

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25
Tel/Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
15439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03221 11 45 382
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 17 „Lancken“

Gemeinde Dranske / Rügen

Satzungsexemplar

BEARBEITUNG STÄDTEBAU:

uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten

Dipl. Ing. Kirsten Fuß, Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt, Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith, Freier Stadtplaner und Architekt
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig, Freier Architekt und Stadtplaner

76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25

Tel/Fax: 0721 37 85 64

Tel: 0172 96 83 511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5

Tel: 03831 203 496

www.stadt-landschaft-region.de

stralsund@stadt-landschaft-region.de

Dr. Frank-Bertolt Raith / Architekt und Stadtplaner

Lars Hertelt / Architekt

ZUARBEIT GRÜNORDNUNG / ARTENSCHUTZ

(unter Rückgriff auf Umweltverträglichkeitsstudie und Verträglichkeitsvorprüfungen nach § 34 BnatSchG aus dem Raumordnungsverfahren zur Golfanlage Lancken)



UmweltPlan GmbH Stralsund

Tribseer Damm 2

18437 Stralsund

Telefon: 03831 / 6108-27

Fax: 03831 / 6108-49

Mail: ci@umweltplan.de

www.umweltplan.de

Dipl.-Geogr. Catrin Lippold

Dr. rer. nat. Martin Heidl

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung.....	2
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	2
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	2
1.2.1) Anlass.....	2
1.2.2) Planungsziele nördlicher Bereich.....	2
1.2.3) Plangrundlage.....	3
1.3) Zusammenhang mit übergeordneten Planungen.....	3
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan.....	3
1.3.3) Sonstige Planungen mit Bezug zum Bauleitplanverfahren.....	3
1.3.4) Ziele der Raumordnung.....	4
1.4) Bestandsaufnahme.....	4
1.4.1) Ausgangssituation.....	4
1.4.2) Nullvariante.....	5
1.4.3) Zustand von Natur und Umwelt.....	5
1.4.4) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	5
2. Städtebauliche Planung.....	8
2.1) Nutzungskonzept.....	8
2.2) Städtebaulicher Entwurf.....	8
2.3) Erschließung.....	9
2.3.1) Verkehrliche Erschließung.....	9
2.3.2) Ver- und Entsorgung.....	9
2.4) Flächenbilanz.....	10
2.5) Begründung einzelner Festsetzungen.....	12
2.5.1) Art der baulichen Nutzung.....	12
3. Auswirkungen / Umweltbericht.....	13
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	13
3.2) Umweltbericht.....	14
3.2.1) Allgemeines / Zusammenfassung.....	14
3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	15
3.2.3) Mensch und seine Gesundheit.....	26
3.2.4) Kultur- und sonstige Sachgüter.....	26
3.2.5) Wechselwirkungen.....	27
3.2.6) Monitoring.....	27

Anhang: Artenschutzrechtliche Betrachtungen nach § 42 BNatSchG

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Der B-Plan erstreckt sich auf den Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Lancken“, der mit der neuen Planung ersetzt wird. Lediglich der Bereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 (Gutshaus) bleibt von der Neuaufstellung ausgenommen.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

1.2.1) Anlass

Mit der erneuten Überplanung des Gebiets soll erreicht werden:

- Änderung verschiedener untergeordneter Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 2 (z.B. Zulässigkeit von Doppelhäusern, Anpassung der Baufenster, Vereinheitlichung der Festsetzungen sowie Reduzierung der Örtlichen Bauvorschriften), um die Umsetzbarkeit der Planung zu erleichtern.
- Ergänzung des Allgemeinen Wohngebiets um sechs Bauplätze, was durch den Wegfall von Versorgungsflächen und die Verringerung der Verkehrsflächen möglich wird.
- Städtebauliche Neuplanung des nördlichen, noch nicht erschlossenen Bereichs des B-Plans Nr. 2, der aus der ehemaligen militärischen Liegenschaft besteht. Nachdem ein Großteil der vorgesehenen Wohnbauflächen umgesetzt ist, steht kurzfristig die Erschließung der letzten verbleibenden Wohnbauflächen im B-Plangebiet an. Bei der Vorbereitung wurde festgestellt, dass der dem B-Plan Nr. 2 zugrunde liegende städtebauliche Entwurf nicht mehr zeitgerecht ist. Dies gilt sowohl für den derzeit anstehenden Realisierungsumfang, als auch für den geplanten Endausbau mit Golfplatz und Golfresort.

1.2.2) Planungsziele nördlicher Bereich

Auf der ehemaligen militärischen Liegenschaft ist und war die Errichtung eines Golfresorts (Golf- / Sporthotel mit angeschlossener 18-Loch-Golfanlage sowie umfangreichen Sport- und Freizeitangeboten) und eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Da für den Bereich Golf (einschließlich der damit verbundenen Beherbergung) ein Raumordnungsverfahren durchgeführt wird, bezog sich bereits der ursprüngliche B-Plan Nr. 2 nur auf die südliche und östliche Teilfläche der ehemaligen militärischen Liegenschaft; der Bereich Golf einschließlich der damit verbundenen Beherbergung (Golfhotel) wurde ausgespart.

Die wesentlichen Kritikpunkte an dem städtebaulichen Konzept des B-Plan Nr. 2 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Unangemessene Bebauungstypologie im WA: Der B-Plan sieht für die ausstehenden 60 Wohneinheiten zweigeschossige Appartementhäuser vor, die als nicht mehr marktfähig eingeschätzt werden. Auch vom Standpunkt des Landschaftsbilds erscheint eine Aufteilung in kleinere, eingeschossige Gebäude wünschenswert.
- Überdimensionierte, falsch angeordnete Infrastruktureinrichtungen: Die vorgesehenen Infrastruktureinrichtungen (insbesondere die Bereiche Gastronomie, Wellness und Beauty) können nur im Zusammenhang mit einer größeren Beherbergungseinrichtung betrieben werden. Dabei ist auch eine bauliche Verzahnung notwendig.
Der B-Plan enthält hinsichtlich der Anordnung und der Baukörpergeausprägung der Einrichtungen keinerlei Spielraum (enge Baufenster, ungeeignet komplexe Abgrenzung Sondergebiet /

Grünfläche). Die Festsetzungstiefe entspricht einem vorhabenbezogenem Plan, ist aber für eine Angebotsplanung unangemessen (da nicht durch öffentliche Belange begründet).

- Überdimensionierte Verkehrsflächen: Die vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere die Flächen für den ruhenden Verkehr (über 220 Stellplätze), sind völlig überdimensioniert. Im Gegenzug fehlen in den Sondergebieten Grundstücksflächen, die für den Stellplatznachweis gemäß LBauO notwendig wären.
- Abgrenzung und innere Gliederung der Baugebiete: Die Anordnung des Wohngebiets am südlichen Rand der ehemaligen Militärfäche führt zu einem Abknicken der vorherrschenden Siedlungsrichtung. Es ergibt sich eine unorganische, weil vorwiegend an Grundstücksgrenzen orientierte Abgrenzung des Siedlungsbereichs.

Mit der Änderung soll erreicht werden, dass die kurzfristig anstehende Umsetzung der Wohnbauflächen sich in eine sinnvolle Gesamtentwicklung einfügen. Wegen des noch offenen Ausgangs des Raumordnungsverfahrens sind dabei gleichberechtigt zwei Ausbauvarianten zu berücksichtigen: Zum Einen ein Endausbau mit Golfresort sowie zum Anderen ein Ausbau in verkleinertem Umfang ohne Golf. Die Planungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- räumliche Neuordnung der im B-Plan enthaltenen Wohnbaupotenziale,
- Anpassung der Sondergebiete hinsichtlich Lage, Funktion und Bebaubarkeit,
- Integration der vorhandenen Bunker unter Berücksichtigung ihrer Funktion als Fledermausquartiere.

1.2.3) Plangrundlage

Plangrundlage ist ein durch das Vermessungsbüro ÖBV Andreas Klug, Bergen, erstellter Bestandsplan.

1.3) Zusammenhang mit übergeordneten Planungen

1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung kann angesichts geänderter Anordnung / Zuordnung der Baugebiete nicht aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Dranske liegt bisher kein Landschaftsplan vor.

1.3.3) Sonstige Planungen mit Bezug zum Bauleitplanverfahren

Parallel zur Neuaufrstellung des B-Plans „Lancken“ wurde durch den Vorhabenträger ein Raumordnungsverfahren für einen 18-Loch-Golfplatz mit angeschlossener Beherbergungseinrichtung (als On-Course-Hotel-Anlage) beantragt. Das Raumordnungsverfahren wurde April 2007 mit einer positiven landesplanerischen Stellungnahme abgeschlossen.

Für die Hotelanlage wurde eine Kapazität von 440 Betten veranschlagt. Parallel zum ROV wurde das Konzept für die Hotelanlage unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten weiter ausgearbeitet. Gemäß einer Machbarkeitsstudie (NPC Hotelentwicklung & -management GmbH) wird für das Hotel eine Größe von 120 Zimmern / 240 Betten empfohlen. Ergänzend werden 50 Ferienhäuser vorgesehen, die durch das Hotel bewirtschaftet werden und damit die zu einer hohen Auslastung der hoteleigenen Infrastruktur (Gastronomie, Wellness-/Fitnessbereich, Cosmetik, etc.) beitragen werden. Innerhalb des insgesamt wachsenden Segments der Golfurlauber konnte die Beherbergungskategorie der Ferienhäuser in den letzten Jahren den stärksten Zuwachs verzeichnen.

Die für den Standort vorgesehene Gesamtkapazität wird durch die Neuausrichtung der betriebs-

wirtschaftlichen Konzeption nicht verändert.

Die im B-Plan Nr. 17 neu ausgewiesenen Beherbergungskapazitäten (ca. 50 Ferienhäuser) sind im Raumordnungsverfahren bezüglich der Summationswirkung berücksichtigt.

1.3.4) Ziele der Raumordnung

Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP)

In der Karte des aktuellen Raumordnungsprogramms Vorpommern (RROP) ist das Plangebiet als Tourismusschwerpunktraum festgelegt. In den Tourismusräumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig gesichert und entwickelt werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die den Fremdenverkehr störende Faktoren ausgeschlossen bzw. gemindert werden.

Überlagernd ist nahezu der Bereich der gesamten Halbinsel Wittow als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen; ausgespart ist der Bereich der bestehenden Ortslage Lancken sowie die westlich angrenzende Ackerfläche. Die genaue Abgrenzung ist maßstabsbedingt nur ungefähr aus der Karte zu entnehmen. Da die angrenzenden Ackerflächen keinem besonderen naturschutzrechtlichen Schutzstatus aufweisen, ist die Ausweisung nicht zwingend. Gemäß der Begründung zu 4.3(2) können jedoch weitere, durch ihre naturräumliche Ausstattung geeignete Flächen als Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege in Frage kommen.

Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg Vorpommern

Das RROP wird derzeit gemäß der Vorgaben des 2005 aufgestellten Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP) überarbeitet. Die Karte des LEP stellt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dar. Da keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen werden, werden die Belange der Landwirtschaft nicht beeinträchtigt.

Als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ist nur der Bereich der Küste selber dargestellt. Das Plangebiet liegt damit vollständig außerhalb des Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Ausgangssituation

Ausgangspunkt der Planung ist der rechtskräftige B-Plan Nr. 2. Grundstückseigentümer genießen grundsätzlich Vertrauensschutz hinsichtlich der Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten. Der Vertrauensschutz gilt letztlich sowohl für die bereits erschlossenen und bebauten Bereiche als auch für den noch nicht erschlossenen Bereich der ehemaligen militärischen Liegenschaft (Raketenstellung).

