

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

Gemeinde Dranske/ Rügen

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

Satzungsfassung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage	2
1.1) Lage / Umfang der Änderung	2
1.2) Planungsziele / Verfahren nach § 13 BauGB.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	4
1.3.1) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung	4
1.3.2) Flächennutzungsplan	5
1.4) Bestandsaufnahme	5
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	5
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	5
2. Städtebauliche Planung	6
2.1) Änderungen.....	6
2.2) Flächenbilanz	9
2.3) Erschließung	10
3. Auswirkungen	10
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	10
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	11
3.2.1) Allgemeines.....	11
3.2.3) Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	11

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Lage / Umfang der Änderung

Die 7. Änderung und Ergänzung erstreckt sich auf drei einzelne Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Die Teilfläche Nord / West umfasst die Flurstücke 5/215, 5/355 (ganz) sowie 2/2, 3/2, 5/352, 9, 5/350 (alle teilweise) der Flur 1, Gemarkung Lancken mit insgesamt 103.984 qm. Der Änderungsumfang betrifft im Norden die Maßnahmenfestsetzung innerhalb der Fläche A3 (Ökokonto) sowie die Lage der Maßnahmefläche A2 (Wanderkorridor für Amphibien). Im Bereich der Baugebiete wird die Baufläche des geplanten Klubhauses (Fläche a) verschoben sowie die innere Erschließung des im Zusammenhang mit dem Golfplatz geplanten Golf-Village angepasst (durchgehende Erschließungsschleife statt unverbundene Stichwege mit Wendeanlagen). Zudem wird im Bereich des Golfplatzes die Lage der Zuwegung zum Strand sowie damit verbunden der Anordnung der Maßnahmefläche A2 (Wanderkorridor für Amphibien) überarbeitet.

Die Teilfläche Ost umfasst die Flurstücke 5/212, 3, 2 (alle teilweise) der Flur 1, Gemarkung Lancken mit 16.757 qm, davon 9.085 qm Ergänzungsbereich. Der Änderungsumfang betrifft hier eine Ergänzung um Festsetzungen zu Lage und Größe des erforderlichen Pflegestützpunkts sowie des nach Stellplatzsatzung notwendigen Parkplatzes für den Golfplatz, die Vergrößerung der nördlichen küstenbegleitenden Maßnahmefläche Fläche A3 (Ökokonto) mit Modifikation der vorgesehenen Maßnahmen sowie die Ergänzung der Randeingrünung im Osten um eine zweite Baumreihe entlang der Gemeindestraße nach Kreptitz mit 42 Baumstandorten.

Die Änderung erstreckt sich damit auf rund 22% des insgesamt 507.605 qm großen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Der gut 0,9 ha große Ergänzungsbereich liegt an der Gemeindestraße Lancken – Kreptitz und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 2, Flur 1, Gemarkung Lancken. Die Fläche war ursprünglich aus der geplanten Golfanlage ausgespart worden, da für die Fläche Überlegungen zu einem Hubschrauberlandeplatz bestanden, für den eine eigene Fachplanung erforderlich gewesen wäre. Nachdem die Bestrebungen, einen Hubschrauberlandeplatz einzurichten nicht weiter verfolgt werden, sollen für den Ergänzungsbereich die Festsetzungen gemäß den Festlegungen für die angrenzenden Flächen ergänzt werden. Der Ergänzungsbereich wird dementsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz ausgewiesen, die straßenbegleitende Baumreihe wird fortgeführt.

Die Planzeichnung der Änderung beruht auf der Planzeichnung des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 6. Änderung. Der Katasterbestand wurde zum Stichtag April.2019 aktualisiert.

1.2) Planungsziele / Verfahren nach § 13 BauGB

Mit der Planung sollen umsetzungsorientiert Anpassungen vorgenommen werden. Dabei lassen sich die einzelnen Änderungen thematisch inhaltlich zu folgenden Themenfeldern zusammenfassen.

- Die Lage des Klubhauses muss angesichts der vorgesehenen Bauabschnittsbildung auf dem Golfplatz (1. BA mit 9-Loch-Anlage im Norden und Osten) innerhalb des SO Golf verschoben werden, um den Anschluss an den Golfplatz zu behalten. Durch die neue Anordnung des Klubhauses direkt an der durchgehenden öffentlichen Haupterschließungsstraße wird das übrige Baugebiet beruhigt, so dass die bisher zur Abwehr von Durchfahrtsverkehr als Sackgassen konzipierten Erschließungsstraßen intern verbunden werden können. Die neue Anordnung des Klubhauses sowie die Abschnittsbildung auf dem Golfplatz bedingen darüber hinaus eine andere Lage des Fußwegs zum Strand.
- Im Bereich der Golfanlage sollen Festsetzungen für die erforderlichen Funktionsflächen der zugelassenen Grünflächennutzung ergänzt werden (Pflagestützpunkt, Parkplatz). Damit wird die Zulässigkeit der erforderlichen und damit ansonsten in der Grünfläche ohne weitere Vorgaben zulässigen baulichen Anlagen eingeschränkt.
- Die grünordnerischen Festlegungen sollen angepasst bzw. ausgeweitet (Pflanzgebote für Bäume sowie von Maßnahmeflächen im Küstenbereich) werden. Insgesamt soll mehr neuer Küstenwald entstehen und gleichzeitig der neue Wald in Bereichen angrenzend an bestehende geschlossene Waldflächen konzentriert werden, so dass Sichtbeziehungen zur Küste erhalten bleiben. Mit der planungsrechtlichen Sicherung werden die Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen für andere Planungen im Gemeindegebiet übertragbar. Bei einer entsprechenden Aufbereitung und Sicherung als Ökokonto können die Maßnahmen darüber hinaus auch weiteren Eingriffen in der Region (Landschaftszone Ostseeküstenland) zugeordnet werden.

Da die planerische Konzeption des Ursprungsplans für eine 18-Loch-Golfanlage mit ergänzendem Baugebiet im Bereich der ehemaligen Raketenstation (Golf-Village für Klubhaus und ergänzende Ferienhäuser) grundsätzlich beibehalten wird, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

Grundlegende Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens bei Bebauungsplanänderungen ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Grundzüge der Planung sind nur dann nicht berührt, wenn die Änderungen des Bebauungsplans, auch wenn sie für einzelne oder mehrere Grundstücke von erheblicher Auswirkung sein mögen, die dem Ursprungsbebauungsplan insgesamt zugrunde liegende planerische Konzeption nicht verändern. Dies ist hier der Fall.

