ortschaft Gehren. Deren Weiterverlegung muss im Rahmen der Erschließung des Bebauungsgebietes ausgeführt werden. Vor einer Weiterverlegung sollte der Bedarf späterer möglicher Erweiterungen geprüft werden, um dementsprechend die Dimensionierung der einzelnen Medien bedarfsgerecht vorzustrecken.“*<sup>1</sup> Der Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg hat in der Stellungnahme zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans vom 27.11.2024 einer dezentralen Abwasserentsorgung zugestimmt.

### Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen ist zu verbrauchen und über Notüberläufe dezentral zu versickern.

### Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen.

In der Stellungnahme vom 05.12.2024 des Landkreises Vorpommern-Greifswald gibt der SG Brand- und Katastrophenschutz folgenden Hinweis: *„Für das betrachtete B-Plangebiet wird ein Mindestlöschwasservolumenstrom von 48m<sup>3</sup>/h (800l/min) über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden als notwendig angesehen. Die Löschwasserversorgung kann über den Grundschutz der Gemeinde erfolgen. Sind im 300m- Umkreis, um das jeweilige potentielle Brandobjekt, keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese geschaffen werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist nach §2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde.“*

### Stromversorgung

Der Standort ist bisher nicht an die Stromversorgung angeschlossen.

### Telekommunikationslinien

Telekommunikationslinien befinden sich in den anliegenden Straßen.

### Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2021 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Laut der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 06.01.2025 gilt folgendes: *„Die Anzahl und Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß §§ 14 und 16 der Satzung [über die Abfallentsorgung (AwS)] beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.“*

## 8.3 Natur und Umwelt

Die Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen sind umzusetzen.

---

<sup>1</sup> Stellungnahme des Zweckverbandes für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg vom 12.11.2024

## 8.4 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Adventureminigolfplatz“ werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

## 8.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger übernommen. Dies ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 9. Flächenverteilung

| Nutzung             | Flächengröße                | Anteil an Gesamtfläche |
|---------------------|-----------------------------|------------------------|
| Sondergebiete       | 8.913 m <sup>2</sup>        | 35,1 %                 |
| Verkehrsflächen     | 229 m <sup>2</sup>          | 0,9 %                  |
| Maßnahmeflächen     | 15.559 m <sup>2</sup>       | 63,0 %                 |
| Wasserschutzzone II | 9 m <sup>2</sup>            | 0,0 %                  |
| <b>Gesamt</b>       | <b>24.710 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b>           |

Strasburg (Um.), .....

Der Bürgermeister

Siegel

## II. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht liegt als gesondertes Dokument an.