



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

5. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 18a „Golfanlage Lancken – Teil 1“

Gemeinde Dranske

Satzungsfassung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage	2
1.1) Lage / Umfang der Änderung	2
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen	3
1.4) Bestandsaufnahme	3
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	3
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	4
2. Städtebauliche Planung	5
2.1) Änderungen	5
2.2) Flächenbilanz.....	6
2.3) Erschließung	7
3. Auswirkungen	7
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	7
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	8

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Lage / Umfang der Änderung

Die 5. Änderung und Ergänzung erstreckt sich auf einen vergleichsweise kleinen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und umfasst die Flurstücke 5/215, 5/218, 5/219 (teilw.), 5/214 (teilw.), 5/213 (teilw.) alle Flur 1, Gemarkung Lancken mit insgesamt rund 3,0 ha. Der Geltungsbereich der Änderung wird durch die bestehende öffentliche Straße *Zum Golfpark* in zwei Teilflächen geteilt.

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

- das Maß der baulichen Nutzung wird abschnittsweise differenziert festgesetzt und vor allem in den Randbereichen im Norden und Süden reduziert (GRZ 0,25 statt 0,3, I Vollgeschoss statt II Vollgeschosse); die Firshöhe wird entsprechend der jeweiligen Geländehöhe angepasst;
- für die Randbereiche wird ergänzend eine Beschränkung auf 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt,
- das Baugebiet wird um zwei Teilflächen auf bisherigen Grün- und Wasserflächen erweitert,
- die innere Erschließung wird um eine zweite Stichstraße in das Gebiet hinein ergänzt, auf die zudem der Fußweg zum Strand gelegt wird.

In den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird geändert:

- Ergänzung des Nutzungsartenkatalogs um eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnen sowie die Klarstellung, dass mit dem Golfklubhaus auch die für den Golfplatz selber erforderlichen Stellplätze im Baugebiet angeordnet werden dürfen,
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung, die sich an die bisherigen Festsetzungen für benachbarte Teilbereiche anlehnen.

Der Ergänzungsbereich betrifft eine bislang als Grünfläche ausgewiesene Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Lancken“, dessen Festsetzungen in diesem Bereich durch die neue Ausweisung ersetzt wird.

Die Planzeichnung der Änderung beruht auf der Planzeichnung des bestandskräftigen Bau-

ungsplans in der Fassung der 3. Änderung. Der Katasterbestand wurde zum Stichtag Januar.2018 aktualisiert.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Durch die 5. Änderung und Ergänzung soll insgesamt eine kleinteiligere, stärker aufgelockerte Bebauung vorgegeben werden, ohne dass das Gesamtkonzept, d.h. auch der Gesamtumfang der geplanten Bebauung, in Frage gestellt wird. Hierzu sollen gemäß Empfehlung des Hauptausschusses vom 07.07.2016 ergänzende örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO MV aufgenommen und die in der Begründung benannte vorgesehene Kleinteiligkeit der Bebauung und die Beherbergungskapazität als Höchstgrenze in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gesichert werden. Laut Begründung zur 3. Änderung sollen für das SO Golf als Höchstgrenze max. 340 Tourismusbetten entstehen.

Das städtebauliche Konzept (Erschließung, Bebauungsstruktur) sowie die generellen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zum Umfang der Bebauung bzw. zur Kapazität der Anlage werden grundsätzlich beibehalten, so dass die Grundzüge des Bebauungsplans nicht berührt werden.

Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bearbeitet. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b genannten Schutzgüter ist nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären. Störfallbetriebe sind in der Gemeinde Dranske sowie den Nachbargemeinden nicht vorhanden.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

Für die Gemeinde Dranske liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Für den Planbereich der 5. Änderung und Ergänzung wird ein sonstiges Sondergebiet „Golfhotel mit Golfclub dargestellt (vgl. Abbildung 1). Da die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht verändert wurden, gibt es bezüglich des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB hinsichtlich der 5. Änderung und Ergänzung keine neuen Aussagen.