- Grundsätzlich sind innerhalb von festgesetzten Grünflächen bauliche Anlagen auch ohne ausdrückliche Festsetzung insoweit zulässig, als sie nach deren Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehören; mit der Ausweisung eines Baufensters für einen Pflegebe-

reich werden folglich keine zusätzlichen Nutzungen zugelassen, sondern nur dessen räumliche Einordnung vorgegeben.

- Art und Maß der baulichen Nutzung der in die Änderung einbezogenen Baugebietsflächen bleiben grundsätzlich unverändert. Auch wenn die räumliche Verteilung der einzelnen gegliederten Teilflächen des Baugebiets für einen noch nicht ausparzellierten und erschlossenen Bereich überarbeitet wird, werden insgesamt keine neue Bebauungsformen ermöglicht bzw. bisher zulässige ausgeschlossen.
- Der flächenmäßig größte Teil der Änderung betrifft die Anpassung grünordnerischer Festlegungen und damit untergeordnete Aspekte (Maßnahmeflächen bzw. ergänzende Pflanzstandorte).
- Im Bereich der Ergänzung werden die Festsetzungen der angrenzenden Bereiche sinngemäß fortgeführt. Dass die Fläche seinerzeit ausgespart blieb, war Überlegungen geschuldet, hier einen nach Fachplanungsrecht zu genehmigenden Hubschrauberlandeplatz vorzusehen. Nachdem diese Überlegungen nicht weiterverfolgt wurden, kann die Aussparung im Geltungsbereich durch Ergänzung beseitigt werden.

Von der vergleichsweise geringen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht negativ berührt; vielmehr wird der Umfang der festgesetzten Pflanzungen deutlich vergrößert. Die grundsätzlichen umweltrelevanten Aussagen in der Begründung zum Ursprungsplan bleiben damit weiterhin gültig. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Die zulässige Versiegelung wird durch die Änderung nur geringfügig beeinflusst. 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. Entsprechende Anlagen bestehen im Gemeindegebiet sowie im Bereich der Nachbargemeinden nicht.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung

Für das Gesamtvorhaben Golfanlage Lancken wurde Anfang 2007 ein Raumordnungsverfahren durchgeführt, das positiv abgeschlossen wurde. Dabei wurden alle relevanten raumbedeutsamen Anregungen und Hinweise in die raumordnerische Einzelabwägung einbezogen. Von dem Vorhaben sind insbesondere Belange des Tourismus, des Natur- und Landschaftsschutzes und der Landwirtschaft betroffen.

Die untere Landesplanungsbehörde als Verfahrensträger stellt als Ergebnis des ROV fest, dass die Errichtung und der Betrieb der „Golfanlage Lancken/Wittow“ in der Gemeinde Dranske auf der Grundlage der raumordnerischen Vorgaben, der Umweltuntersuchungen (UVU, FFH-Verträglichkeitsuntersuchung), der Ergebnisse der umfangreichen Beteiligung und Fachabstimmungen sowie der zukünftigen Umsetzung der erteilten Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Die Belange der Tourismuswirtschaft haben, entsprechend der raumordnungsrechtlichen Vorgaben (LEP M-V, RROP VP) und in der Projektbewertung durch viele Beteiligte unterstützt, an diesem Standort eine überragende Bedeutung. Die anfänglichen Bedenken des Naturschutzes konnten im Laufe des Verfahrens aufgelöst werden. Die dazu notwendigen Vorkehrungen werden durch die Umsetzung der abgestimmten Maßgaben in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren abgesichert. Die konkurrierenden Belange der Landwirtschaft werden aus raumordnerischer Sicht als weniger schwerwiegend betrachtet und sind im weiteren Planungs- und Realisierungsprozess lösbar.

Bei Umsetzung aller raumordnerischen Maßgaben ist von einer umweltverträglichen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Golfanlage auszugehen, so dass die vom Tourismusgewerbe dringend erwarteten Synergieeffekte eintreten können.

Die raumordnerischen Zielstellungen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern und des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern, nach denen ein touristisches Großvorhaben an Einzelstandorten unter Berücksichtigung der Gegebenheiten von

Orts- und Landschaftsgefüge und nach Abwägung mit sonstigen konkurrierenden raumordnerischen Belangen zulässig sein soll, werden von der „Golfanlage Lancken/Wittow“ erfüllt.

1.3.2) Flächennutzungsplan

Die Golfanlage, ausgewiesen als Grünfläche mit entsprechender Zweckbindung auf einer Größe von gut 76 ha, wurde mit der 10. Änderung Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplans. Im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 18a und 18b wurde vor dem Hintergrund einer Minimierung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen die Flächengröße auf nunmehr insgesamt knapp 41 ha reduziert; die Grundzüge der Bodennutzung wurden dabei jedoch beibehalten.

Für den innerhalb der ehem. Raketenstation liegenden Bereich des Baugebiets sieht der Flächennutzungsplan ein sonstiges Sondergebiet „Golfhotel mit Golfclub“ vor.

Da die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann sie nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Für die Gemeinde Dranske liegt kein Landschaftsplan vor.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Mit In-Kraft-Treten der Bebauungspläne Nr. 18A und 18B wurde für die Landschaftsflächen im Umfeld der ehemaligen Raketenstation Lancken Baurecht für die Errichtung einer 18-Loch Golfanlage geschaffen.

Der außerhalb der ehemaligen Raketenstation liegende Teil des Plangebiets wird aktuell landwirtschaftlich (als Ackerfläche) genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung wird im Zuge der Umsetzung eingestellt.

Der Bebauungsplan weist die bisherigen Ackerflächen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ aus. Bauliche Anlagen sind innerhalb von festgesetzten Grünflächen insoweit zulässig, als sie nach deren Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehören, wie z.B. ein Wirtschaftshof für die nutzungsbedingt erforderliche Pflege der Grünfläche (mit Technik- und Geräteunterstand, Kompostfläche, etc.). Bislang sieht der Bebauungsplan jedoch keine Festsetzungen zu Größe und Anordnung innerhalb der Grünfläche vor.

Die Bebauung des angrenzenden Golf-Villages wurde mit der 5. Änderung des Bebauungsplans grundlegend überarbeitet. Entstehen sollen neben dem Klubhaus (Fläche a mit 3.942 qm für Gastronomie, Golfshop, Sozialräume, Verwaltung und Stellplätze) hochwertige eingeschossige Ein- bzw. Zweifamilienferienhäuser auf 10.787 qm Baugrundstück mit GRZ 0,25 und Beschränkung auf 2 Wohnungen je Gebäude, zweigeschossige Doppel- bzw. Reiheneinheiten auf 4.948 qm Baugrundstück sowie zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit jeweils 8 bis 10 Wohnungen (auf 4.162 qm Baugrundstück).