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden in den bereits bebauten und erschlossenen Bereichen weitestgehend übernommen.

Für den neuzukonzipierenden Bereich der ehem. militärischen Fläche setzt der rechtskräftige B-Plan Nr. 2 folgende Nutzungen fest, die in ihren Grundzügen in die neue Planung übernommen werden sollen:

• Allgemeines Wohngebiet mit 2,8 ha / 60 Wohneinheiten

Geplant war ein Wohngebiet (28.690 qm) mit vorwiegend einer massiven, zweigeschossigen Appartementhausbebauung (zuzüglich ausgebautes Dachgeschoss) entlang des südlichen Randes des Gebiets. Insgesamt war eine zulässige Grundfläche von 8.970 qm (bzw. 13.455 qm nach § 19(4) BauNVO) sowie eine zulässige Geschossfläche von 16.384 qm vorgesehen.

Die Wohneinheiten verteilen sich auf 8 Gebäude à 5 Wohnungen, 7 Gebäude à 2 Wohnungen sowie 6 freistehende Einfamilienhäuser.

• Sondergebiet mit zentralen Einrichtungen

In dem umfangreichen Komplex waren vorgesehen: Gastronomie, Beautyfarm mit Ruhebereichen, Sauna- / Fitness, Sporthallen (Squash, Tennis, Gymnastik, Bowling), Kultur- und Veranstaltungsbereiche. Insgesamt umfassen die Sondergebiete eine Grundstücksfläche von rund 28.220 qm. GRZ bzw. GFZ sind nicht angegeben, das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baumassenzahl 2,5 bei zweigeschossiger Bebauung angegeben. Damit ist eine Versiegelung von 80% (Kappungsgrenze) bzw. 22.576 qm zulässig.

• Verkehrsflächen / Flächen für den ruhenden Verkehr

Insbesondere im nördlichen Bereich waren umfangreiche Stellplatzanlagen für insgesamt 209 Pkw sowie 8 Busse vorgesehen. Die Verkehrsflächen umfassen eine Fläche von rund 23.655 qm.

Insgesamt sah der B-Plan Nr. 2 im Bereich der Raketenstellung (107.375 qm) eine Versiegelung von rund 59.686 qm bzw. rund 55% vor.

1.4.2) Nullvariante

Angesichts des bestehenden Baurechts (§ 30 BauGB) ist als Nullvariante (Verzicht auf Planung) die Umsetzung des B-Plans Nr. 2 anzusetzen.

Durch die Bebauung und Erschließung käme es zu großen versiegelten Bereichen (Versiegelungsgrad rund 55% des Gesamtgebiets). Die bestehenden Gehölze gingen weitgehend verloren, da sie bei der städtebaulichen Konzeption nicht berücksichtigt wurden und dementsprechend auch nicht mit Erhaltungsgeboten belegt sind.

Insbesondere im landschaftsästhetisch sensiblen nördlichen Bereich Richtung Küste käme es zu großen, teilweise zweigeschossigen Baukörpern (Zentralgebäude, Mehrzweckhalle) und einer dementsprechend starken Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.

Die geschwungene Führung der neuen Zufahrtsstraße führt zu einem unnötigen Verlust an Ackerflächen; die ungeschickte Geometrie der verbleibenden Flächen erschwert eine wirtschaftliche Bewirtschaftung.

Hinsichtlich der Lebensstätten streng geschützter Arten (Fledermäuse) entstünde bei Umsetzung des B-Plans Nr. 2 ein erheblicher Konflikt, da der Abriss (Bunker B1) bzw. die Nutzung (Bunker B2, B4, B5) vorgesehen ist.

1.4.3) Zustand von Natur und Umwelt

Das Gelände ist bedingt durch die militärische Vornutzung stark anthropogen überformt. Bestimmend sind die hohen, mit Erde überschütteten und begrünten Bunker, die in der sonst nur gering bewegten offenen Landschaft deutlich herausfallen.

Am nördlichen und östlichen Rand befinden sich künstlich angelegte, inzwischen aber naturnah entwickelte Kleingewässer, die für Amphibien eine hohe Bedeutung aufweisen.

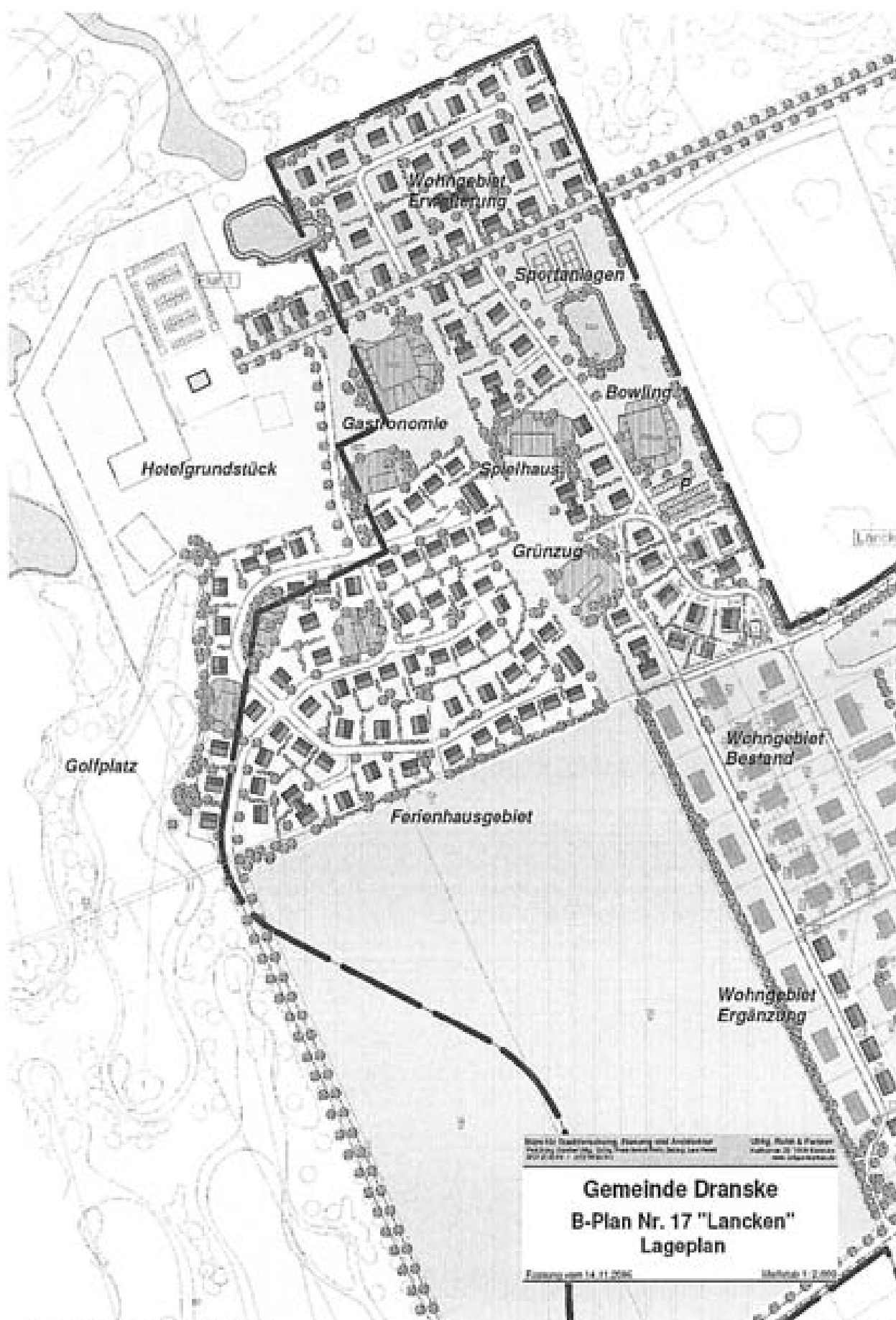
Insbesondere im südlichen Bereich befinden sich vereinzelte Gehölze, die die Fläche strukturieren.

Die Bunker werden von Vögeln und vor allem von verschiedenen Fledermausarten bewohnt, die nach BNatSchG streng geschützte Arten darstellen.

1.4.4) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

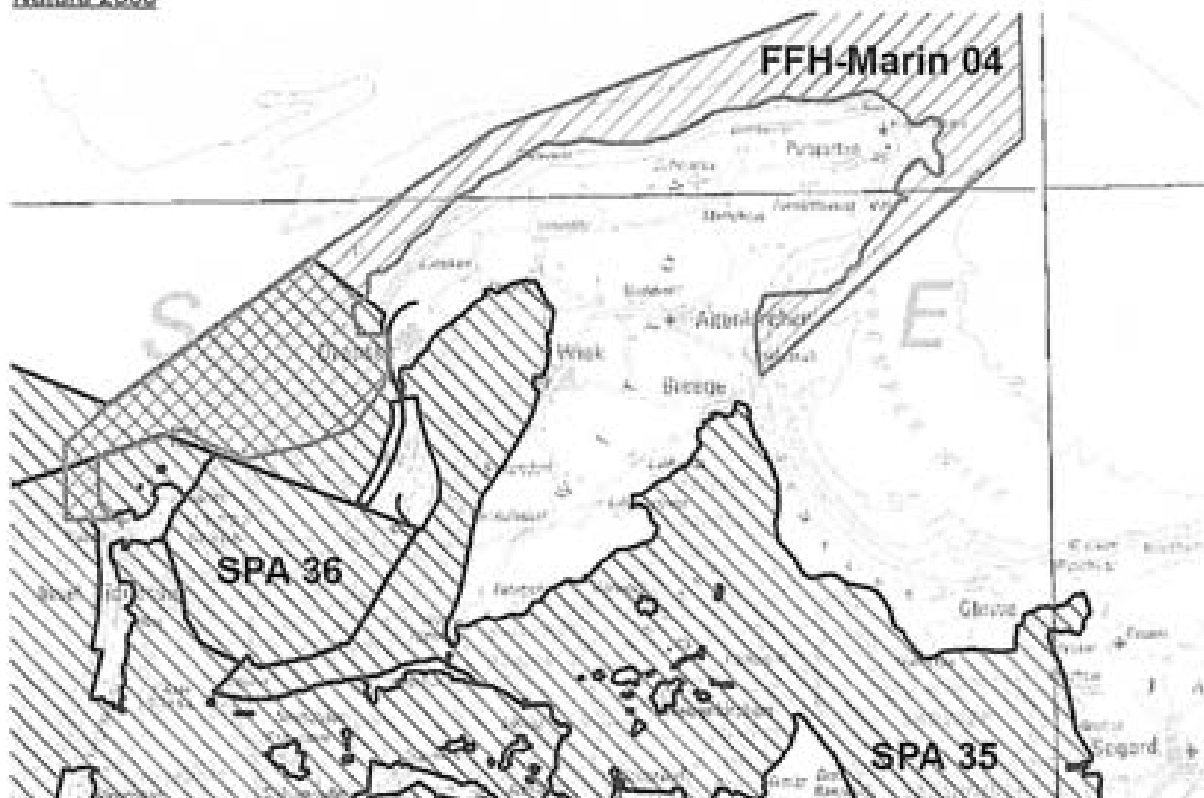
Innerhalb des Plangebiet befinden sich mehrere nach § 42 BNatSchG geschützte Lebensstätten streng geschützter Arten (Fledermäuse, Schleiereule, Amphibien). Die Lebensstätten (Bunker, Teiche) werden in die Planung integriert und langfristig gesichert.