Für die Gemeinde Dranske liegt kein Landschaftsplan vor.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus Teilflächen der ehemaligen Raketenstation Lancken, von der noch einige der Bunker und Unterstände erhalten sind. Der Bereich im Nordosten des



Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Stand Berichtigung vom 04.10.2013 Ausschnitt ohne Maßstab



Abbildung 2: Ursprungsplan, Stand 3. Änderung, Ausschnitt ohne Maßstab

früheren Militärgeländes ist unbebaut, es besteht Baurecht nach § 30 (1) BauGB für die Ansiedlung eines Golfresorts mit Golfklub sowie von ergänzenden Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche Nutzungen sowie solchen zur Freizeitgestaltung als touristischer Infrastruktur. Nach dem Nutzungsartenkatalog (Stand 3. Änderung) sind im **SO Golf** zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienhäuser / Ferienwohnungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Nutzungen sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- sonstige Anlagen, die der Nutzung oder dem Betrieb sowie der Unterhaltung des Golfplatzes dienen,
- Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebswohnungen für Betriebsinhaber und andere Aufsichtspersonen, die im Plangebiet ansässigen Betrieben zugeordnet sind,
- Läden.

Im Zuge der 3. Änderung wurde auch die Planzeichnung u.a. hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche überarbeitet. Insgesamt sind entsprechend der Flächenbilanz auf 24.503 qm Sondergebietsfläche eine zulässige Gebäudegrundfläche von 7.351 qm bei einer zweieinhalbgeschossigen Bauweise (Firsthöhe 24,0 m HN) möglich.

Die Flächen im Umfeld des Plangebiets wurde in den letzten Jahren auf Grundlage der bestandskräftigen Bebauungspläne Nr. 17 bzw. Nr. 18A in weiten Teilen als Wohn- und Feriengebiet erschlossen und vorwiegend mit Einfamilienhäusern für Wohn- und Feriennutzung neu bebaut. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld des Siedlungsgebiets sollen als 18-Loch Golfanlage entwickelt werden.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet stellt sich als Brachfläche am Rande der neu entstandenen Ortslage Lancken dar. Schutzgebiete befinden sich erst im weiteren Umfeld.

In einer Entfernung von rund 170 m nördlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“, das einen rund 600 m breiten uferparallelen Streifen umfasst. Daran in nördlicher Richtung anschließend liegt das Gebiet FFH-Marin DE 1345-301 „Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona“. Zwischen Baugebiet und Schutzgebiet liegen die Fläche des Golfplatzes sowie die Maßnahmefläche A 3, welche als Mosaik aus extensiv gepflegter Wiesenfläche, Heckenstrukturen und Waldinseln im Sinne einer naturnahen Parkanlage anzulegen und dauerhaft zu pflegen ist. Angesichts der zukünftig reich strukturierten Pufferfläche zwischen Baugebiet und Schutzgebiet sowie der vergleichsweise großen Entfernungen ist eine erhebliche Betroffenheit der maßgeblichen Gebietsbestandteile nicht anzunehmen; ein stofflicher Zusammenhang besteht nicht.

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

Denkmale bzw. Bodendenkmale sind innerhalb des Planbereichs der 5. vereinfachten Änderung und Ergänzung nicht bekannt.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Änderungen

Durch die Änderung soll die Lage des Golfclubhauses als optischer Mittelpunkt der Bebauung festgelegt und ansonsten eine kleinteiligere, stärker aufgelockerte Bebauung vorgegeben werden, ohne dass das Gesamtkonzept, d.h. auch der Gesamtumfang der geplanten Bebauung, in Frage gestellt werden soll.

Hierzu wird die zulässige Grundfläche sowie Geschossigkeit in den Randbereichen zurückgenommen und in diesen Bereichen eine Beschränkung auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt, so dass typologisch die Nachbarbebauung des sog. Künstlerdorfes fortgeführt wird (hochwertige freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser). Durch die Beschränkung auf Gebäude mit nur max. zwei Nutzungseinheiten (Ferienwohnungen) sowie die Festlegung auf Einzelhäuser werden Appartementshäuser von vorneherein ausgeschlossen und Konflikte, die bei größeren Einrichtungen entstehen könnten, vermieden.