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

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

- In einer geringen Entfernung nördlich befindet sich das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“, das einen rund 600 m breiten uferparallelen Streifen umfasst. Angrenzend an

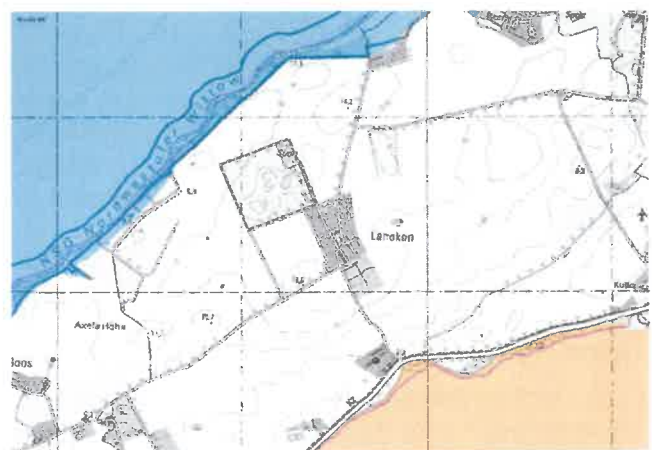


Abbildung 1: Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (blau) und EU-Vogelschutzgebiete (braun)

das GgB-Gebiet sieht die Planung die Ausweisung einer Maßnahmefläche für Aufforstung vor. Die Verträglichkeit der Gesamtentwicklung wurde bereits im Rahmen des Raumordnungsverfahrens nachgewiesen.

- An das Gebiet seeseitig in nördlicher Richtung anschließend liegt das GgB-Gebiet „Äußere Küstengewässer DE 1345-301 „Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona“ in einem Abstand von rund 800 m. Angesichts der Entfernungen ist eine erhebliche Betroffenheit des Gebietes und seiner maßgeblichen Bestandteile nicht anzunehmen.
- Südlich befindet sich in einer Entfernung von rund 800 m das EU-Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ mit insgesamt 20.739 ha. Das Schutzgebiet umfasst u.a. die Wasserflächen des Wieker Boddens. Angesichts der großen Entfernungen ist eine erheblich Betroffenheit des Gebietes und seiner maßgeblichen Bestandteile nicht anzunehmen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt für großflächig geschützte Biotope und natürliche Abschnitte der Küstenlinie gemäß § 20 NatSchAG M-V (z.B. Fels- und Steilküsten) nach GLRP¹ Vorpommern und ragt im Norden mit den festgesetzten Maßnahmeflächen in den 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V, § 89 LWaG M-V).

Im Plangebiet der Änderung befinden sich keine geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden, bekannt und / oder ernsthaft anzunehmen. Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]

2. Städtebauliche Planung

2.1) Änderungen

Mit der Planung sollen einzelne Teilflächen umsetzungsorientiert im Detail überarbeitet und die Festsetzungen zur Grünordnung erweitert werden. Art und Umfang der Gesamtmaßnahme werden beibehalten, so dass die diesbezüglichen Aussagen in der Begründung des Ursprungsplans weiterhin gelten.

Teilfläche Nord / West

Vergrößerung der Maßnahmeflächen A3 zur Anpflanzung von Wald

Generell sehen die Bebauungspläne Nr. 18A und 18B auf den küstennahen Flächen, auf denen die Errichtung eines Golfplatzes aus Gründen des Küstenschutzes ausgeschlossen ist (langfristiger Küsterrückgang), die Anlage einer Maßnahmefläche als Öko- und Waldkonto vor (Fläche A3). Im Sinne einer naturnahen Parkanlage war ein Mosaik aus extensiv gepflegten Wiesenflächen, Heckenstrukturen und Waldinseln vorgesehen. Die Mindestlänge der Heckenstrukturen beträgt nach den Vorgaben des Ursprungsplans 200 m, die Breite 7 m. Die Wiesenflächen sind maximal 2x pro Jahr zu mähen.

Zur Stärkung der Gehölzentwicklung im küstennahen Bereich soll der Umfang der Erstaufforstungsfläche von 19.611 qm auf 20.514 qm ausgeweitet und im nördlichen Abschnitt konzentriert werden. Die Fläche im Norden grenzt an den bestehenden Küstenwald an. Durch die konzentrier-

¹ GLRP – Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (2006)

te Anordnung der neuen Waldfläche ausschließlich südlich des bestehenden Küstenwalds wird in den übrigen Abschnitten die bestehende Sichtbeziehung zur Ostsee erhalten und eine Veränderung des Landschaftsbilds vermieden.

Die als artenschutzrechtliche FCS-Maßnahme geplanten Heckenstrukturen sollen im Anschluss an die westlich liegenden Grünlandflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18B entstehen und werden dort durch eine zusätzliche Maßnahmefläche gesichert (vgl. Bebauungsplan Nr. 18B, 1. Änderung). Durch den Verzicht auf Heckenpflanzungen im Küstenbereich bleibt die Sichtbeziehung zur Ostsee erhalten, so dass eine Veränderung des Landschaftsbilds vermieden wird. Dementsprechend wird die textliche Festsetzung zur Maßnahme Fläche A3 angepasst.

Die Maßnahme Fläche A3 ist für die Kompensation der mit dem Bebauungsplan zugelassenen Eingriffen nicht erforderlich und soll insgesamt als Wald- und Ökokonto aufbereitet werden, so dass die entstehenden Wald- und Ökopunkte anderen Maßnahmen in der Gemeinde Dranske bzw. der Region als Ausgleich zur Verfügung gestellt werden können.

Anordnung Klubhaus und Erschließung Golf-Village

Die bisherige Planung sah die Anordnung des Klubhauses (Fläche a) im Westen des Baugebiets sowie eine Erschließung des Golf-Villages über zwei unverbundene Stichstraße vor. Mit der Entscheidung, den 1. Bauabschnitt (9-Loch-Platz) im Nordosten anzulegen, wird die Verschiebung des Klubhauses erforderlich. Die neue Lage direkt an der inneren Haupterschließung erscheint auch städtebaulich vorteilhaft, da das Klubhaus mit seinen gewerblichen Angeboten (Gastronomie, Rezeption und Golfshop) zentral und damit gut auffindbar im Baugebiet liegt und ein Hineinziehen des Besucherverkehrs im das Golf-Village überflüssig wird. Durch die Lage südlich der bestehenden Teiche (Feuerlöschteich) ist ein reizvolles parkartiges Umfeld gegeben sowie ein dauerhaft freier Blick auf den Golfplatz sichergestellt. Mit zukünftig nur noch 2.022 qm wird die Fläche a für das Klubhaus verkleinert, was durch die ergänzende Festsetzung eines externen Parkplatzes für Mitarbeiter und Stammspieler / Vereinsmitglieder (1.350 qm), der ursprünglich im Bereich des Klubhauses hätte entstehen sollen, ausgeglichen wird.