In der Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich darüber hinaus folgende Schutzgebiete nach



internationalem bzw. Landesrecht;

Natura 2000



In einer Entfernung von ca. 500 m nördlich befindet sich das FFH-Gebiet De 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“. Daran in nördlicher Richtung anschließend liegt das Gebiet FFH-Marin 04 (als Fachvorschlag derzeit in der Beteiligung). Angesichts der großen Entfernungen ist eine erhebliche Betroffenheit nicht anzunehmen; ein stofflicher Zusammenhang besteht nicht.

Ebenfalls ca. 330 m nördlich liegt das als Important Bird Area (MV 022) geschützte Gebiet „Vorpommersche Küsten- und Boddenlandschaft“. Eine Ausweisung als SPA wurde nicht vorgeschlagen.

Südlich befindet sich in einer Entfernung von rund 600 m vom Rand der Ortslage Lanckens das SPA 35. Angesichts der großen Entfernungen ist eine erhebliche 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 des früheren Gutshauses befindet sich ein Bodendenkmal, welches nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird. Vorhaben über das bisher zulässige Maß hinaus sind im Bereich nicht geplant.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Die beabsichtigte Nutzung schließt an die bereits im B-Plan Nr. 2 festgesetzte Nutzung an.

- Wohnnutzung wird in vergleichbarem Umfang wie im B-Plan Nr. 2 mit rund 54 Wohneinheiten vorgesehen. Allerdings wird statt mehrgeschossiger Appartementhäuser eine ortstypisch aufgelockerte Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern mit vorwiegend Reetdach angestrebt.
- Das früher deutlich überdimensionierte Sondergebiet 2 „Sport, Spiel und Freizeit“ wird auf ein vernünftiges Maß von rund 1,0 ha reduziert. Weitere touristische Angebote werden im Zusammenhang mit dem geplanten Hotel entstehen; die hierfür vorgehaltene Fläche ist mit rund 3,5 ha ausreichend. Ohne direkten (baulichen) Anschluss an die Hotelanlage besteht für touristische Infrastruktureinrichtungen wie Wellness- oder Fitnessangebote keine Umsetzungschance.
- Gemäß einer durch den Vorhabenträger erstellten Machbarkeitsstudie (NPC Hotelentwicklung & -management GmbH) sollte unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten die Hotelkapazität auf rund 120 Zimmer beschränkt bleiben. Ideal ist eine Ergänzung der Investition durch Ferienhäuser, da die zusätzlichen Gäste die Auslastung der Sport-, Wellness und Freizeitangebote verbessern. Ergänzt werden die Nutzungen im Bereich des B-Plans Nr. 17 deshalb durch eine kleinere Ferienanlage mit rund 50 Ferienhäuser (insgesamt 200 Betten).
- Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität wird das Nutzungskonzept um eine öffentlich nutzbare Parkanlage mit rund 2,6 ha, davon 1,9 ha im Planbereich, erweitert, die zum Einen das Wohnen (Allgemeines Wohngebiet) von den Ferienhäusern (Sondergebiet nach § 10 BauNVO) trennt, zum Anderen ergänzende Nutzungen (Spielhaus mit großzügigem Außenspielbereich, Erlebnisastronomie im Bunker mit Biergarten) aufnehmen kann.

2.2) Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht eine klare räumliche Gliederung der Gesamtfläche durch die Trennung der verschiedenen Funktionsbereiche vor. Damit wird sichergestellt, dass sich der Ausbau flexibel in einzelnen Etappen vollziehen kann. Auch ohne eine touristische Entwicklung wird die Wohngebietserweiterung zu einer in sich geschlossenen Siedlungsstruktur führen.

- Das Wohnen wird in direkter Fortsetzung der bisherigen Siedlungsrichtung in einem von Norden nach Süden durchgehenden, am östlichen Rand des Gebiets gelegenen Streifen angeordnet. Die vorhandenen Sportangebote (Tennis, Bowlingbahn) werden ebenso wie der bestehende Teich integriert.

Das leichte Verschwenken der tragenden Erschließungsstraße vermeidet eine monoton wirkende, lange Achse in Nord-Süd-Richtung.

Die Bebauung soll vor allem aus freistehenden Einfamilienhäusern, ausnahmsweise aus Doppelhäusern bestehen. Die großen Grundstücken ermöglichen eine Realisierung weitgehend mit Reetdach, gleichzeitig sichern die großzügigen privaten Gärten eine harmonische Integration der neuen Bebauung in die Landschaft.

- Durch einen Grünzug getrennt werden die touristischen Sondergebiete in der westlichen Hälfte der ehemaligen Raketenstellung entwickelt. Anders als im Wohngebiet, in dem Einzelbauherren individuelle Häuser bauen werden, ist im Sondergebiet eine Ferienanlage mit weitgehend einheitlicher Bebauung (Typenhäuser) im Süden sowie eine zusammenhängende Hotelanlage im Norden vorgesehen.

Die Ferienhausanlage ebenso wie das Hotel werden in eine offene, durchlässige Parkanlage eingebettet sein. Die bestehenden Bunker werden erhalten und in die Bebauung integriert.

- Der zentrale Grünzug trennt die Nutzungsbereiche Wohnen und Tourismus räumlich, ohne dass er eine Barrierewirkung entfaltet. Vielmehr stellt der Grünzug als zentraler öffentliche Aufenthaltsbereich die gemeinsame grüne Mitte des neuen Siedlungsbereichs dar, in dem gemeinsame Nutzungen integriert werden können (z.B. Erlebnisgastronomie im Bunker mit Biergarten, großer Spielplatz).

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Auch hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung sieht die Planung eine klare Trennung der beiden Bereiche Wohnen und Tourismus vor. Wohngebiete sollen von touristisch motiviertem Verkehr freigehalten werden.

- Zur Erschließung der Wohngebietserweiterung werden die vorhandenen Wohnstraßen nach Norden verlängert. Den nördlichen Abschluss bildet eine ringförmig geführte Erschließungsschleife, die den Ausbau weiterer Wendeanlagen überflüssig macht (evtl. als Einbahnstraße).

Ansichts einer zu erwartenden Verkehrsstärke von ≤ 200 Kfz/h können die Wohnstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche mit einheitlich gestalteter Mischfläche angelegt werden. Die Nutzungsverträglichkeit von Aufenthalt und Fußgängerverkehr mit Kfz-Verkehr ist in der Regel nur sicherzustellen, wenn die Geschwindigkeit ≤ 20 km/h ist. Ob zusätzlich ein verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325 StVO) oder ein verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (Tempo-20-Zone) ausgewiesen werden kann, ist im Einzelfall zu entscheiden.

- Die touristischen Sondergebiete werden separat über den (auszubauenden) Weg westlich der Ortslage Lancken sowie über eine zweite Zufahrt aus Richtung Gramitz / Bakenberg erschlossen. Damit wird sichergestellt, dass der nicht unerhebliche Verkehr für die touristischen Anlagen die bestehende Ortslage Lancken nicht wesentlich belastet.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Der Standort Lancken ist in den letzten Jahren komplett neu erschlossen worden. Bei der Dimensionierung der Leitungen wurde der weitere Ausbau berücksichtigt. Die Erschließung der noch nicht bebauten Bereiche kann durch partielle Netzergänzung vorgenommen werden.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch Ergänzung des bestehenden Netzes vorgenommen werden. Die fachtechnische Planung ist mit dem ZWAR abzustimmen; der Abschluss eines Erschließungsvertrags notwendig.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung kann durch Ergänzung des bestehenden Netzes vorgenommen werden. Die fachtechnische Planung ist mit dem ZWAR abzustimmen; der Abschluss eines Erschließungsvertrags notwendig.

Niederschlagswasserentsorgung

Eine öffentliche Regenwasserkanalisation besteht nicht. Derzeit wird das Niederschlagswasser dezentral versickert bzw. bei Starkregenereignissen in die bestehenden Teiche eingeleitet.

Das Plangebiet liegt gemäß verschiedener vorliegender Baugrundgutachten im Bereich der Endmoräne des Pommerschen Stadiums der Wechsel-Kaltzeit. Im Bereich dieser Endmoränen treten gestörte Lagerungsverhältnisse der pleistozänen Abfolge auf, so dass ein enger Wechsel zwischen bindigen und rolligen Bodenarten mit z. T. steilem Schichteneinfall zu erwarten sind. Typisch sind leichtere Böden in einer geringen Mächtigkeit (ca. 0,5 bis 1,3 m) über sandigem bis schluffigem Lehm. Diese Konstellation führte seit jeher zu Staunässe. Wasser wird als so genanntes

Stau- oder Schichtenwasser bis ca. 0,5 m unter Flur angetroffen. Die umliegenden Ackerflächen der Gemarkung Lancken wurden in den letzten Jahrzehnten deshalb wiederholt durch Drainanlagen entwässert.

Die Dorflage Lancken selbst ist geprägt durch zwei Teiche, die jeweils über offene Gräben entwässert wurden. Je nach Bedarf und baulichem Zustand der Anlagen sind Rohrleitungen an deren Stelle getreten. Es gibt mehrere Planungen aus den 60iger und 70iger Jahren, u. a. im Zusammenhang mit dem ehemaligen Militärstandort der NVA. Genaue Angaben sind nicht vorhanden.

Der nördliche Teich wird über eine Rohrleitung DN 300 und der südliche Teich über eine Leitung DN 200 über den Graben Nr. 81 zum Wieker Bodden entwässert. Beide Rohrleitungen münden jedoch in eine gemeinsame Vorflut (verrohrter Graben 10/31) mit einer Nennweite DN 200. Zwischen den Teichen 1 und 2 ist eine natürliche Wasserscheide. Eine Verbindung der Teiche untereinander kann nicht ausgeschlossen werden, obwohl der Wasserspiegel unterschiedlich zu sein scheint.

Im Rahmen komplexer Erschließungsmaßnahmen in Lancken wurde im September 2006 im Auftrag der Gemeinde Dranske eine neue Abflussleitung DN 150 KG als Überlauf des Teiches Nr. 2 als Voraussetzung für die Weiterleitung des Wassers über den Graben Nr. 81 zum Wieker Bodden verlegt. Parallel dazu wurde ein neuer Anschluss an den zentralen Sammelpunkt der Drainagen für die Feldentwässerung einschließlich eines neuen Kontrollschachtes zur Einleitung des Wassers in den Graben 81 verlegt.

Unter Bezug auf die "Wasserrechtliche Erlaubnis WR 008/RW/29/97" des Landkreises Rügen zum einbezogenen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 "Lancken" vom 30.09.1997 soll das Oberflächenwasser über ein System aus Mulden, Gräben und Rigolen zur Versickerung gebracht werden. Das überschüssige und nicht zur Versickerung gelangende unverschmutzte Oberflächenwasser wird den geplanten bzw. bereits vorhandenen Teichen zugeführt. Die neu angelegten, biologisch bepflanzten Teiche sind mittels Verrohrung miteinander verbunden. Überschüssiges Oberflächenwasser soll weitestgehend durch ein im ehemaligen Bunkergelände der NVA befindliches Rohrsystem einem bereits vorhandenen Übergabeschacht der Ablaufleitung zu den Gräben 10/31 und 10/06 zur Weiterleitung in den Wieker Bodden zugeführt werden.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h (800 l/min), wenn Gebäude mit weicher Bedachung vorgesehen sind mindestens 96 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen grundsätzlich in Frage: Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1), Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Löschwasserversorgung kann bei entsprechend ausgebautem Leitungsnetz in Höhe eines Grundschatzes von 48 cbm/h über das Trinkwassernetz erfolgen. Falls ein zusätzlicher Objektschutz nötig ist, sind ergänzend alternative Möglichkeiten vorzusehen (Speicherbehälter, Löschwasserteiche, etc.).

