

**lars hertelt |**  
stadtplanung und architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58  
18439 Stralsund, Frankendamm 5

Tel: 0178 2014033  
info@hertelt-stadtplanung.de

## **Gemeinde Dranske / Rügen**

### **3. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans**

#### **Nr. 2 „Lancken“**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

#### **Satzungsfassung**

**3. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2 „Lancken“,  
Gemeinde Dranske**

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1) Plangebiet / Planungsziele .....</b>	<b>3</b>
1.1.1) Lage des Plangebiet	3
1.1.2) Planungsanlass und Planungsziele	3
1.1.4) Plangrundlage	4
<b>1.2) Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>4</b>
1.2.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung	4
1.2.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	5
<b>1.3) Bestandsaufnahme .....</b>	<b>6</b>
1.3.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	6
1.3.2) Inhalte des Bebauungsplans Nr. 2	7
1.3.3) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	8
<b>2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....</b>	<b>9</b>
<b>2.1) Nutzungs- und Baukonzept .....</b>	<b>9</b>
<b>2.2) Änderungsinhalte .....</b>	<b>9</b>
<b>2.4) Erschließung .....</b>	<b>10</b>
<b>3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>11</b>
<b>3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....</b>	<b>11</b>
<b>3.2) Allgemeines .....</b>	<b>11</b>
<b>3.3) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand) .....</b>	<b>12</b>
3.4) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung / Umweltrelevante Auswirkungen	17
<b>3.5) Eingriffsbewertung .....</b>	<b>19</b>
<b>3.6) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>19</b>
<b>3.7) Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile .....</b>	<b>20</b>
<b>3.8) Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung .....</b>	<b>20</b>
<b>3.9) Unvermeidbare Beeinträchtigungen .....</b>	<b>20</b>
<b>3.10) Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....</b>	<b>20</b>
<b>3.11) Einzelbaumfällungen .....</b>	<b>21</b>
<b>3.12) Gesamtbilanz .....</b>	<b>22</b>
<b>3.13) Kurzbetrachtung Artenschutz .....</b>	<b>22</b>
<b>4 ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>23</b>

# 1) Ziele und Grundlagen der Planung

## 1.1) Plangebiet / Planungsziele

### 1.1.1) Lage des Plangebiet

Das im Südosten des Ortsteil Lancken am Rand des Gutsparks gelegene Plangebiet erstreckt sich auf die Flurstücke 5, 7/2, 8, 108, 109 (alle teilweise) der Flur 3, Gemarkung Lancken bei Dranske mit knapp 0,5 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden, durch die bestehende Ortslage Lancken (Wohn- und Ferienwohnbebauung),
- im Westen und Süden durch den denkmalgeschützten Gutspark.
- im Osten durch Ackerflächen.

### 1.1.2) Planungsanlass und Planungsziele

Es wird beabsichtigt, das denkmalgeschützte Gutshaus in Lancken zu sanieren und dieses mit zwei flügelbegleitenden Neubauten laut Festsetzungen des in diesem Bereich rechtswirksamen B-Planes Nr. 2 „Lancken“ mit ca. 100 Betten, Gastronomie, Konferenzsälen, Schwimmbad und Wellness zu erweitern. Zur Umsetzung dieses Konzeptes gehört auch die Sicherung der Stellplätze für den durch die geplante Nutzung verursachten Bedarf laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Dranske. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 17 „Lancken“ wurde ein Bereich westlich der Zufahrtstraße nach Lancken, der für die Stellplätze des Gutshausprojektes vorgesehen war, in Fläche für die Landwirtschaft geändert. Somit sind derzeit laut B-Plan Nr. 2 „Lancken“ nicht ausreichend Stellplatzflächen im Umfeld des Gutshauses zur Anlage der erforderlichen Stellplätze vorhanden. Auf im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen können keine Stellplätze errichtet werden. Darum ist der Bebauungsplan Nr. 2 „Lancken“ zur Darstellung neuer Stellplatzflächen zu ändern. Der Geltungsbereich der Änderung geht östlichen über die ursprünglichen Grenzen hinaus. Damit ist die 3. Änderung auch gleichzeitig eine Ergänzung. Die Kosten für die Planänderung trägt der Investor.