Durch die Verlagerung des Standorts des Klubhauses sowie der Einrichtung ein es separaten Parkplatzes im Südosten des Golfplatzes entfallen Besucherverkehre innerhalb des Baugebiets, so dass die innere Erschließung einheitlich als verkehrsberuhigte Erschließungsschleife konzipiert werden kann. Durch die Anlage einer durchgehenden Schleife können die beiden separaten Wendeanlagen am Ende der jeweiligen Stichstraßen entfallen.

Durch die Neupositionierung des Klubhauses im Baugebiet stehen die äußeren, randlichen Flächen (12.949 qm) nunmehr einheitlich für die geplanten Ein- bzw. Zweifamilienferienhäuser zur Verfügung. Für die geplanten zweigeschossigen Reihenhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser werden 8.557 qm Baugebietsfläche im Inneren des Baugebiets vorgesehen. Damit verschiebt sich der Anteil etwas zugunsten der Ein- bzw. Zweifamilienferienhäuser.

Die mit 5. Änderung bezweckte grundsätzliche Abstufung der Bebauung zum Rand hin durch eine geringere Geschossigkeit und bauliche Dichte sowie durch Vorgabe einer entsprechend kleinteiligen Typologie (Ein- und Zweifamilienhäuser) wird mit der erneuten Änderung des Bebauungsplans beibehalten bzw. gestärkt. Da die gesamte Fläche weiterhin ein ungeteiltes Grundstück darstellt und einheitlich im Eigentum des Vorhabenträgers steht, werden durch die Verschiebung einzelner unterschiedlicher Teilflächen des insgesamt grundsätzlich unveränderten Baugebiets die privaten Belange nicht negativ berührt. Es ist davon auszugehen, dass - sofern die Realisierung des Golfplatzes in Bauabschnitten bereits zum Zeitpunkt der 5. Änderung absehbar gewesen wäre - auch damals schon eine vergleichbar einfache Lösung gewählt worden wäre.

Fußweg zum Strand und Lage Sanitärgebäude

Mit der Verschiebung des Klubhauses sowie der neuen Abschnittsbildung im Bereich des Golfplatzes empfiehlt sich eine neue Anordnung des vorgesehenen Fußwegs zum Strand. Beginnend am Klubhaus soll der Fußweg auf kurzem Weg direkt nach Norden zum Strand geführt werden.

Die Trasse des vorgesehenen Fußweges wird im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche

(Fußgängerbereich) sowie überlagernd als mit Gehrecht zu belastende Fläche ausgewiesen. Angesichts der großen Bedeutung der Strandanbindung (mit Anbindung an den küstenbegleitenden Wanderweg) für den vorwiegend touristisch geprägten Ortsteil Lancken ist der dauerhaften Sicherung der allgemeinen Nutzung hohe Bedeutung beizumessen. Da Gehrechte notariell nur zugunsten konkreter Flurstücke bzw. eines abgegrenzten Personenkreises rechtssicher verankert werden können, ist zur Sicherung einer allgemeinen Nutzung ein großer Kreis an Begünstigten zu berücksichtigen (z.B. Gemeindemitarbeiter sowie sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 17 und 18A).

Am Strandzugang sollte gemäß Ursprungsplanung strandnah ein Sanitärgebäude für Golfspieler und darüber hinaus auch Badegäste entstehen (Baufenster mit 66 qm Grundfläche). Mit dem Wirtschaftshof entsteht neben dem Klubgebäude ein zweites Gebäude im Bereich des Golfplatzes, so dass auf das bisher geplante isolierte Sanitärgebäude im Zuge der Änderung verzichtet werden kann.

Lage der Maßnahmeflächen A2

Die Maßnahmeflächen 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. Dafür gelten nach den Festsetzungen des Ursprungsplans folgende Auflagen:

- Verbessern der Lebensbedingungen für Amphibien und die Zauneidechse durch weitere Gestaltungsmaßnahmen (Anlegen von Laichgewässern für Amphibien, Lesesteinhaufen für die Zauneidechse).
- Abgrenzung vorhandener und neu angelegter Kleingewässer (potenzielle Amphibienlebensräume) durch nutzungsfreie Pufferzonen und deren Ausstattung mit Hochstaudenfluren einheimischer, standorttypischer Artenzusammensetzung
- Querende Wege als aufgeständerte Brücken sind zulässig, sofern die Durchgängigkeit der Wanderkorridore nicht unterbrochen wird.

Unter Berücksichtigung der neuen Lage des Fußwegs zum Strand sowie der bisherigen Überlegungen zur Gestaltung der Spielelemente im 1. Bauabschnitt muss die Lage der Wanderkorridore im Detail angepasst werden. Der westliche Wanderkorridor wird parallel zum neuen Fußweg geführt und stellt damit auch den für die Fußgänger erforderlichen Sicherheitsabstand zu den Spielbahnen sicher. Der östliche Wanderkorridor wird im nördlichen Abschnitt verschwenkt, um Platz für die Driving-Range zu gewinnen (Abschlag im Osten bei Straße nach Kreptitz, erforderliche Länge 250 m). Die Spielbahnen können durch die Wanderkorridore unterbrochen werden, die für die Golfspieler erforderlichen Wege sind dabei als aufgeständerte Brücken zu realisieren.

Die Funktionalität der Flächen A2 wird durch die geringfügige Anpassung der Lage nicht in Frage gestellt.

Teilfläche Ost

Ergänzung Pflegestützpunkt und Parkplatz des Golfplatzes

Grundsätzlich sind bauliche Anlagen innerhalb von festgesetzten Grünflächen insoweit zulässig, als sie nach deren Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehören. Für größere bauliche Anlagen sowie für größere Stellplatzanlagen ist es jedoch sinnvoll, deren Dimensionierung und Lage innerhalb der Grünfläche festzulegen.