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Ergänzung des bestehenden Netzes der EWE Netzvorgenommen werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch Ergänzung des bestehenden Netzes der E.ON edis AG vorgenommen werden.

2.4) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich durch die Planung für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 17 folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>B-Plan Nr. 17</i>		<i>B-Plan Nr. 2*</i>		<i>Veränderung</i>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 10,2 ha	31,00%	9,4 ha		+ 0,8 ha
davon südlicher Bereich	6,9 ha		6,5 ha		0,4 ha
davon nördlicher Bereich	3,4 ha	54 WE	2,9 ha	60 WE	0,5 ha
Sonstiges Sondergebiet	1,1 ha	3,34%	ca. 2,8 ha	—	- 1,7 ha
Ferienhausgebiet	2,4 ha	7,29%	—		+ 2,4 ha
Grün-/Wasserflächen	4,1 ha	12,46%			
Verkehrsflächen (incl. Verkehrsgrün)	3,9 ha	11,85%			
Landwirtschaftl. Flächen	11,7 ha	35,56%			
Plangebiet	32,9 ha	100,00%			

* Nur Flächen im Geltungsbereich des B-Plans 17.

Für die Sondergebiete im nördlichen Bereich (ehem. Raketenstation) ergeben sich folgende Teilbilanzen:

<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	<i>B-Plan Nr. 17</i>			<i>B-Plan Nr. 2</i>			<i>Veränderung</i>
	<i>Fläche</i>	<i>Haupt-anlage</i>	<i>Haupt-/Neben-anlage</i>	<i>Fläche</i>	<i>Haupt-anlage</i>	<i>Haupt-/Neben-anlage</i>	<i>Haupt-/Neben-anlage</i>
WA: GRZ 0,2	—			12.169	2.434	3.651	
WA: GRZ 0,25	22.160	5.540	8.310	—			
WA: GRZ 0,3	12.271	3.681	5.522	—			
WA: GRZ 0,35	—			6.200	2.170	3.255	
WA: GRZ 0,4	—			10.348	4.139	6.209	
WA gesamt	34.430	9.221	13.832	28.716	8.743	13.114	718

<i>Sondergebiet</i>	<i>B-Plan Nr. 17</i>			<i>B-Plan Nr. 2</i>			<i>Veränderung</i>
	<i>Fläche</i>	<i>Haupt-anlage</i>	<i>Haupt-/Neben-anlage</i>	<i>Fläche</i>	<i>Haupt-anlage</i>	<i>Haupt-/Neben-anlage</i>	<i>Haupt-/Neben-anlage</i>
SO: GRZ 0,2	7690	1.538	2.307	—			
SO: GRZ 0,8	3212	2.574	2.574	28.353	14.177	22.682	
SO gesamt	10903	4.112	4.881	28.353	14.177	22.682	-17.601
Fehs: GRZ 0,2	2.482	492	739	—			
Fehs: GRZ 0,25	5.923	1.481	2.221	—			
Fehs: GRZ 0,3	15338	4.601	6.902	—			
Fehs. gesamt	23723	6.575	9.862	—			9.862
SO gesamt	34.626	10.687	14.743	28.353	14.177	22.682	-7.939

Für den weitgehend bebauten, südlichen Bereich ergeben sich gegenüber dem bestehenden B-Plan Nr. 2 nur geringfügige Änderungen:

Nutzung	B-Plan Nr. 17			B-Plan Nr. 2			Veränderung
	Fläche	Haupt-anlage	Haupt-/Neben-anlage	Fläche	Haupt-anlage	Haupt-/Neben-anlage	Haupt-/Neben-anlage
WA: GRZ 0,2	12.708	2.542	3.812	13.621	2.724	4.086	
WA: GRZ 0,25	10.712	2.678	4.017	10.015	2.504	3.756	
WA: GRZ 0,3	29.034	8.710	13.065	24.302	7.290	10.936	
WA: GRZ 0,35	2.879	1.008	1.511	4.610	1.614	2.420	
WA: GRZ 0,4	13.520	5.408	8.112	12.376	4.950	7.426	
WA gesamt	68.853	20.345	30.518	64.924	19.082	28.623	1.895

Insgesamt ergibt sich durch die Planung folgende Veränderung hinsichtlich der versiegelten Flächen. Die im Planbereich zulässige maximale Flächenversiegelung sinkt um 16.925 qm.

Nutzung	B-Plan Nr. 17			B-Plan Nr. 2			Veränderung
	Fläche	Haupt-anlage	Haupt-/Neben-anlage	Fläche	Haupt-anlage	Haupt-/Neben-anlage	Haupt-/Neben-anlage
WA südlich	68.853	20.345	30.518	64.924	19.082	28.623	1.895
WA nördlich	34.430	9.221	13.832	28.716	8.743	13.114	718
SO gesamt	10903	4.112	4.881	28.353	14.177	22.682	-17.801
Fehs. gesamt	23723	8.575	9.862	—			9.862
Straßen*	4.528m * 4,5m		20.367	4.413m * 4,5m		19.859	508
Parkplätze			—			12.107	-12.107
gesamt			79.460			96.385	-16.925

* Für die Straßen wurde pauschal eine Breite der versiegelten Fläche von 4,5 m angenommen. Die restlichen funktional als Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen sind Verkehrsgrün / begrünte Entwässerungsmulden zur Oberflächenentwässerung und tragen als solche nicht zur Versiegelung bei.

2.5) Begründung einzelner Festsetzungen

2.5.1) Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden festgesetzt: Allgemeine Wohngebiete, Ferienhausgebiete sowie sonstige Sondergebiete für Anlagen zur Versorgung des Gebiets mit Dienstleistungen (Sport- und Freizeitangebote).

Wohnen und Ferienwohnen bleiben grundsätzlich räumlich durch eine öffentlich nutzbare Grünanlage getrennt, obwohl auch in den Wohngebieten ein gewisser Anteil an Ferienhäusern (ausnahmsweise) zulässig ist. Da ein großer Teil der Wohngebäude zudem einem im weitesten Sinne touristisch motivierten Wohnen dienen werden (Zweit- und Altersruhesitze), besteht ein hohes Maß an Übereinstimmung hinsichtlich der ergänzend nachgefragten Angebote.

Anlagen für gesundheitliche, soziale, sportliche Zwecke sind sowohl in Ferienhausgebieten wie in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig zulässig. Die Sport- und Freizeitanlagen sind durch Grünzäsuren bzw. eingegrünte Straßen von Wohn- bzw. Ferienwohngebieten getrennt, um mögliche Störungen (etwa durch Außengastronomie, Kinderspielplatz oder Sportanlagen) zu minimieren.

Eine separate Ausweisung von Spielhaus, Bowlingbahn und Gastronomie als So-Gebiet erfolgt vor allem, um eine spätere Umnutzung für Wohnzwecke zu unterbinden. Durch § 15 BauNVO ist eine Feinsteuerung für die Spezifizierung der Anlagen hinsichtlich der Emissionsproblematik gegeben. Je nach Anlagentyp (z.B. Tennisplätze) ist im Einzelfall eine besondere Rücksichtnahme zu fordern, die sich z.B. in zeitlich beschränkten Nutzungszeiten niederschlagen kann, oder eine Zulässigkeit ohne ergänzende schalltechnische Maßnahmen gänzlich ausgeschlossen.

3. Auswirkungen / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Neben den genannten Planungszielen sowie dem Bestand im Plangebiet (bzw. dem Vertrauensschutz auf die rechtskräftigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 2) sind bei Planung und Abwägung insbesondere folgende städtebauliche Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- *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 Ausweisung als Sondergebiete werden Flächen für gewerbliche Ansiedlung im Tourismusbereich bereitgehalten; die die Attraktivität der Gemeinde Dranske allgemein steigern werden.
- *Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile:* Als vergleichsweise alter Ortsteil ist die Entwicklung von Lancken für die Gemeinde Dranske von großer Wichtigkeit. Mit dem barocken Herrenhaus, der großen historischen Parkanlage sowie der um die verschiedenen Dorfteiche verstreuten kleinmaßstäblichen Bebauung weist Lancken die typischen Merkmale einer dörflichen Ortslage auf. Dabei spielen nicht zuletzt die *Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds* eine gewichtige Rolle. Mit dem weiteren Ausbau insbesondere des Tourismus werden auch die Chancen für eine Wiederherstellung des Herrenhauses Lancken verbessert (Ausbau zum Beherbergungsbetrieb).
- Der Planungsbereich umfasst verschiedene, als Biotope nach LNatG M-V geschützte Kleingewässer sowie insbesondere Lebensstätten streng geschützter Arten. Den *Belangen des Umweltschutzes* ist deshalb trotz (bzw. im Falle der Fledermäuse und Vögel auch wegen) der baulichen Vornutzung eine hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Dabei sind sowohl ökologische Aspekte (Artenvielfalt, Erhalt von Lebensräumen) wie ästhetische Gesichtspunkte (Schutz des Orts- und Landschaftsbild) zu berücksichtigen. Es ist jedoch gleichfalls zu berücksichtigen, dass der Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Landschaftsflächen als ökologisches Ziel großes Gewicht zukommt (§ 1a (2) BauGB). Gleichzeitig sinkt die zulässige Versiegelung erheblich um knapp 17.000 qm. Die Bäume innerhalb des Plangebiets sind derzeit nicht durch Baumschutzsatzung geschützt (Gebiet nach § 30 BauGB).
- *Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung* sind nicht zuletzt vor dem Hintergrund des zu erwartenden Bevölkerungsrückgang zu bewerten. Dabei war die Gemeinde Dranske in den Jahren nach 1990 besonders stark vom Einwohnerrückgang betroffen, was neben der Aufgabe des militärischen Stützpunkts auf dem Bug wenigstens teilweise auch dem unattraktiven Wohnungsangebot geschuldet ist (Dominanz mehrgeschossiger Plattenbauten). Der Bevölkerungsrückgang - und damit die Auszehrung der lokalen Kaufkraft - kann nur durch Bereitstellung attraktiver Bauplätze aufgehalten werden. Dabei besteht durchaus die Chance auf Zuwanderung insbesondere in der Altersgruppe der 55+-Jährigen.
- *Die Belange von Freizeit und Erholung:* Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunkt-raum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Hierzu gehört auch die Bereitstellung eines differenzierten Übernachtungsangebots, aber auch der Ausbau der Wanderwege sowie des touristischen Freizeitangebots. Im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzung naturräumlicher Potenziale ist jedoch auch die langfristige Sicherung der Attraktivität des Ortes und der Erholungsqualität der umgebenden Landschaft zu berücksichtigen - sowohl als wirtschaftliche Grundlage des Tourismus allgemein wie auch als eigenständiger Abwägungstatbestand.

Die privaten Belange auf Eigentumsschutz (z.B. Berücksichtigung bestehender Baurechte, Erhalt

des Bodenwerts) sind an herausragender Stelle in der Abwägung zu berücksichtigen.