### 1.1.3) Verfahren

Die Anpassung der Planung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht in Frage gestellt werden.

Nach Urteil des Bayr. VGH vom 2. Mai 2019 - AZ 1 16.2071 „ muss angenommen werden können, die [mit der Änderung verfolgte] Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.“

Grundzüge der Planung sind 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, da die bauliche Hauptnutzung des Baugebiets SO „Beherbergung und kulturelles Zentrum“ nicht in Frage gestellt wird. Mit der Änderung wird lediglich ein der Ursprungsplanung zugrundeliegender Fehler behoben, dass nämlich die notwendigen Stellplätze für die Nutzungen im Baugebiet auf einem damals geplanten öffentlichen Parkplatz (als verkehrsrechtlich gewidmeter Verkehrsfläche) nachgewiesen werden sollten, was nach der Stellplatzsatzung nur im Ausnahmefall (als Ablösung der Stellplatzverpflichtung) überhaupt zulässig wäre, aber funktional für Ferienwohnungen und Beherbergungseinrichtungen nicht sinnvoll ist. Mit der Änderung sollen in räumlicher Zuordnung zur Nutzung Flächen für die erforderlichen privaten Stellplätze bereitgestellt werden.

Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach Anlage 1 UVPG i.V.m. LUVPG M-V beginnt die Prüfpflicht für Parkplätze ab einer Größe von 0,5 ha; ab 1,0 ha ist eine Umweltverträglichkeit erforderlich. Diese Größenschwellen nach UVPG werden mit einer Größe von 0,2 ha nicht erreicht.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind 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.

#### 1.1.4) Plangrundlage

Die Plangrundlage ist eine Vermessung vom September 2020 des Vermessungsbüros Klug aus Ramin, aktualisiert um die Grundstücke 7/1 und 7/2.

### 1.2) Übergeordnete Planungen

#### 1.2.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Dranske liegt entsprechend dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) im Nahbereich des Grundzentrums Sagard auf der Insel Rügen. Dranske ist als Tourismusschwerpunkttraum und überlagernd weitgehend auch als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

In den Tourismusschwerpunktträumen nehmen die ausgewiesenen touristischen Siedlungsschwerpunkte wie Dranske besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr. Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

Allgemein stehen nach 3.1.3(4) in den Tourismusschwerpunktträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Nach 3.1.3(11) sollen geeignete Schlösser, Guts- und Herrenhäuser mit ihren Parkanlagen sowie archäologische Denkmale für touristische Zwecke nutzbar gemacht werden. Dabei soll der kulturhistorische Wert der Gebäude, Parkanlagen im Zusammenhang mit ihrer Einbindung in die Landschaft erhalten bleiben.

Der Ausbau der touristischen Nutzung im denkmalgeschützten Gutshaus gemäß den Festlegungen des Ursprungsplans sichert die Existenz des Denkmals und entspricht den Grundzügen der Raumordnung.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich gemäß Ursprungsplan um Grünflächen, so dass die Belange der Landwirtschaft von der Änderung nicht erheblich betroffen sind.

Der Gutspark Lancken zählt zu den ältesten auf der Insel Rügen und einem der ältesten im gesamten Land M-V. Gemäß dem Ziel 4.7 (5) LEP M-V [Kultur und Kulturlandschaften] ist in denkmalgeschützten Parkanlagen den Belangen des Denkmalschutzes Vorrang vor anderen Ansprüchen einzuräumen. Im weiteren Planungsverlauf ist nachzuweisen, dass die Planung mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar ist. Die zuständige Denkmalbehörde stellt in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB fest, dass sich der Geltungsbereich des



Abbildung 1: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (Ausschnitt)



Bebauungsplans in Teilen mit dem eingetragenen Denkmal mit der laufenden Nummer 00390 ‚Park mit Grablege und Umfassungsmauern‘ überschneidet.“

Entsprechend wird die folgende nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung übernommen: „Gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bedürfen jegliche Veränderungen an und in Baudenkmalen sowie deren Umnutzungen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.“ In einer ergänzenden Mail vom 28.10.2022 wird seitens der Denkmalbehörde festgestellt:

Grundsätzlich wird seitens der Denkmalbehörde dem Planungsvorhaben zustimmen, sofern keine möglicherweise denkmalrelevanten Bäume in Mitleidenschaft gezogen werden. Dies ist jedoch nicht der Fall.