Golfplätze erfordern entsprechend den Ansprüchen an die Funktionsflächen (Grün, Abschlag, Spielbahn, Rauflächen) eine intensive, zum Teil tägliche Pflege mit spezialisierten Maschinen. Notwendig ist ein Pflegebereich mit Unterständen / Hallen für die Maschinen sowie ein Gebäude mit Werkstatt sowie Personal-/Sanitärraum für Mitarbeiter. Für den erforderlichen Technikstützpunkt sah der ursprüngliche Plan keine weiteren Vorgaben vor. Um sicherzustellen, dass die notwendige Maschinenhalle mit ergänzenden Unterstellmöglichkeiten für die Großtechnik das Landschaftsbild nicht stört, werden die Festsetzungen um entsprechende Vorgaben zu Anordnung und Dimensionierung ergänzt.

Der nunmehr durch Baufenster planungsrechtlich vorgegebene Standort liegt am Rande der Ortslage Lancken, so dass die Offenheit und Weite der Landschaft nicht durch einzelnstehende Gebäude beeinträchtigt wird (Schutz des unzerschnittenen Freiraums). Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass der Betriebshof aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Lärm durch Einsatz vor 6.00 Uhr, evtl. Geruchsentwicklung durch Kompostplatz) einen angemessenen Abstand zur angrenzenden Wohn-/Ferienwohnbebauung einhalten muss.

Da mit dem Baufenster nur der Bereich des Pflegestützpunkts, aber keine konkrete Gebäudeanordnung festgelegt wird, wird ergänzend die maximale Grundfläche normiert. Die zulässige Gebäudegröße beträgt 760.

Neben dem Pflegestützpunkt sind für den Golfplatz Stellplätze erforderlich, deren Anzahl sich nach der Anzahl der Spielbahnen bemisst. Für den Endausbau mit 18 Bahnen sind nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Dranske 90 Stellplätze erforderlich, für den 1. Bauabschnitt mit 9 Bahnen immerhin noch 45 Stellplätze (5 Parkplätze je Bahn). Ein Teil der Stellplätze, insbesondere für externe Tagesgäste, wird im räumlichen Anschluss an das Klubhaus entstehen und damit im Baugebiet liegen. Um jedoch das Verkehrsaufkommen im Siedlungsgebiet zu begrenzen, soll ein Teil der Stellplätze im Anschluss an den Pflegestützpunkt entstehen. Diese Stellplätze werden vor allem von Mitgliedern / Stammspielern sowie Mitarbeitern des Platzes genutzt werden, die keine Anmeldung im Klubhaus benötigen.

Ergänzung der Randeingrünung

Entlang der Gemeindestraße nach Kreptitz soll die bestehende straßenbegleitende Baumreihe um eine zweite Baumreihe ergänzt werden. Ausgewiesen werden 42 Pflanzstandorte für Einzelbäume, die als Kompensation anderer Maßnahmen im Gemeindegebiet gepflanzt werden können.

Mit der Verdoppelung der Baumreihe wird die landschaftsgliedernde Wirkung der Baumreihe verbessert. Die bisher für eine intensive Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz ausgewiesene Fläche wird durch diese Maßnahme ökologisch aufgewertet. Die Baumpflanzungen werden zu einer Bereicherung des Landschaftsbildes beitragen. Zudem stellt die verbreiterte Pflanzung eine geeignete Abgrenzung des Spielbereichs gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sicher.

Die Maßnahme soll im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 18B fortgesetzt werden (vgl. 1. Änderung).

Mit der Planung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans um 8.095 qm erweitert. Bei dem Ergänzungsbereich handelt es sich um einen kleinen Teilbereich der Ackerfläche; der analog zu den Festsetzungen der umliegenden Bereiche neu als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz ausgewiesen wird. Angesichts der geringen Flächengröße wäre auch bei Realisierung des unveränderten Bebauungsplans nicht von einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

2.2) Flächenbilanz

Auch wenn sich der Änderungsbereich sich auf 111.656 qm und damit auf rund 22% des Geltungsbereichs erstreckt, hat die Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Flächenbilanz:

Die Abnahme der zulässigen Versiegelung im Baugebiet entspricht in etwa der Größe des neu ausgewiesenen Parkplatzes. Zusätzliche Überbauung / Versiegelung entsteht durch die Ausweitung des Pflegestützpunktes, da davon auszugehen ist, dass die bisher im Rahmen der Grünflächennutzung ohne ausdrückliche Festlegung mögliche Anlage kleiner ausgefallen wäre.

	Ursprungsplan (Stand 6. Änderung)			7. Änderung (ohne Ergänzungsbereich)		
Nutzung	Fläche	zulässige Grundfläche Gebäude	zulässige Versiegelung	Fläche	Δ zul. Grundfläche Gebäude	Δ zul. Versiegelung
SO Golf 1)	23.838 qm	6.612 qm	11.528 qm	23.028 qm	-326 qm	-1.212 qm
Parkplatz	--	--	--	1.350 qm	--	+1.350 qm
Grünflächen 2) ohne Fußweg zum Strand	36.189 qm	66 qm	ca.500 qm	34.268 qm	+ 694 qm	+ca. 500 qm
Maßnahmefläche Fläche A3 (davon mit Wald)	49.331 qm (19.695 qm)	--	--	50.784 qm (20.514 qm)	--	--
Verkehrsflächen	1.753 qm	--	1.753 qm	1.909 qm	--	+156 qm
Fußweg zum Strand 3)	545 qm		545 qm	733 qm		+35 qm
Gesamtgebiet	111.656 qm	6.676 qm	14.326 qm	111.656 qm	+368 qm	+829 qm

1) Teilflächen SO Golf:

- SO Golf alt mit: 10.787 qm mit GRZ 0,25, 4.948 qm mit GRZ 0,3, 3.942 qm mit GRZ 0,3 (0,7 – Fläche a), 4.162 qm mit GRZ 0,3 (0,6 – Fläche b), => Gebäude 6.612 qm, Versiegelung 11.528 qm
- SO Golf neu mit: 12.449 qm mit GRZ 0,25, 6.015 qm mit GRZ 0,3, 2.022 qm mit GRZ 0,3 (0,7 - Fläche a), 2.542 qm mit GRZ 0,3 (0,6 – Fläche b), => Gebäude 6.286 qm, Versiegelung 10.316 qm

2) Grünfläche alt: angenommen ca. 100 qm Sanitärgebäude mit Vorbereich, 400 qm Pflegestützpunkt
Grünfläche neu: 760 qm Gebäude, insg. ca. 1.000 qm Versiegelung

3) Fußweg zum Strand alt: Fläche entspricht mit GFLR belastete Fläche

Fußweg zum Strand neu: 290 m Länge bei 2,0 Ausbaubreite zuzgl. 0,5 m unbefestigtes Bankett ca. 580 qm

Mit der Planung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans um 9.085 qm erweitert. Bei dem Ergänzungsbereich handelt es sich um einen kleinen Teilbereich der Ackerfläche; der analog zu den Festsetzungen der umliegenden Bereiche neu als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz ausgewiesen wird. Eingriffe durch Bebauung oder Versiegelung sind hier nicht zu erwarten.