3.2) Umweltbericht

3.2.1) Allgemeines / Zusammenfassung

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, die ausführlich in den Kapiteln 1.2 und 2.1 bis 2.3 dargestellt sind. Zur Flächenbilanz mit einer Gegenüberstellung der bisher zulässigen Nutzung und Bebauung mit den Werten der Planung siehe Kap. 2.4. Die bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden übernommen und insbesondere hinsichtlich festgesetzter Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßen erweitert.

Angesichts der rechtlichen Stellung des Plangebiets (Gebiet mit Baurecht nach § 30 BauGB) konzentriert sich die Umweltprüfung

auf eine vergleichende Betrachtung der Auswirkungen der bisherigen sowie der neuen Planung insbesondere unter den Gesichtspunkten zulässige Versiegelung sowie festgesetzte Kompensationsmaßnahmen (Grünflächen, Pflanzbindungen);

auf die artenschutzrechtlichen Aspekte, die im bisherigen B-Plan Nr. 2 keine ausreichende Berücksichtigung erfahren haben (bzw. sich aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre heute anders darstellen).

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurde auf die Aussagen der Umweltverträglichkeitsstudie zurückgegriffen, die im Zuge des Raumordnungsverfahrens für die Golfanlage Lancken für Teilbereiche des Plangebiets sowie die angrenzenden Flächen erstellt wurde. Zusätzlich wurden ergänzend

- eine Kartierung des Fledermausbestands (Winter 2005/2006 und 2006/2007),
- eine Kartierung der Brutvögel (Brutsaison 2007).

erstellt.

Nullvariante

Im Zuge der Planung wurden umfangreiche Variantenprüfungen vorgenommen. Angesichts des bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB entspricht die Nullvariante (Verzicht auf Planung) der unveränderten Umsetzung des bisherigen Konzepts (vgl. Kap. 1.4.2).

Zusammenfassung

Die Planung wird sich auf die Schutzgüter *Boden, Klima und Wasser* nicht erheblich auswirken. Die deutliche Verringerung der Versiegelung (rund -17.000 qm) wird sich entlastend auf die Schutzgüter auswirken.

Hinsichtlich des Schutzguts *Tiere und Pflanzen* kommt dem Artenschutz hohe Bedeutung bei. Die vorhandenen Biotoptypen werden hinsichtlich ihrer Wertigkeit im Bereich der bestehenden Ortslage als nachrangig bis gering, im Bereich der militärischen Brache als mittel eingestuft. Lediglich den vorhandenen Teichen, die in das städtebauliche Konzept integriert werden, kommt eine besondere Bedeutung zu.

Das Schutzgut *Landschaftsbild / Landschaftliche Freiräume* wird durch den Verzicht auf eine großmaßstäbliche Bebauung gegenüber der Nullvariante positiv beeinflusst. Nur anfänglich wird die neue Bebauung weithin sichtbar in der Landschaft in Erscheinung treten. Mit dem Wachstum der festgesetzten Pflanzungen wird sich das gewohnte regionaltypische Erscheinungsbild ländlicher Siedlungsbereiche wieder einstellen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut *Mensch* sind nicht zu erwarten. Durch die Anlage neuer Zufahrten im Westen sowie im Nordosten wird die bestehende Ortslage von zusätzlicher Verkehrsbelastung weitgehend verschont bleiben. Der Ausbau der Grünanlagen sowie der Fußwe-

ge im Umfeld wird die Aufenthaltsqualität auch für die Wohnbevölkerung im Ort verbessern.

Kultur- und sonstige relevanten Sachgüter sind in den Bereichen, die für eine Neubebauung vorgesehen sind, nicht vorhanden.

3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Nach der naturräumlichen Gliederung des LINFOS M-V ist der Vorhabensraum innerhalb der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddengebiet“ und hier wiederum der Landschaftseinheit „Nord- und ostrügensches Hügel- und Boddenland zuzuordnen.

Das Plangebiet ist durch geringe Reliefunterschiede gekennzeichnet (zwischen 10,4 m ü. HN im Nordwesten und ca. 13,5 m ü. HN im Südosten); nur die angeschütteten Bunker der ehemaligen Raketenstellung sowie künstlich angelegte Teiche / Erdwälle heben sich aus dem flachen Gelände ab (bis 19 m ü. HN). Vorherrschende Bodenarten sind grundwasser- oder staunässebestimmte Lehme/Tieflehme. Das Umfeld des Plangebiets besteht aus ausgeräumte Ackerflächen, in die verteilt Kleingewässer eingestreut sind.

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das Plangebiet gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit $-0,3^{\circ}\text{C}$ der Februar, die wärmsten sind Juli und August mit $16,7^{\circ}\text{C}$, was einer mittleren Jahresschwankung von 17°C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0^{\circ}\text{C}$.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat, den August, 12 % und auf den trockensten Monat, den Februar, 5 % der mittleren Jahressumme. Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee, werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

Das Lokalklima des Plangebietes wird von dem bestehenden Siedlungsbereich bzw. den umgebenden Freiflächen beeinflusst.

Bewertung: Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles "Reizklima", was grundsätzlich als positiver Faktor im Hinblick auf die geplante Nutzung zu betrachten ist.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung der Planung (unveränderter Ausbau gemäß rechtskräftigem B-Plan Nr. 2) wird sich das Klima kleinräumig durch die großen versiegelten Flächen (Verkehrsflächen, Stellplätze, große Gebäudevolumen) negativ verändern (stärkere Aufheizung versiegelter Flächen).

Bei Verzicht auf jeglichen Ausbau wird die klimatische Situation im Plangebiet nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Die Veränderung der kleinklimatischen Situation (Aufheizung wegen großer versiegelter Bereiche) kann durch eine entsprechende Bepflanzung (Verschattung) sowie grundsätzlich durch die Minimierung der Versiegelung gemindert werden. Mit der Planung (B-Plan Nr. 17) wird die zulässige Versiegelung um rund 17.000 qm verringert.

Zustand nach Durchführung: Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen. Die Reduzierung der Versiegelung wird sich entlastend auf die klimatische Situation auswirken.

selvereisung gebildet. Dieser Grundwasserleiter weist wechselnde Mächtigkeiten zwischen 2 und 10 m auf. Überlagert wird dieser Grundwasserleiter von einem mächtigen Geschiebemergelkomplex.

Der Wasserspiegel im Grundwasserleiter steigt von Norden von 0 m auf 3 m HN; damit ist mit Grundwasserflurabständen von 5 bis 10 m zu rechnen. Die Grundwasserneubildung liegt zwischen 50 und 80 mm/a.

Bestand Oberflächenwasser: Im Plangebiet sind verschiedene kleinere Oberflächengewässer vorhanden. Dabei handelt es sich um künstlich angelegte Teiche, an denen sich inzwischen eine naturnahe Vegetation entwickelt hat.

Bewertung: Die Bedeutung des Grundwassers im Plangebiet kann als gering eingeschätzt werden, da die Grundwasserneubildung mittel ist, die Ergiebigkeit des Grundwasserleiters als gering eingeschätzt werden muss und das Grundwasser aufgrund des hohen Grundwasserflurabstands keine besondere Funktion im Landschaftshaushalt (Biotope) übernimmt. Aufgrund der mächtigen Geschiebemergelüberdeckung ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gut geschützt und die Empfindlichkeit als sehr gering einzustufen.

Die künstlich angelegten Teiche mit naturnaher Ufervegetation werden aufgrund ihres nicht natürlichen Ursprungs als mittel bewertet. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe verfügen die Standgewässer über ein geringes Selbstreinigungsvermögen und sind gegenüber Stoffeinträgen hoch empfindlich.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die allgemeine Situation des Schutzgutes Wassers wird durch die Planung nicht erheblich beeinflusst. Der Anteil an versiegelter sowie teilversiegelter Fläche erhöht sich gegenüber dem durch die Planung abgelösten B-Plan Nr. 2 „Lancken“ nicht. Die als Puffer vorgesehenen Grünflächen im Umfeld der Teiche werden beibehalten bzw. wo möglich ausgeweitet; auf die im B-Plan Nr. 2 ursprünglich vorgesehene Verkleinerung des nördlichen Teichs wird verzichtet.

Eine Nichtdurchführung jeglicher Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der ehem. Raketenstellung würde keine Veränderungen der bestehenden Situation herbeiführen.

Minimierung und Vermeidung: Eingriffsmindernde Effekte ergeben sich aus der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Gelände, so dass die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung als gering angesehen werden kann.

Zustand nach Durchführung: Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern. Das auf Dach- sowie versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser verbleibt, soweit möglich, im Gelände.

Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Bestand: Die aktuelle Vegetation innerhalb sowie im Umfeld des Plangebiets weicht erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation ab (subatlantische Sieleichen-Buchenwälder und reiche Buchenmischwälder). Großflächig wird der Raum von Ackerflächen eingenommen, im Plangebiet befindet sich vorwiegend Siedlungsfläche sowie Brachfläche einer ehem. militärischen Liegenschaft.

Im Bereich der gesamten Plangebiets besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Die Biotope werden deshalb nur grundsätzlich sowie unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzungen angesprochen.

Im Bereich der bestehenden Ortslage sind vorwiegend Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen (O) anzutreffen. Insgesamt handelt es sich um ein locker bebautes Einzelhausbiet (OEL). Randlich bestehen befestigte / unbefestigte Wirtschaftswege (OVU, OVW). Die beiden nördlichen Teiche sind als naturnahe Tümpel (SKT mit VRK, VRT), die beiden etwas größeren südlichen Teiche als naturnahe Weiher (SKW mit VSX, VRK) anzusprechen.

Bewertung: Die vorhandenen Biotoptypen werden hinsichtlich ihrer Wertigkeit im Bereich der bestehenden Ortslage als nachrangig bis gering, im Bereich der militärischen Brache als mittel eingestuft. Allerdings ist angesichts des bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB auch hier von der Anlage einer Freizeitanlage mit großen versiegelten Bereichen (Gebäude- und Verkehrsflächen) sowie intensiv genutzter Gartenflächen auszugehen. Da ein Bebauungsplan die Umweltsituation (einschließlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) abschließend regelt, sind auch die in den letzten Jahren im Süden der ehemaligen Raketenstation entstandenen Gehölze (BBJ) angesichts des bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB nicht geschützt.

Allein den vier Teichen kommt angesichts einer hohen Wertigkeit eine besondere Bedeutung zu. Ihr Erhalt ist bereits im B-Plan Nr. 2 vorgesehen.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Die Versiegelung ist so weit möglich zu minimieren.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die allgemeine Situation des Schutzgutes Pflanzen wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Der Anteil an versiegelter sowie teilversiegelter Fläche reduziert sich gegenüber dem durch die Planung abgelösten B-Plan Nr. 2 deutlich. Die als Puffer vorgesehenen Grünflächen im Umfeld der Teiche werden beibehalten bzw. wo möglich ausgeweitet; auf die im B-Plan Nr. 2 ursprünglich vorgesehene Verkleinerung des nördlichen Teichs wird verzichtet.

Bei Nichtdurchführung jeglicher Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der ehem. Raketenstellung würde sich langfristig eine naturnahe Vegetation durch freie Sukzession herausbilden.