Für die zentralen Appartementshäuser wird zur Sicherung der Kleinteiligkeit einschränkend eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 30 m bei Festlegung auf Einzelhäuser festgesetzt.



Abbildung 3: städtebaulicher Entwurf (BBF Berlin-Brandenburger Flächenentwicklungs GmbH)

Um den Verlust an Bebauung wenigstens zum Teil auszugleichen, wird das Baugebiet zulasten angrenzender Grünflächen ausgeweitet. Insgesamt erhöhen sich die zulässigen Gebäudegrundflächen um rechnerisch 790 qm. Durch die Rücknahme auf nur ein Vollgeschoss in den Randbereichen reduziert sich jedoch die rechnerisch mögliche Geschossfläche im gesamten Plangebiet.

Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten sowie die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung in diesen Bereichen wird auch die mögliche Beherbergungskapazität begrenzt. Gemäß städtebaulichem Konzept sind neben dem Klubhaus (Fläche a mit Gastronomie, Golfshop, Sozialräume, Verwaltung) vorgesehen:

- 13 hochwertige Ein- bzw. Zweifamilienferienhäuser auf 10.787 qm Baugrundstück,
- 18 Doppel- bzw. Reiheneinheitswohnungen auf 4.948 qm Baugrundstück,
- 9 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 8 bis 10 Wohnungen (Fläche b: bei 9.255 qm Baugrundstück ca. 7.220 qm BGF bzw. rund 5.750 qm Wohnfläche).

Angesichts der nunmehr kleinteiligeren Bebauung kann die Parkierung der Beherbergungsnutzung auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen werden, so dass der zentrale Parkplatz entfallen kann. Das Golfclubhaus erhält bedarfsgerecht eine eigene Stellplatzanlage in unmittelbarer Nähe, der auf den ersten Bauabschnitt von 9 Bahnen ausgelegt wird (9 Bahnen à 5 Parkplätze = 45 Stellplätze zuzüglich Gastronomie). Die Zulässigkeit golfplatzbezogener Parkplätze wird im Nutzungsartenkatalog ausdrücklich klarstellend berücksichtigt und durch eine ergänzende Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO für die Flächen a bzw. b berücksichtigt. Dabei werden die für den ersten Bauabschnitt benötigten Stellplätze im direkten Anschluss an das Klubhaus entstehen, die für den Ausbau auf 18-Bahnen erforderlichen voraussichtlich dezentral verteilt entlang der Zufahrt bzw. im Bereich südöstlich der Straßen *Zum Golfpark* und *Mönblick*.

Ebenfalls als Folge der angestrebten Kleinteiligkeit soll untergeordnet neben den bereits zulässigen Betriebswohnungen (für Eigentümer und Angestellte) auch eine sonstige Wohnnutzung unter-

geordnet, d.h. ausnahmsweise zugelassen werden. Das Wohnen am Standort Lancken wird dabei nicht zuletzt private Feriendomizile umfassen (Zweitwohnungen als Freizeitwohnungen), die vorwiegend nichtgewerblich in einem privaten, d.h. vergleichsweise begrenzten Kreis genutzt werden.

Nach der statistischen Definition (Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern: Zensus 2011 – Gebäude und Wohnungen Land Mecklenburg-Vorpommern am 09. Mai 2011 (Ergebnisse zum Stand Mai 2013)) ist eine Freizeitwohnung eine „Wohnung, in der Personen lediglich ihre Freizeit verbringen (z. B. am Wochenende, während des Urlaubs, der Ferien usw.). Sie kann von einem privaten Eigentümer/ einer privaten Eigentümerin selbst genutzt oder dauerhaft an eine dritte Person zur Freizeitnutzung vermietet (oder kostenlos überlassen) werden.“ Freizeitwohnungen sind abzugrenzen gegenüber Ferienwohnungen, die ständig gewerblich-hotelmäßig genutzt werden, und fallen planungsrechtlich unter den breiten Begriff des Wohnens. Bereits die Tatsache, dass sich das statische Landesamt M-V mit Freizeitwohnen beschäftigt, zeigt, dass es sich um eine in Tourismusregionen regional stark verbreitete Nutzungsart handelt. Die zahlungskräftigen „Langzeiturlauber“, die vor allem von außerhalb Mecklenburg-Vorpommerns kommen, schätzen die touristische Infrastruktur am Ort (Golf, Gastronomie), die sie intensiv auch während längerer Aufenthalte nutzen.