2.3) Erschließung

Die Änderung wirkt sich nicht erheblich auf die Anforderungen an die Erschließung aus. Der Standort Lancken ist erschlossen, das direkte Umfeld auch weitgehend bebaut. Die innere Erschließung wird derzeit nach den Vorgaben des Bebauungsplans vorgenommen.

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).

Als öffentlicher Belang sind vor allem die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* von der 7. Änderung betroffen.

- Durch die Änderung erhöht sich die zulässige Gebäudegrundfläche um 368 qm, die zulässige

Versiegelung nimmt voraussichtlich um 829 qm zu. Die zusätzlichen Eingriffe werden bilanziert und durch Verrechnung mit dem im Bereich des Golfplatzes entstehenden Überschuss kompensiert. Aktuell besteht aus der Gesamtbilanz der Bebauungspläne 17 und 18a/b der Gemeinde Dranske ein Überschuss von 2.495 Kompensationsflächenpunkten (Stand 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18a).

- Die geringfügige Verschiebung der Maßnahmeflächen A2 wird nicht als Eingriff gewertet, da die faunistische Funktion bei gleichbleibender Grundfläche auch weiterhin erfüllt werden wird.

- Die Veränderung im Bereich der Maßnahmefläche A3 wird durch die Konzentration des Waldes in Anbindung an bestehenden Wald zu einer gestärkten ökologischen Funktion des Waldes führen. Die Maßnahmefläche A3 war bisher für die Kompensation der mit dem Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe nicht erforderlich und soll in Teilen künftig als Wald- und Ökokonto aufbereitet werden, so dass die resultierende Aufwertung in Wald- und Ökopunkten anderen Maßnahmen in der Gemeinde Dranske bzw. der Landschaftszone Ostseeküstenland als Ausgleich zur Verfügung gestellt werden können. Die seit 2105 bestehende Zustimmung zum Ökokonto (VR 018) sowie die Aufforstungsgenehmigung und die Anerkennung des Kompensationsflächenpools gem. § 15 Abs. 5 und 11 des Landeswaldgesetzes für die Erstaufforstung werden mit der Satzungsfassung der aktuellen 7. Änderung des Bebauungsplans hinfällig und sind neu zu beantragen.

Die *Belange der Landwirtschaft* sind durch die Änderung nicht betroffen; bei den Flächen handelt es sich um festgesetzte Grünflächen.

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs sind ansonsten in der Abwägung vor allem die *privaten Belange* der Grundstückseigentümer sowie Eigentümer der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Die Planänderung wurde durch den Eigentümer der im Änderungsbereich gelegenen Flächen angestoßen, um die Umsetzung des Vorhabens zu erleichtern.

Grundsätzlich entsprechen die zulässigen Nutzungen hinsichtlich Art und Umfang 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

3.2.1) Allgemeines

Bei vereinfachten Bebauungsplanänderungen ohne Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung, da das Baurecht bereits besteht und die Umweltverträglichkeit bereits bei der Ursprungsplanung berücksichtigt wurde. Erhebliche durch die geringfügige Planänderung bewirkte Auswirkungen sind nicht zu erkennen, die Aussagen im Umweltbericht zur Ursprungsplanung gelten grundsätzlich fort:

- ▲ *Anlagebedingt* sind durch die Änderung keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe zu erwarten. Durch die Änderung erhöht sich die zulässige Gebäudegrundfläche um 368 qm, die zulässige Versiegelung nimmt voraussichtlich um 829 qm zu. Durch den Ausbau der Maßnahmeflächen entsteht ein Kompensationsüberschuss, der als Ökokonto anerkannt werden kann. Zusätzlich ausgewiesene Pflanzstandorte für Alleebäume können externe Kompensationsbedarfe an Einzel- oder Alleebaumpflanzungen (z.B. aus dem Gemeindegebiet) aufnehmen.
- ▲ *Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen* sind nicht zu erkennen, da eine Nutzung in gleichem Umfang bereits in der Ursprungsplanung vorgesehen ist.
- ▲ *Die baubedingten Auswirkungen* entsprechen den bei einer unveränderten Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden.

3.2.3) Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Eingriffsrelevant ist die Erhöhung der zulässigen Versiegelung um 829 m². Zudem sind die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um 9.085 m² sowie die Veränderungen der Maßnahmefläche A3 zu betrachten.

Aktuell besteht im Geltungsbereich (ohne Maßnahmefläche A3) ein Überschuss von 2.495 Kompensationsflächenpunkten (Stand 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18a).

Der für die Maßnahmefläche A3 ausgewiesene Kompensationswert wurde als Ökokonto aufbereitet und als solches zugelassen (VR-018 „Waldinseln im Küstenpark Dranske“, Az.: 44.30-2015-184 Kr). Die in ihrer Kontur geänderten Flächen der Maßnahmefläche A3 werden entsprechend der vorliegenden Bilanzierung angepasst dargestellt.

Eine Nutzung des Kompensationsüberschusses in Form eines Wald- bzw. Ökokontos bedarf erneuter, separater Antragstellungen.

Biotoptypenbestand Erweiterungsbereich



Abbildung 2 Bestand Biotoptypen Erweiterungsbereich (magenta umrandet), unmaßstäblich, genordet
ACL= Lehacker

Der Erweiterungsbereich stellt sich aktuell als Lehacker in intensiver Nutzung dar. Einzelexemplare einer straßenbegleitenden lückigen Baumreihe stehen außerhalb der Grenze des Änderungsbereichs. Der ursprünglichen Biotopbewertung entsprechend wird dem Lehacker die Wertstufe 1 zugeordnet. Das Kompensationserfordernis von 0,7 wird übernommen.

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Der Ursprungsfassung des Bebauungsplan entsprechend wird die Bilanzierung entsprechend HZE 1999 angepasst. 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.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Zuschlag Versiegelung	Flächenäquivalent für Kompensation
Versiegelung als Zuschlag zum Funktionsverlust		829	-	0,5	414,5
Gesamt:		829			414,5

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust wird für die zusätzlich zu versiegelnden Flächen angesetzt. Darüber hin aus wird die Umwandlung von Lehmaccker in Grünfläche Golf als Funktionsverlust dargestellt.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Private Grünfläche (PSJ)	13.10.02	829	-	0,5 x 0,75	310,88
Lehm-Acker (ACL) Erweiterungsbereich	12.01.02	9.085	1	0,7 x 0,75	4.769,63
Gesamt:					5.080,51

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 Wirkbereich nicht vorhanden. Mittelbare Eingriffswirkungen werden für die zusätzlichen Eingriffe im Änderungsgebiet nicht geltend gemacht.