Minimierung und Vermeidung: Eingriffsmindernde Effekte ergeben sich aus dem Schutz wertvoller Biotope sowie einer angemessenen Durchgrünung (Pflanzgebote, insb. Randeingrünung der Siedlungsbereiche durch Hecken, Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken / entlang öffentlicher Straßen). Größere zusammenhängende Gehölzstrukturen, insbesondere am südlichen Rand der ehemaligen Raketenstation, werden zusätzlich erhalten und in die neuen Pflanzungen integriert.

Durch den Verzicht auf die geschwungene Wegeführung sowie die Aufgabe der geplanten Stellplätze im Südwesten des Plangebiets werden landwirtschaftliche Ackerflächen erhalten.

In Summe sinkt durch die Planung die Versiegelung um 16.925 qm. Während in den Wohngebieten eine leichte Zunahme der Versiegelung erfolgt, reduziert sich die Versiegelung in den Sondergebieten um 7.939 qm. Durch Aufgabe eines überdimensionierten Parkplatzes reduziert sich die Verkehrsfläche um 11.599 qm.

Die im B-Plan Nr. 2 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Grünflächen um Teiche, Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken sowie entlang zukünftig öffentlicher Straßen) werden weitestgehend übernommen bzw. insbesondere hinsichtlich der Pflanzgebote entlang öffentlicher Straßen ergänzt. Im Bereich der ehemaligen Raketenstation werden die 240 zur Pflanzung festgesetzten Bäume sämtlich mit neuen Standorten übernommen; zusätzlich werden 31 Bäume entlang der südwestlichen Zufahrt vorgesehen. Die in den letzten Jahren entstandenen Gehölze, soweit es sich um größere zusammenhängende Flächen handelt, werden integriert und erhalten.

Unter Berücksichtigung der deutlich reduzierten maximal zulässigen Versiegelung ist die ökologische Bilanz als ausgeglichen anzusehen.

Zustand nach Durchführung: Anlagebedingte Veränderungen werden sich nur im Bereich der ehem. Raketenstellung ergeben, in dem der durch die Planung abgelöste B-Plan Nr. 2 noch nicht umgesetzt wurde. Der Verlust von Biotopen (durch Versiegelung / Überbauung) sowie ein Funktionsverlust (durch Anlage von Grünflächen) wird jedoch geringer ausfallen als bisher geplant. Der Verlust wird durch umfangreiche Neupflanzungen kompensiert.

Tiere

Aufgrund des Charakters des Plangebiets (Siedlungsbereich, militärische Brachfläche) sind vom B-Plan Nr. 17 vor allem solche Tiere betroffen, die als direkte oder indirekte „Kulturfolger“ die spezifischen (menschengemachten) Anlagen im Plangebiet als Lebensraum nutzen (Bunker für Schleiereule, Rauchschwalbe und Fledermäuse, künstliche Teiche für Amphibien).

Brutvögel

Bestand: Auf dem B-Plan Nr. 17 bzw. dessen unmittelbaren Umgebung wurden im Sommer 2007 Brutvorkommen von 19 Vogelarten mit insgesamt 58 Revieren festgestellt. Darunter waren folgende Arten von naturschutzfachlicher Relevanz bzw. spezifischen Habitatsprüchen anzutreffen:

- Rauchschwalbe (besonders geschützt nach BNatSchG): Rauchschwalben der Kulturlandschaft sind zur Nestanlage auf offene Gebäude mit etwa fenstergroßen Einflugöffnungen angewiesen, wo sie an in der Nische zwischen Decke und Wand ihre napfförmigen Nester bauen. Ihre Nahrung suchen sie auf dem umliegenden Offenland. Auf dem Gelände wurden insgesamt 13 Brutpaare verteilt auf fünf verschiedene Fahrzeugbunker gefunden.
- Feldsperling (Rote Liste M-V V): Als Kulturfolger brüten Feldsperlinge am Rande des Siedlungsbereichs, auf Brachflächen sowie an Feldrainen. Zur Brutansiedlung werden unterschiedlichste Strukturen (Altbauten mit Spalten und Nischen, Feldhecken) genutzt. Im Plangebiet wurden Brutvorkommen von drei Paaren an den Bunkern sowie in Strauchhecken vorgefunden.
- Neuntöter (Art des Anhang I V-RL): Der Neuntöter ist ein typischer Brutvogel der offenen und halboffenen Feldflur. Zur Nestanlage werden dornige Sträucher und Feldheckenzüge genutzt. Vertikalstrukturen dienen als Ansitzwarten. Von dort wird das umliegende Grünland vorwiegend trockener Standorte nach Beuteinsekten abgesucht und im Flug oder nach kurzem Bodenkontakt aufgegriffen. Im Projektgebiet bzw. in dessen direktem Umfeld wurden vier Brutpaare festgestellt.
- Sperbergrasmücke (streng geschützt nach BNatSchG, Art des Anhang I V-RL): Die Sperbergrasmücke ist in ähnlichen Habitaten wie der Neuntöter vorzufinden. Sie ist insbesondere an Heckenzügen aus Schlehe, Weißdorn, Hartriegel, Sanddorn, Hasel oder Wildrose gebunden, wo sie auch einen Teile ihrer Nahrungssuche verbringt. Im Projektgebiet bzw. in dessen direktem Umfeld wurden sechs Brutpaare festgestellt.
- Grauammer (streng geschützt nach BNatSchG): Die Grauammer bewohnt offene, ebene und gehölzarme Agrarlandschaften mit vielfältiger Nutzungsstruktur und krautigen Feldrandstreifen. Als Singwarten werden Einzelbäume, Büsche und hochstehende Ackerbrachen genutzt. Die dichte Bodenvegetation dient als Nestdeckung. Zur Nahrungsaufnahme werden Flächen mit niedriger und lückiger Bodenvegetation aufgesucht.

Bei früheren Begehungen wurde im Bereich der Bunker auf der ehem. Raketenstation Gewölle der Schleiereule (streng geschützt nach BNatSchG) gefunden. Eine Nutzung der Bunker als Brutstandort sowie der umliegenden Grünlandbereiche als Nahrungsareal ist angesichts grundsätzlicher Eignung nicht auszuschließen. Im Rahmen der Brutvogelkartierung konnte das Vorkommen der Schleiereule jedoch nicht bestätigt werden.

Bei den weiteren im Gebiet angetroffenen Arten handelt es sich um häufigere Arten der intensiv bewirtschafteten Agrarlandschaft (Feldlerche), aufgelassener Ruderalflächen (Feldschwirl, Sumpf-

rohrsänger) sowie des Siedlungsrandbereichs (Dorngrasmücke) bzw. Arten, die sogar innerhalb von menschlichen Siedlungen brüten (sog. Gartenvögel wie Mönchsgrasmücke, Amsel, Blaumeise).



Kartierung der Brutreviere (Ausschnitt aus der Kartierung des geplanten Golfplatzareals), Brutzeit 2007

A – Amsel	B – Buchfink	Ba – Bachstelze	Bm – Blaumeise
Bp – Baumpieper	Br – Blässhuhn	Dg – Dorngrasmücke	E – Elster
F – Fitis	Fe – Feldsperling	Fi – Fiedlerche	Fs – Feldschwirl
Ga – Grauammer	Gg – Gartengrasmücke	Gp – Goldspötter	H – Haussperling
Ha – Bluthänfling	He – Heckenbraunelle	Hr – Hausrotschwanz	K – Kohlmeise
Kg – Klappergrasmücke	M – Mehlschwalbe	Mg – Mönchsgrasmücke	Nt – Neumöller
R – Rotkehlchen	Rs – Rauchschwalbe	Rt – Ringeltaube	Sgm – Sperbergrasmücke
Spr – Sprosser	St – Wiesenschafstelze	Sti – Stieglitz	Su – Sumpfrohrsänger
u – Uferschwalbe	W – Wiesenpieper	Wa – Wachtel	

Bewertung: Bemerkenswert sind die hohen Bestandszahlen der streng geschützten Sperbergrasmücke und Grauammer gemessen auf dem etwa 7 ha großen Plangebiet. Die hohen Bestandsdichten sprechen für eine nahezu optimale Habitatausstattung des Plangebiets für diese Arten. In Anbetracht der Raumbedeutsamkeit Rügens für diese Arten wird der Bestand im Plangebiet mit sehr hoch bewertet. Die Empfindlichkeit der genannten Arten gegenüber den vorhabensbedingten Wirkfaktoren ist ebenfalls mit sehr hoch zu bewerten.

Angesichts der spezifischen Standortansprüche der Rauchschwalbe als Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter stellen die Bunkeranlagen streng limitierte Ressourcen hinsichtlich der Nistplatzwahl dar. Im Zuge der touristischen Entwicklung Rügens werden wiederholt Altgebäude beseitigt bzw. saniert, so dass die Nistmöglichkeiten die Rauchschwalbe sowie auch für den Feldsperling zunehmend

verschwinden. Aus diesem Grunde werden daher die avifaunistischen Habitatstrukturen der Bunkeranlagen mit sehr hoch bewertet. Die Empfindlichkeit der genannten Arten gegenüber den vorhabensbedingten Wirkfaktoren ist ebenfalls mit sehr hoch zu bewerten.

Entwicklungsziel: Die Bunkeranlagen sind zentraler Bestandteil des Lebensraumes der Rauchschwalbe. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist daher bei der Umsetzung des B-Plans Nr. 17 auf eine artgerechte Anpassung der derzeit vorhandenen Brutmöglichkeiten bzw. die Errichtung vergleichbarer Ersatzquartiere an geeigneten Standorten im Vorhabensgebiet zu achten. Diese Entwicklungsziele können durch artgerechte bauliche Umgestaltung bisher ungenutzter Bunker sowie deren Ausstattung mit wichtigen Habitatrequisiten erreicht werden. Von diesen Maßnahmen profitiert auch der Feldsperling, der zur Nestanlage auch Nischen und Spalten in Altbauten nutzt.

Die beeinträchtigten Lebensraumfunktionen von Sperbergrasmücke und Neuntöter lassen sich nur außerhalb des B-Plangebietes kompensieren. Hierzu sind siedlungsferne Flächen mit vielfältigen Heckenzügen und Strauchkomplexen strukturell aufzuwerten. Von diesen Kompensationsmaßnahmen resultieren wiederum Mitnahmeeffekte für Feldsperling und Grauammer, deren Habitatschema ebenfalls die zu sichernden bzw. zu entwickelnden Lebensraumstrukturen beinhalten.

Von den weiteren im Gebiet kartierten Arten kann zum einen vom Verbleib auf dem B-Plan-Gebiet ausgegangen werden (betrifft insbesondere Gartenvögel). Ansonsten werden beeinträchtigte Lebensraumfunktion im Rahmen der Maßnahmen für Sperbergrasmücke und Neuntöter mit kompensiert.

Prognose bei Nichtdurchführung: In der Nullvariante (B-Plan Nr. 2) werden weitere Bunker einer Nutzung zugeführt, ohne für einen artgerechten Ausgleich beeinträchtigter Reproduktionsstandorte insbesondere für die Rauchschwalbe zu sorgen. Des Weiteren ist der Versiegelungsanteil in der Nullvariante im Vergleich zum B-Plan Nr. 17 erhöht, was sich wiederum negativ auf die Lebensraumverfügbarkeit für derzeit anwesende Vogelarten auswirkt. Bei der Nullvariante ist daher im Vergleich zum B-Plan Nr. 17 von einem ungünstigeren Erhaltungszustand betroffener Vogelarten auszugehen.