Die Erweiterung der Sondergebietsflächen beansprucht einen der beiden Feuerlöschteiche. Für die Löschwasserversorgung ist der östliche Löschwasserteich ausreichend, der unverändert beibehalten wird.

Die Verfüllung des westlichen Feuerlöschteichs war bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans vorgesehen und wurde erst mit der 3. Änderung verworfen. Bereits der anfängliche Plan sah deshalb umfangreiche Maßnahmen für die betroffene Artengruppe der Amphibien vor. Im Zuge des Golfplatzbaus werden gemäß Maßnahmeflächen A 2 umfangreiche neue Wasserflächen entstehen. Die Maßnahmeflächen mit der Bezeichnung Fläche A2 sind als Wanderkorridore für Amphibien und Reptilien (CEF-Maßnahme) von der derzeitigen Ackernutzung in extensiv genutztes Grünland mit anteilig Wasserflächen (mindestens 8.750 qm) umzuwandeln. Um die Kontinuität der Lebensräume sicherzustellen, ist die Fläche A2 zumindest anteilig vor der Verfüllung und Bebauung der bestehenden Teiche umzusetzen. Bei der Umsetzung sind die bereits in der Ursprungsplanung ausgewiesenen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten (VM 3 bis VM 19).

Zur Anpassung an die südlich angrenzende Bebauung werden die örtlichen Bauvorschriften ergänzt. Dabei werden die Festsetzungen des südlich anschließenden **SO** Feriengebiet (Teil B) übernommen, wonach für Dächer von Hauptanlagen Dachneigungen von 45°-55° zulässig sind. Zur Begrenzung der entstehenden Firsthöhen (siehe planungsrechtliche Festsetzungen) werden ergänzend für zweigeschossige Gebäude auch geringere Dachneigungen ab 25 Grad zugelassen. In beiden Fällen bleibt damit aber das Erscheinungsbild traditioneller Gebäude mit optisch wirksamem geneigtem Dach erhalten. Das traditionelle Erscheinungsbild wird durch die Begrenzung der Fachformen sowie Eindeckungsarten unterstrichen, wobei im Falle der Rohrdeckung die Materialität eine spezifische Konstruktion und Erscheinung begründet. Durch Farbvorgaben rot, braun und grau/anthrazit) sollen vor allem untypische und dadurch herausstechende Dachfarben ausgeschlossen bleiben.

2.2) Flächenbilanz

Durch die Planung verändert sich die Nutzung im gesamten Bebauungsplangebiet nur vergleichsweise geringfügig. Durch die Ausweitung zusätzlicher Baugebietsfläche (zulasten von Grünflächen) nimmt die Größe der Baugebiete um 4.429 qm zu, wobei aufgrund der in den Randbereichen geringeren GRZ die mögliche Gebäudegrundfläche nur vergleichsweise gering um 790 qm wächst. Bezogen auf die zulässige Gesamtbebauung gemäß der anfänglichen Konzeption bedeutet dies einen Zuwachs von rund 5%. Durch die in den Randbereichen abgesenkte Geschossigkeit reduziert sich jedoch die bisher rechnerisch mögliche Geschossfläche geringfügig von 19.113 qm nunmehr auf 18.470 qm (Nicht-Vollgeschosse gerechnet mit 60% der zul. Grundfläche).