Ermittlung des Gesamteingriffs (aktuelle Änderung):

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	414,50 Kompensationsflächenäquivalente
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	5.080,51 Kompensationsflächenäquivalente
Mittelbare Eingriffswirkungen	0,00 Kompensationsflächenäquivalente
Gesamteingriff	5.495,01 Kompensationsflächenäquivalente

Zusammenstellung der Eingriffe BP 18A und 18B (Stand Oktober 2019)

Eingriff gem. Bebauungsplan		Kompensationsflächenäquivalente
a) BP 18A	Ursprungsplan	233.898,38
b) BP 17, 3. Änderung	zugeordnet	5.622,00
c) BP 18A, 5. Änderung		6.028,00
d) BP 18A, 7. Änderung		5.495,00
e) BP 18B, 1. Änderung		65.886,52
Eingriffe gesamt (a-e)		316.929,90

Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich, aktuelles Verfahren)

Für die Maßnahmefläche A3 (ursprünglich 51.030 m²) wurde eine Kompensationswertsteigerung im Umfang von 102.060 KFÄ ermittelt. Die Fläche der Maßnahme A3 wurde im Änderungsverfahren geringfügig angepasst, woraus folgende Bewertung resultiert:

Ziel-Biototyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A 3 Extensivierung von Acker, Pflanzung Waldinseln	50.784	2	2,5	0,8	101.568

Anteilig umfasst die Maßnahmefläche A3 nun die Anlage von 20.514 m² Waldfläche sowie 30.270 m² extensiver Wiesenfläche.

Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen BP 18A und 18B (Stand Oktober 2019)

Kompensation gem. Bebauungsplan		Kompensationsflächenäquivalente
f) 18A Stand 7. Änderung (2019)		428.493,50
g) 18B Stand 1. Änderung (2019)		45.300,00
Kompensation gesamt (f-g)		473.793,50

Gesamtbilanz / Differenz aus Tabelle 1 und 2 (Planstand 2019)

Gesamtkompensation 473.793,60 KFÄ
 - Gesamteingriff 316.929,90 KFÄ

Überschuss an KFÄ 156.863,70 KFÄ

Dem für das Gesamtvorhaben ermittelten Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von 316.929,90 Kompensationsflächenäquivalenten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 473.793,60 Kompensationsflächenäquivalenten gegenüber. In Summe der beiden Teilvorhaben BP 18 a und b verbleibt ein **Überschuss von 156.863,70 Kompensationsflächenäquivalenten.**

Der Eingriff gilt mit Erbringung der festgesetzten internen und externen Maßnahmen als ausgeglichen. Die überschüssigen Punkte können weiteren kompensationspflichtigen Maßnahmen im Rahmen eines privaten Flächenpools zur Verfügung gestellt werden.

Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Pflanzgebote sollen insgesamt in unverändertem Umfang umgesetzt werden. Im Bereich der zusätzlich ausgewiesenen Baumreihe im Osten des Plangebietes werden 42 zusätzliche Pflanzgebote berücksichtigt, die jedoch vorwiegend gestalterischen Zielen dienen.

Gemeinde Dranske, März 2020

ausgefertigt: 30.09.2020

B-Plan Nr. 18A „Golfanlage Lancken – Teil 1“, 7. Änderung
 Satzung, Fassung vom 08.10.2019, Stand 06.03.2020



Anlage: Gesamtbilanz E+A 18A und B

als Anlage zu den Eingriffsbilanzen der Bebauungspläne 18A „Golfanlage Lancken Teil 1“, 7. Änderung sowie 18 B „Golfanlage Lancken Teil 2“, 1. Änderung der Gemeinde Dranske

Folgend wird zu besserer Übersicht die Gesamt-Eingriffs- und Ausgleichsbilanz der Bauleitplanverfahren 18A „Golfanlage Lancken, Teil 1“ und 18B „Golfanlage Lancken, Teil 2“ unter Berücksichtigung der Buchung von Eingriffen des Bebauungsplans 17 „Lancken“ 3. Änderung zusammengefasst.

Die Bilanzen der jeweiligen Planstände werden im Nachgang dokumentiert.

1 Zusammenstellung der Eingriffe (Stand Oktober 2019)

Eingriff gem. Bebauungsplan		Kompensationsflächenäquivalente
a) 18A		233.898,38
b) 17, 3. Änderung	zugeordnet	5.622,00
c) 18A, 5. Änderung		6.028,00
d) 18A, 7. Änderung		5.495,00
e) 18B, 1. Änderung		65.886,52
Eingriff gesamt (a-e)		316.929,90

2 Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen (Stand Oktober 2019)

Kompensation gem. Bebauungsplan		Kompensationsflächenäquivalente
f) 18A Stand 7. Änderung (2019)		428.493,50
g) 18B Stand 1. Änderung (2019)		45.300,00
Kompensation gesamt (f-g)		473.793,50

3 Differenz aus 1 und 2 (Planstand 2019)

Gesamtkompensation	473.793,60	KFÄ
- Gesamteingriff	316.929,90	KFÄ
Überschuss an KFÄ	156.863,70	KFÄ

Insgesamt ergibt sich für die Bebauungspläne 18A und B der Gemeinde Dranske ein Kompensationsüberschuss in Höhe von 156.863,70 Kompensationsflächenäquivalenten.

a) Eingriffsbilanz aus B-Plan 18A

Biotopbeseitigung mit Voll- bzw. Teilversiegelung

• Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Neophyten-Staudenflur (RHN)	10.01.05	250.00	1	[1 + 0,5] x 0,75	281.25
Brachfläche der Verkehrs- und Industriegebiete, hier Militärbrache (OBV)	14.11.03	12'392.00	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	18'588.00
Brachfläche der Verkehrs- und Industriegebiete, hier Militärbrache (OBV) + COG	14.11.03	9'300.00	2*	[2,0 + 0,5] x 0,75	17'437.50
Brachfläche der Verkehrs- und Industriegebiete, hier Militärbrache (OBV) + Rubus fruticosus	14.11.03	3'900.00	2**	[2,5 + 0,5] x 0,75	8'775.00
Siedlungsgebüsch aus überwiegend heimischen Arten (PHX)	13.01.02	847.00	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	1'270.50
Acker (ACL)	12.01.02	675.00	1	[1,5 + 0,2] x 1,00	1'147.50
Gesamt:		27.364 qm			47'499.45