Minimierung und Vermeidung: Die UVS zu den Golfanlagen Lancken schlägt als Maßnahme zur Minimierung und Vermeidung vorhabensbedingter Beeinträchtigungen von Gebäudebrütern für den Bereich des B-Plans Nr. 17 die artgerechte Funktionalitätssicherung derzeit genutzter Brutstandorte durch entsprechende Anpassungen des Vorhabens (z.B. Freihaltung von Einflugschnellen) bzw. die Schaffung geeigneter Ersatzhabitate und -quartiere im Vorhabensraum (z.B. Umbau vorhandener Bunker). Dies bedeutet, dass die Bunker ohne Nutzung erhalten; mit geeigneten Einflugöffnungen ausgerüstet und gegen unbefugtes Betreten gesichert werden müssen. Die Optimierung der Quartiere kann im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung von Saumstrukturen als Kompensation für die Verringerung des Nahrungsangebotes auf Teilflächen gewertet werden. Von den Kompensationsmaßnahmen profitieren im Rahmen von Mitnahmeeffekten weitere Vogelarten (u.a. Feldsperling).

Zustand nach Durchführung: Die Rauchschwalbe ist eine typische Art des traditionell genutzten, ländlichen Siedlungsraumes. Für Sperbergrasmücke, Grauammer und Neuntöter weist Nordrügen eine besondere Raumbedeutsamkeit auf. Ein Verbleib dieser sowie weiterer naturschutzfachlich relevanter Arten kann durch Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen gewährleistet werden.

Amphibien/ Reptilien

Bestand: Die Amphibienvorkommen wurden im Frühjahr 2005 im Rahmen der Kartierungen zur UVS Golfanlage Lancken/Wittow im gesamten B-Plan-Gebiet mit erfasst. Im Projektgebiet liegt nördlich der Bowlinghalle ein Laichgewässer, das von Individuenstarken Laichpopulationen des Kammmolchs (> 50 Ind.), des Teichmolchs (bis zu 50 Ind.) und des Teichfroschs (bis zu 50 Ind.) besiedelt wird. Es enthält zudem einen kleinen Reproduktionsbestand der Rotbauchunke (5 Ind.). Ein weiteres Laichgewässer wird im nordöstlichen Teil des Vorhabensbereichs randlich vom B-

Plan-Gebiet berührt. Es weist ebenfalls individuenstarke Laichpopulationen (jeweils bis zu 50 Ind.) von Kammolch, Teichmolch, Laubfrosch und Teichfrosch auf. Zufallsbeobachtungen gelangen auch für Ringelnatter, Blindschleiche und Waldeidechse, eine systematische Reptilienerfassung wurde aber nicht durchgeführt.

Bewertung: Der Amphibienbestand entspricht mit insgesamt neun nachgewiesenen Amphibienarten mehr als der Hälfte der in Mecklenburg-Vorpommern Amphibienarten und ist als sehr hochwertig einzustufen. Alle festgestellten Arten sind in M-V als gefährdet bzw. stark gefährdet eingestuft. Hervorzuheben sind dabei insbesondere die im Gebiet reproduzierenden Bestände von Kammolch und Rotbauchunke. Das B-Plan-Gebiet ist Bestandteil des popularen Jahreslebensraumes zahlreicher Arten und besitzt auch als Sommer- (Ruderalflächen) bzw. Winterlebensraum (Gehölze, Gehölzbestände) eine zentrale Bedeutung für die Amphibien. Der festgestellte Reptilienbestand ist als mittelwertig einzustufen, da besonders seltene und stark gefährdete Arten im Gebiet bisher nicht nachgewiesen worden sind.

Entwicklungsziel: Zum Erhalt des sehr hochwertigen Amphibienbestandes im B-Plan-Gebiet müssen Ausprägung und Qualität der Habitatstrukturen nachhaltig gesichert werden. Hierzu gehören insbesondere die Laichgewässer, die zu erhalten und von Verunreinigungen/Verbau zu schützen sind. Als Bestandteil der popularen Jahreslebensräume sind zudem geeignete Landhabitate zu erhalten bzw. zu entwickeln. Zerschneidungen zwischen Gewässer- und Landlebensräumen sind zu vermeiden, da Wechselbeziehungen beeinträchtigt und insbesondere bei Errichtung von Verkehrswegen auch unmittelbare Tierverluste auftreten können.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nullvariante (B-Plan Nr. 2) zeichnet sich im Vergleich zum B-Plan Nr. 17 durch einen höheren Versiegelungsanteil aus, d.h. das Beeinträchtigungspotenzial der Herpetofauna stellt sich bei der Nullvariante insgesamt ungünstiger dar. Als negativ ist hierbei auch die im B-Plan Nr. 2 vorgesehene Verkleinerung des nördlichen Kleingewässers einzuschätzen.

Minimierung und Vermeidung: Einriffsmindernd sind im Vergleich zur Nullvariante die Reduzierung der Versiegelungsfläche, die teilweise Ausweitung der Pufferzonen um die Gewässer, die aufgelockerte kleinteilige Wohnbebauung sowie die umfangreichen Hecken- und Baumpflanzungen zu nennen. Als Landhabitate sind die geplanten Grünflächen allerdings nur geeignet, wenn in diesen Bereichen keine intensiven Pflegemaßnahmen durchgeführt werden.

Dennoch ist von einer Beeinträchtigung des Landlebensraumes für die Lurche des Plangebietes auszugehen. Dieses Defizit wird ausgeglichen durch Schaffung einer Teichgruppe am Rande der intensiveren Nutzungen, möglichst in der Nähe einer Gehölzgruppe oder Hecke, bestehend aus 2 Teichen von jeweils 200 m² und einem Teich von 400 m². Die Teiche dürfen keinen höheren Winter-Wasserstand als 1,0 m erlauben, um auch mittelfristig ein Durchfrieren zu ermöglichen. Die Nordseite ist, beginnend mit der Gewässermitte, flach auslaufen zu lassen, um eine schnelle Gewässererwärmung zu befördern. Angeln, Fischbesatz und Nutzung durch privates Wassergeflügel sind auszuschließen. Die Maßnahme ist zeitgleich mit Baubeginn der Ferienhäuser im Bebauungsplangebiet auszuführen. Der Abschluss der Arbeiten ist dem STAUN anzuzeigen.

Es ist vorgesehen, die neuen Teiche westlich des bestehenden Teichs auf Flächen des Vorhabenträgers anzulegen. Später soll die Maßnahme ergänzt werden durch einen Verbindungskorridor zum küstenparallelen Wald, der als Leitstruktur durch den geplanten Golfplatz dient.

Die Umsetzung der Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Zustand nach Durchführung: Während die Gewässer in ihrer Reproduktionsfunktion nicht beeinträchtigt werden, sind für die Raumnutzung der Amphibien und Reptilien teilweise Einschränkungen zu prognostizieren. Diese resultieren aus der Zunahme menschlicher Störungen, insbesondere des Kfz-Verkehrs (Tierverluste), sowie einer eingeschränkten Verfügbarkeit von Landhabitaten aufgrund der zu erwartenden intensiven Pflege zumindest in Teilbereichen der geplanten Grünflächen (z.B. Ferienhausanlage). Die teilweise Einschränkung für die Raumnutzung der Amphibien wird durch Anlage zusätzlicher Lebensräume in ungestörten Bereichen standortnah geeignet ausgeglichen.

Fledermäuse

Bestand: Im Rahmen der Umsetzung des B-Plans Nr. 2 „Lancken“ wurden im Winter 1999/2000 die Bunkeranlagen auf der ehem. Raketenstellung erstmalig hinsichtlich ihrer Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse untersucht. Dabei wurden in sechs Fahrzeugbunkern Vorkommen der Zwergfledermaus nachgewiesen. Als Ausgleichsmaßnahme für den B-Plan Nr. 2 wurden zwei, damals nicht von Fledermäusen genutzte Mannschaftsquartiere fachgerecht als Fledermausquartiere umgebaut (Erhöhung des Spaltenangebots, der Luftfeuchtigkeit, etc.) und verschlossen.

Aktuelle Kartierungen der Anlagen durch den NABU in den Wintern 2005/06 sowie 2006/07 bestätigen die Nutzung der Fahrzeugbunker als Fledermausquartier. Dabei erwiesen sich insbesondere die Bunker im Norden und Westen des geplanten Ferienhausgebietes mit teilweise bis zu 70 Zwergfledermäusen als bedeutende Quartiere, während in den beiden Objekten östlich der Ferienhausanlage keine Tiere gefunden wurden.



Bunker Nr.	Art	Anzahl (20.01.2006)	Anzahl (17.02.2007)
1 (außerhalb)	Zwergfledermaus	77	52
2	Zwergfledermaus	68	76
3	Zwergfledermaus	1	3
4	—	ohne Fund	verschlossen

5	–	ohne Fund	ohne Fund
6		nicht untersucht	nicht untersucht

Kartierung Fledermäuse 2006/07

Bewertung: Mehrere Bunkeranlagen werden von den Zwergfledermäusen mit teilweisen hohen Besatzzahlen als Winterquartier genutzt. Durch die spezifischen Standortansprüche der Fledermäuse an ihr Winterquartier stellen diese Bereiche eine stark limitierte Ressource im Lebensraum dieser Tiere dar. Aufgrund ihres besonderen Schutzstatus (potenziell gefährdet gem. Rote Liste M-V; streng geschützte Art gem. § 10 (2) Nr. 10, 11 BNatSchG; Art des Anhang IV der FFH-RL; Spalte 2 der BArtSchVO) des Bestandes an Winterquartieren im Plangebiet und der festgestellten Bestandsgrößen kommt den Bunkeranlagen eine sehr hohe Bedeutung zu.

Entwicklungsziel: Die Winterquartiere in den Bunkeranlagen sind zentraler Bestandteil des Lebensraumes der Zwergfledermaus in der Region. Durch den fledermausgerechten Umbau von Bunkeranlagen wurde bereits für den B-Plan 2 das Quartierangebot qualitativ aufgewertet. Zum Erhalt der sehr hochwertigen Population in der Region müssen aber auch die Nahrungsräume der Zwergfledermaus nachhaltig gesichert werden. Hierzu gehören insbesondere Grenzstrukturen (Waldränder, Hecken und Wege), die zu erhalten und zudem als lineare Leitelemente in der Landschaft zu entwickeln sind.

Prognose bei Nichtdurchführung: In der Nullvariante (B-Plan Nr. 2) würden einige Bunker wieder einer Nutzung zugeführt, was aber durch den fledermausgerechten Ausbau von zwei Anlagen ausgeglichen worden ist. Durch den höheren Versiegelungsanteil im Vergleich zum B-Plan Nr. 17 ist das Beeinträchtigungspotenzial in der Nullvariante aufgrund des stärker eingeschränkten Nahrungsangebotes insgesamt als ungünstiger zu werten.

Minimierung und Vermeidung: Der B-Plan Nr. 17 sieht den Umbau weiterer Bunker als Fledermausquartiere vor.

- Bunker 1 sowie die als Fledermausquartiere hergerichteten Bunker 7 und 8 liegen westlich außerhalb des Plangebiets. Eine Nutzung ist auch zukünftig nicht beabsichtigt.
- Bunker 2 und 3 werden als Fledermausquartiere hergerichtet (Festsetzung als Maßnahme nach § 9(1) Nr. 20 BauGB). Eine Nutzung der Bunker ist ausgeschlossen.
- Bunker 4 und 5 enthalten keine Lebensräume von Fledermäusen und können anderweitig genutzt werden.
- Bunker 6 wurde angesichts der landwirtschaftlichen Nutzung nicht untersucht, er entspricht im Wesentlichen Bunker 5 (nach Süden offener Unterstand). Dreiseitig schließen sich an den offenen Unterstand Mannschaftsräume an, die nicht benötigt werden und als zusätzliche Fledermausquartiere hergerichtet werden sollen (Festsetzung nach § 9(1) Nr. 20 BauGB). Eine Nutzung der Mannschaftsräume ist ausgeschlossen.