Auch die (privaten) Verkehrsflächen nehmen durch Ausweisung einer neuen inneren Stichstraße um 750 qm zu, so dass die zulässige Versiegelung insgesamt um 4.309 qm wächst.

Ursprungsplan* (Stand 3. Änderung)				5. Änderung und Ergänzung		
Nutzung	Fläche	zulässige Grundfläche Gebäude	zulässige. Versiegelung	Fläche	zulässige. Grundfläche Gebäude	zulässige. Versiegelung
SO Golf	24.503 qm	7.351 qm	11.027 qm	28.932 qm	8.141 qm	14.585 qm
GRZ 0,25				davon 10.787	2.697	4.046
GRZ 0,3				davon 4.948	1.484	2.227
GRZ 0,3				davon 9.255	2.777	5.553
GRZ 0,3				davon 3.942	1.183	2.759
Grün-Wasserflächen	5.505 qm	--	--	624 qm	--	--
Verkehrsflächen	536 qm	--	536 qm	1.287 qm	--	1.287 qm
Gesamtgebiet	30.544 qm	7.351 qm	11.563 qm	30.544 qm	8.141 qm	15.872 qm

2.3) Erschließung

Die Änderung wirkt sich nicht erheblich auf die Anforderungen an die Erschließung aus. Der Bereich ist erschlossen, das direkte Umfeld auch weitgehend bebaut. Die innere Erschließung wird nach den Vorgaben des Bebauungsplans erfolgen. Die angestrebte Kapazität der Feriensiedlung nicht durch die Änderung nicht in Frage gestellt.

Die Wasserversorgung kann über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Nutzbare Anlagen sind in der durchführenden Hauptplanstraße vorhanden. Alle weiteren erforderlichen Anlagen müssen entsprechend den örtlichen und technischen Erfordernissen sowie den technisch und rechtlich relevanten Vorschriften nach erstellt werden. Ein Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz in Höhe von 48m³/h über 2h ist nach Inbetriebnahme der gegenwärtig im Bau befindlichen Versorgungsanlagen im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 17 möglich.

Die Schmutzwasserreinigung erfolgt in der Kläranlage Dranske-Hof. Die unmittelbar erforderlichen Anlagen müssen entsprechend den örtlichen und technischen Erfordernissen sowie den technisch und rechtlich relevanten Vorschriften nach erstellt werden.

3. Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Vor dem Hintergrund des vergleichsweise eingeschränkten Änderungsumfangs sind daher in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* sind von der 5. Änderung und Ergänzung durch die Zunahme der zulässigen Versiegelung um 4.309 qm (Eingriffe) und die Überplanung von Wasserflächen (erforderliche CEF-Maßnahmen) betroffen.

Die zusätzlichen Eingriffe werden Bilanzierung und durch Verrechnung mit dem im Bereich des Golfplatzes entstehenden Überschuss kompensiert. Die erforderlichen Artenschutz-

maßnahmen sind grundsätzlich bereits Bestandteil des Bebauungsplans. Allgemein besteht für das Plangebiet bereits Baurecht nach § 30 BauGB. Die Gesamtkapazität (entsprechend der rechnerisch möglichen Geschossflächenzahl) wird mit geringfügiger Verringerung im Wesentlichen beibehalten. Grundsätzlich wurden die durch eine Bebauung entstehenden Umweltauswirkungen bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans umfassend untersucht und seinerzeit im Umweltbericht dargestellt.

Private Belange werden durch die Änderung der Nutzungsmöglichkeiten nicht erheblich negativ berührt. Der Bereich ist derzeit unbebaut und in der Hand eines Vorhabenträgers. Die Planänderung wurde durch den Grundstückseigentümer angestoßen, um einen besseren Übergang zu der bereits bestehenden Bebauung sicherzustellen.

Grundsätzlich entsprechen die zulässigen Nutzungen hinsichtlich Art und Umfang (rechnerisch mögliche Geschossfläche) den in der Ursprungsfassung berücksichtigten, so dass für die bereits bebauten Grundstücke in der Umgebung keine geänderten bzw. zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die 5. Änderung und Ergänzung erstreckt sich auf einen seit Aufgabe der militärischen Nutzung brachliegenden Bereich mit Baurecht nach § 30 (1) BauGB. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung, so dass die grundsätzlichen Aussagen des ursprünglichen Bebauungsplans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt weiterhin gültig bleiben.