* höherer Grundwert durch beginnende Verbuschung

** höherer Grundwert durch hohen Anteil Brombeergebüsch

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Naturnaher Teich (SKT)	05.03.03	585.00	3	5 x 0,75	2'193.75
Acker (ACL)	12.01.02	147'300.00	1	0,7 x 1,00***	103'110.00
Acker (ACL)	12.01.02	59'700.00	1	0,7 x 1,25***	50'148.00
Brachfläche der Verkehrs- und Industriegebiete, hier: Militärbrache (OBV)	14.11.03	5'760.00	1	1,5 x 0,75	6'480.00
Brachfläche der Verkehrs- und Industriegebiete, hier Militärbrache (OBV) + COG	14.11.03	11'440.00	2*	2,0 x 0,75	17'160.00
Brachfläche der Verkehrs- und Industriegebiete, hier Militärbrache (OBV) + Rubus fruticosus	14.11.03	3'150.00	2**	2,5 x 0,75	5'906.25
Siedlungsgebüsch aus überwiegend heimischen Arten (PHX)	13.01.02	1'245.00	1	1,5 x 0,75	1'400.63
Gesamt:					186'398.63

* höherer Grundwert durch beginnende Verbuschung

** höherer Grundwert durch hohen Anteil Brombeergebüsch

*** Faktor reduziert, da durch Anlage des Golfplatzes kein kompletter Funktionsverlust verursacht wird

Ermittlung des Gesamteingriffs 18A :

Biotopbeseitigung mit Totalverlust 47.499,75 Kompensationsflächenpunkte

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust 186.398,63 Kompensationsflächenpunkte

Mittelbare Eingriffswirkungen 0,00 Kompensationsflächenpunkte

Gesamteingriff 233.898,38 Kompensationsflächenpunkte

b) Eingriffsbilanz aus B-Plan 17, Stand 3. Änderung

Biotopbeseitigung mit Voll- bzw. Teilversiegelung

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgebüsch aus überwiegend heimischen Arten (PHX) für Vollversiegelung	13.01.02	1.230 qm	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	1.845
Siedlungsgebüsch aus überwiegend heimischen Arten (PHX) für Teilversiegelung	13.01.02	650 qm	1	[1,5 + 0,2] x 0,75	829
Gesamt:		1.800 qm			2.674

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgebüsch aus überwiegend heimischen Arten (PHX) für Hausgarten	13.01.02	2.620 qm	1	[1,5] x 0,75	2.948
Gesamt:		2.620 qm			2.948

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	2.674 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	2.948 Kompensationsflächenpunkte
<u>Mittelbare Eingriffswirkungen</u>	<u>0 Kompensationsflächenpunkte</u>
Gesamteingriff	5.622 Kompensationsflächenpunkte

c) Eingriffsbilanz aus B-Plan 18A, 5. Änderung

Biotopbeseitigung mit Voll- bzw. Teilversiegelung

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

Biotoptyp	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

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

d) Eingriffsbilanz aus B-Plan 18A, 7. Änderung

Biotopbeseitigung mit Voll- bzw. Teilversiegelung

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

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Zuschlag Versiegelung	Flächenäquivalent für Kompensation
Versiegelung als Zuschlag zum Funktionsverlust		829	-	0,5	414,5
Gesamt:		829			414,5

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust wird für die zusätzlich zu versiegelnden Flächen angesetzt. Darüber hin aus wird die Umwandlung von Lehacker in Grünfläche Golf als Funktionsverlust dargestellt.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Private Grünfläche (PSJ)	13.10.02	829	-	0,5 x 0,75	310,88
Lehm-Acker (ACL) Erweiterungsbereich	12.01.02	9.085	1	0,7 x 0,75	4.769,63
Gesamt:					5.080,51

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	414,50 Kompensationsflächenäquivalente
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	5.080,51 Kompensationsflächenäquivalente
Mittelbare Eingriffswirkungen	0,00 Kompensationsflächenäquivalente

Gesamteingriff 5.495,01 Kompensationsflächenäquivalente

e) Eingriffsbilanz aus dem B-Plan 18B, 1. Änderung

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Acker (ACL)	12.01.02	112.688,6	1	0,7 x 1,00***	78.882,02
Reduzierung durch Ausweisung neuer Maßnahmeflächen		-18.565,0		0,7 x 1,00***	-12.995,50
Gesamt:		94.123,6			65.886,52

*** Faktor reduziert, da durch Anlage des Golfplatzes kein kompletter Funktionsverlust verursacht wird

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	0,00 Kompensationsflächenäquivalente
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	65.886,52 Kompensationsflächenäquivalente
Mittelbare Eingriffswirkungen	0,00 Kompensationsflächenäquivalente
Gesamteingriff	65.886,52 Kompensationsflächenäquivalente

f) Kompensationsmaßnahmen aus B-Plan 18A, 7. Änderung

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A 2 Korridor Biotopverbund	57.425,00	2	2,5	0,9	129.206,25
A 3 Extensivierung von Acker, Pflanzung Waldinseln	51.030,00 50.784,00	2	2,5	0,8	102.060,00 101.568,00
A 4 Pflanzung von Einzelbäumen SO FHs: 11 St á 25m ²	275,00	2	2	0,8	440,00
A 5 Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Straße: 84 St á 25m ²	2.100,00	2	2,5	0,8	4.200,00
Rauflächen außerhalb Biotopverbund	119.000,00	2	2,00	0,8	190.400,00
Private Grünfläche als kompensationsmindernde Maßnahme	10.717,00	-	0,5	0,5	2.679,25
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent Kompensation):					428.985,50 428.493,50

Die Änderungen gegenüber der Ursprungsbilanz sind Rot dargestellt.

g) Kompensationsmaßnahmen aus dem B-Planverfahren 18B, Stand 1. Änderung

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A 1 Extensivierung von Acker, Pflanzung Waldinseln	4.085,00 11.665,00	2	2,5	0,8	8.170,00 23.330,00
A2 Heckenpflanzung mit extensiv gepflegten Wiesenbereichen (ehemals A3)	10.985,00	2	2,5	0,8	21.970,00
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent Kompensation):					8.170,00 45.300,00

Die Änderungen gegenüber der Ursprungsbilanz sind Rot dargestellt.

Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen (Stand 10/2019)

f) 18A, 7. Änderung (2019)	428.493,50
g) 18B, 1. Änderung (2019)	45.300,00
Kompensation gesamt	473.793,50