Die Bunker werden ohne Nutzung erhalten; mit geeigneten Einflugöffnungen ausgerüstet und gegen unbefugtes Betreten gesichert (Auswahl in Abstimmung mit dem NABU). Die Optimierung der Quartiere kann im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung von Saumstrukturen (wegbegleitende Gehölze, Pufferzonen an den Gewässern, reduzierter Biozid- und Düngemiteleinsatz) als Kompensation für die Verringerung des Nahrungsangebotes auf Teilflächen gewertet werden.

Die genannten Bunker werden mit geeigneten Einflugöffnungen ausgerüstet und gegen unbefugtes Betreten gesichert (Auswahl in Abstimmung mit dem NABU). Die Optimierung der Quartiere kann im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung von Saumstrukturen (wegbegleitende Gehölze, Pufferzonen an den Gewässern, reduzierter Biozid- und Düngemiteleinsatz) als Kompensation für die Verringerung des Nahrungsangebotes auf Teilflächen gewertet werden.

Zustand nach Durchführung: Die Zwergfledermaus ist eine typische Art des Siedlungsraumes und wird auch nach Umsetzung des B-Planes weiterhin im Gebiet vertreten sein, zumal die geplanten Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Stärkung der Population in der Region beitragen. Das Vorkommen im B-Plan-Gebiet kann durch flankierende Maßnahmen wie z.B. eine fledermausgerechte Bauweise einzelner Objekte / Ferienhäuser sowie das Anbringen von Hinweistafeln zur Lebens-

weise und zum Schutz der Tiere auch zur Sensibilisierung / Umweltbildung der Gäste genutzt werden. Die Verringerung des Nahrungsangebotes auf Teilflächen wird durch Sicherung und Verbesserung der Quartiere geeignet ausgeglichen.

Landschaftsbild / Landschaftliche Freiräume

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Landschaftsbildraums „Wittow“, der nahezu den gesamten Inlandsbereich der von Meer und Bodden umgebenen Halbinsel umfasst. Die flachwellige Landschaft ist von weiten, ausgeräumten Ackerschlägen bestimmt. Gegliedert wird die weite Landschaft vor allem durch straßenbegleitende, im Umfeld von Lancken vorwiegend neugepflanzte Alleen. Auch die älteren Siedlungsbereiche tragen wegen des hier ausgebildeten Gehölzbestands (Gutspark Lancken, Bepflanzung der Dorfteiche, Windschutzhecken als Randeingrünung) wesentlich zur Gliederung der Landschaft bei.

Aufgrund der Agrarstruktur des Raumes ist das Gebiet weit überschaubar. Besonders reizvolle Sichtbeziehungen ergeben sich in Richtung Insel Hiddensee zum Dornbusch mit dem Leuchtturm sowie über die nahe Ostsee. Wirksamster und damit wichtigster Blickpunkt auf den Siedlungsbereich Lancken ist vom Küstenwanderweg aus. Die ehem. Raketenstation fällt dabei schon durch die starke Profilierung als anthropogen überformter Landschaftsbestandteil auf (überschüttete Bunker mit 3-5 m Höhe über durchschnittlichem Gelände). Aufgrund der Größe des eingezäunten Bereichs, den Bunkern und deren durch Beton geprägte Eingangsbereiche wirkt das Gelände im Nahbereich unmaßstäblich und fremd in der Landschaft.

Angeichts des Charakters des Plangebiets (Siedlungsbereich, eingezäunte militärische Brache) gehen keine landschaftlichen Freiräume verloren.

Hinsichtlich der Kriterien „Natürlichkeit“ und „Vielfalt“ ist die landwirtschaftlich geprägte Landschaft Wittows von geringer Bedeutung. Die geringe Bedeutung wird jedoch durch den Bezug zu den angrenzenden Küstenbereichen (Ostsee, Bodden) relativiert, die der Landschaft eine ausgeprägte Eigenart verleiht. Die Eigenart ist jedoch nicht empfindlich gegenüber Veränderungen an sich (z.B. bei , sondern nur Hinzufügen von Elementen, die der heutigen (ländlichen) Atmosphäre widersprechen.

Entwicklungsziel: Landschaftliche Freiräume sowie die ursprüngliche Eigenart, Naturnähe und Schönheit einer Landschaft sind zu erhalten.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Festhalten am ursprünglichen B-Plan Nr. 2 würde der nördliche Siedlungsrand durch großmaßstäbliche Gebäudekomplexe für Sport und Freizeit geprägt. Mit der nunmehr geplanten kleinteiligen Einfamilienhausbebauung auf großen Grundstücken (Reetdach) wird sich das Erscheinungsbild des Siedlungsbereichs besser weil harmonischer in die Landschaft einfügen.

Bei Nichtdurchführung jeglicher Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der ehem. Raketenstellung würde sich langfristig eine Verbuschung / Bewaldung einstellen, wodurch die Bunker innerhalb der neuen Gehölzstruktur auf lange Sicht unsichtbar würden.

Minimierung und Vermeidung: Mit der zusätzlichen Anordnung von rund 50 Ferienhäusern im südlichen Bereich der ehem. Raketenstellung wird die angrenzend geplante Hotelanlage entsprechend kleiner ausfallen können (neu 120 statt 240 Zimmer bei gleichbleibender Beherbergungskapazität). Damit ergibt sich die Möglichkeit, die in der UVS zum ROV „Golfanlage Lancken“ beschriebenen Beeinträchtigungen durch ein übergroßes Gebäudevolumen (Firsthöhe 19 m) zu reduzieren.

Der B-Plan Nr. 17 sieht darüber hinaus die Anlage umfangreicher neuer Hecken- und Baumpflanzungen als Randeingrünung vor. Durch die Anordnung einer kleinteiligen Wohnbebauung mit geringer baulicher Dichte im exponierten nördlichen Bereich wird ein harmonischer Übergang von Siedlungsbereich und offener Landschaft erreicht werden. Durch die Festsetzung von Reetdächern in diesem Bereich werden die Gebäude auch hinsichtlich Farbe und Materialität gut eingefügt.

Zustand nach Durchführung: Nur anfänglich wird die neue Bebauung weithin sichtbar in der Landschaft in Erscheinung treten. Mit dem Wachstum der festgesetzten Pflanzungen wird sich das gewohnte regionaltypische Erscheinungsbild ländlicher Siedlungsbereiche wieder einstellen.

Durch den Erhalt der Bunker wird der Siedlungsbereich gegliedert und damit die optische Einbindung der Ortslage in die Landschaft verbessert. Baum-/Buschgruppen auf den Bunkern werden wegen ihres erhöhten Standorts bereits in wenigen Jahren die Gebäude überragen und das Landschaftsbild positiv beeinflussen.

3.2.3) Mensch und seine Gesundheit

Bestand / Bewertung: Der südliche Bereich des Planbereichs ist weitgehend mit Einfamilienhäusern bebaut. Im Südosten befindet sich eine Ferienanlage mit mehreren Appartementgebäuden. Der nördliche Bereich der ehemalige Raketenstation ist noch weitgehend eingezäunt und nicht frei betretbar. Zur (Nah-)Erholung geeignete Flächen stehen im Plangebiet außer den privaten Gärten nicht zur Verfügung; die nahe Küste bietet jedoch eine hohe Qualität.

Angeht die Funktion Lanckens als ruhigem Wohnort kommt dem Schutzgut Mensch eine hohe Bedeutung zu.

Entwicklungsziel: Die Planungsziele des B-Plans gehen von einer Stärkung des Orts als ruhigem Wohnort aus. Zukünftig soll zusätzlich die Erholungsfunktion stärker entwickelt werden; hierzu ist der Ausbau öffentlich nutzbarer Grünflächen sowie die Anlage neuer Fußwege innerhalb sowie im Umfeld des Plangebiets beabsichtigt. Die Ferienhausgebiete werden durch eine Grünanlage von den geplanten wie den bestehenden Wohngebieten getrennt.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Festhalten am ursprünglichen B-Plan Nr. 2 würde die nördliche Fläche mit großmaßstäblichen Gebäuden bebaut werden (Appartementhäuser, Sport- und Freizeitanlagen).

Zustand nach Durchführung: Die weitere Bebauung wird die Ortslage maßstäblich fortsetzen. Durch die Anlage neuer Zufahrten im Westen sowie im Nordosten wird die bestehende Ortslage von zusätzlicher Verkehrsbelastung weitgehend verschont bleiben. Der Ausbau der Grünanlagen sowie der Fußwege im Umfeld wird die Aufenthaltsqualität auch für die Wohnbevölkerung im Ort verbessern. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Wohnen sind nicht zu erwarten.

3.2.4) Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand / Bewertung: Im Planbereich sind Denkmäler bzw. Bodendenkmäler vorhanden.

Ein Bodendenkmal wird im Bereich des Gutshauses vermutet. Die dokumentierte Fläche liegt am südöstlichen Rand des Plangebiets im Bereich des ehemaligen Gutshauses.

Entwicklungsziel: Eine Veränderung oder Beseitigung kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher zu tragen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Das Bodendenkmal ragt von Süden her in den Geltungsbereich der Planung hinein. Gegenüber dem geltenden Baurecht des B-Plans Nr. 2 in entsprechenden Bereich keine Änderungen vorgenommen. Die im Bereich des Bodendenkmals liegenden Parzellen / Baufenster wurden bereits in den letzten Jahren weitgehend neu bebaut. zusätzliche Eingriffe können im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des Gutshauses entstehen, das jedoch selbst außerhalb des Planbereichs liegt. Für den Bereich des Gutshauses bleibt der B-Plan Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung gültig.

Minimierung und Vermeidung: Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Damit ist sichergestellt, dass etwaige Vorhabenträger auf die Notwendigkeit einer Untersuchung hingewiesen werden.

Zustand nach Durchführung:

Die Planung wird sich auf den Zustand des Bodendenkmals nicht auswirken.

3.2.5) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen allgemein zwischen lokalen und globalen Umweltschutzzielen. Der Ausbau des Tourismus in relativer Nähe zu den deutschen Quellgebieten der Gäste reduziert die zurückgelegten Wege und trägt damit zur Vermeidung von CO₂-Ausstoß bei.

3.2.6) Monitoring

Die Überwachung möglicher Auswirkungen wird sich auf zwei Aspekte konzentrieren können:

- Überwachung der Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen Vorgaben, insbesondere bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zum Umbau der Bunker als Vogel- und Fledermausquartiere (S. 16ff.) sowie zur Anlage der neuen Teiche.
- Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten Pflanzungen. Pflanzungen im öffentlichen Raum wird die Gemeinde im Zuge der abzuschließenden städtebaulichen Verträge mit dem Erschließungsträger sichern und entsprechend hinsichtlich der Umsetzung überwachen können. Bei der Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken ist die Gemeinde auf die Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Bauordnungsamt angewiesen, die anders als die Gemeinde über Polizeibefugnisse verfügen.

Dranske, April 2007

; ausgefertigt: 15.12.2007

[Handwritten signature]