Durch die Ausweitung zusätzlicher Baugebietsfläche (zulasten von Grün- und Wasserflächen) nimmt die Größe der Baugebiete um 4.429 qm zu. Aufgrund der in den Randbereichen geringeren GRZ wächst die mögliche Gebäudegrundfläche dabei nur geringfügig um 790 qm.

Bei den neu von der Baugebietsausweisung betroffenen Flächen im Bereich der Flst. 5/213 und 5/214 handelt es sich um den Feuerlöschteich als technische Anlage (1.625 qm) mit randlicher Grünfläche / Maßnahmefläche M2 (1.700 qm) und 166 qm straßenseitige Grünfläche. Weitere 1728 qm Grünfläche gehen im Ergänzungsbereich verloren (bisher Grünfläche gemäß Bebauungsplan Nr. 17 „Lancken“).

Insgesamt nimmt die Versiegelung durch die Ausweisung zusätzlicher Verkehrsflächen (auf bisherigem Sondergebiet) sowie das vergrößerte Sondergebiet um 4.309 qm zu.

Die westliche Grünfläche (625 qm Grünfläche Golf) bleibt in der Bilanz unberücksichtigt. Die Lage des eingetragenen Wegerechts wird hier lediglich angepasst.

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird entsprechend der Ausweisung der Gebiete in den bestandskräftigen Bebauungsplänen mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt $\leq 50\text{m}$. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Biotopbeseitigung mit Voll- bzw. Teilversiegelung

Folgend wird die insgesamt zulässige Neuversiegelung unabhängig von den betroffenen Biotoptypen dargestellt.

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Zuschlag Versiegelung	Flächenäquivalent für Kompensation
Versiegelung als Zuschlag zum Funktionsverlust		4.309	-	0,5	2.155
Gesamt:		4.309			2.155

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Maßnahmefläche	13.10.2	1.700	2	2 x 0,75	2.550
Private Grünfläche (PSJ)	13.10.2	166	-	0,5 x 0,75	66
Private Grünfläche (PSJ)	13.10.2	1.728	-	0,5 x 0,75	648
Feuerlöschteich (SYL)	5.6.3	1.625	-	0,5 x 0,75	609
Gesamt:					3.873

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des *Vorhabens* betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Biotoptypen in der relevanten Wertstufe sind im Änderungsbereich und dessen Wirkungsbereich nicht vorhanden. Mittelbare Eingriffswirkungen werden für die zusätzlichen Eingriffe im Erweiterungsgebiet nicht geltend gemacht.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	2.155 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	3.873 Kompensationsflächenpunkte
<u>Mittelbare Eingriffswirkungen</u>	<u>0 Kompensationsflächenpunkte</u>

Gesamteingriff 6.028 Kompensationsflächenpunkte

Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von 6.028 Kompensationsflächenpunkten steht ein Überschuss an KFÄ aus der Gesamtbilanz der Bebauungspläne 17 und 18a/b der Gemeinde Dranske von 8.523 Kompensationsflächenpunkten gegenüber dem Stand Bebauungsplan Nr. 17 – 3. Änderung (2015).

In der Differenz aus überschüssigen Kompensationsflächenpunkten (Stand 2015) und dem zusätzlichen Eingriff der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18a verbleibt ein Überschuss von 2.495 Kompensationsflächenpunkten.

Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Pflanzgebote sollen insgesamt in unverändertem Umfang umgesetzt werden. Im Bereich der zusätzlichen Straße werden acht zusätzliche Pflanzgebote berücksichtigt, die jedoch vorwiegend gestalterischen Zielen dienen.

Gemeinde Dranske, Juni 2018

ausgefertigt: 11. 10. 2018




U. Ahlers
Bürgermeister