### 1.2.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dranske (vgl. Abbildung 2) stellt das Plangebiet abweichend von der Ausweisung im Ursprungsplan nicht als Grünfläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dar. Diese unzutreffende Ausweisung geht zurück auf eine Zeichnungsgenauigkeit und betrifft den gesamten östlichen Rand der Ortslage und damit auch die nördlich anschließende Bebauung (vgl. Bebauungsplan Nr. 17 „Lancken“).

Die gesamte Ortslage Lancken ist ansonsten als sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“ für eine gleichwertige Mischung touristischer Nutzungen mit Wohnen dargestellt. Das denkmalgeschützte Gutshaus ist durch Symbol gekennzeichnet. Der ebenfalls denkmalgeschützte Park ist als Wald berücksichtigt und (ganz oder teilweise) durch Symbol als Naturdenkmal gekennzeichnet.



Abbildung 2: FNP Ausschnitt ohne Maßstab



Abbildung 3: Parkrand mit Blick nach Norden

### 1.3) Bestandsaufnahme

#### 1.3.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet stellt sich als Grenzbereich zwischen dem Park und Ackerfläche dar (vgl. Abbildung 3).

Während der Park ursprünglich im Osten durch eine Mauer eingefasst war, deren Reste im Gelände noch ablesbar sind, dehnte sich der Park mit dem Wachstum der randlichen Baumreihe sowie vor allem durch im Schutz der Kronentraufen anschließend durch Sukzession heranwachsende Gehölze auf die frühere Ackerfläche aus. Während die ursprüngliche Abgrenzung folgend dem Verlauf der Mauer auch der Ausweisung des Denkmals Nr. 00390 *Park mit Grablege und Umfassungsmauer* zugrunde liegt, wurde bei der Parzellierung eine Grenze in gerader Verlängerung des östlichen Ortsrands von Lancken gewählt (vgl. Abbildung 5).

Nach Reichsbodenschätzung stehen Sandige Lehme (sL) mit einer Ackerzahl von 56 an.

Nördlich schließt sich ein Wohnhaus an (Am Gutspark 4), für das im Bebauungsplan Nr. 17 „Lancken“ ein Sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“ nach § 11 BauNVO festgesetzt wurde. Zulässig sind hier: Wohngebäude, Ferienhäuser / Ferienwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe. Ausnahmsweise können darüber hinaus sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.



Abbildung 4: Luftbild 1953 (Quelle <https://geo->

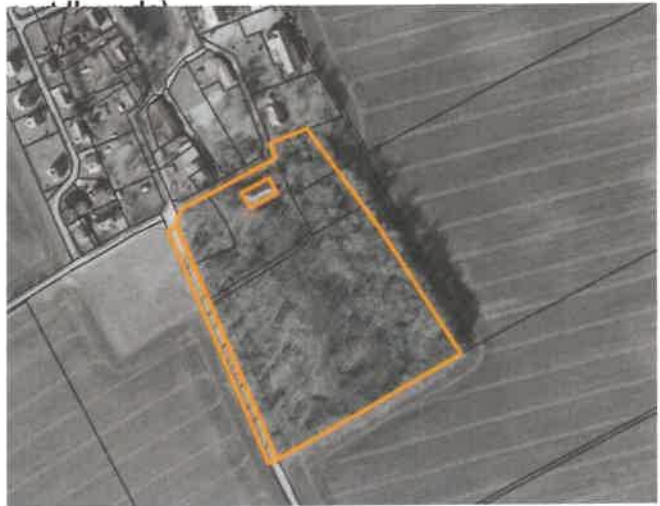


Abbildung 5: Grenze Denkmal mit Flurstücken und Luftbild 2019



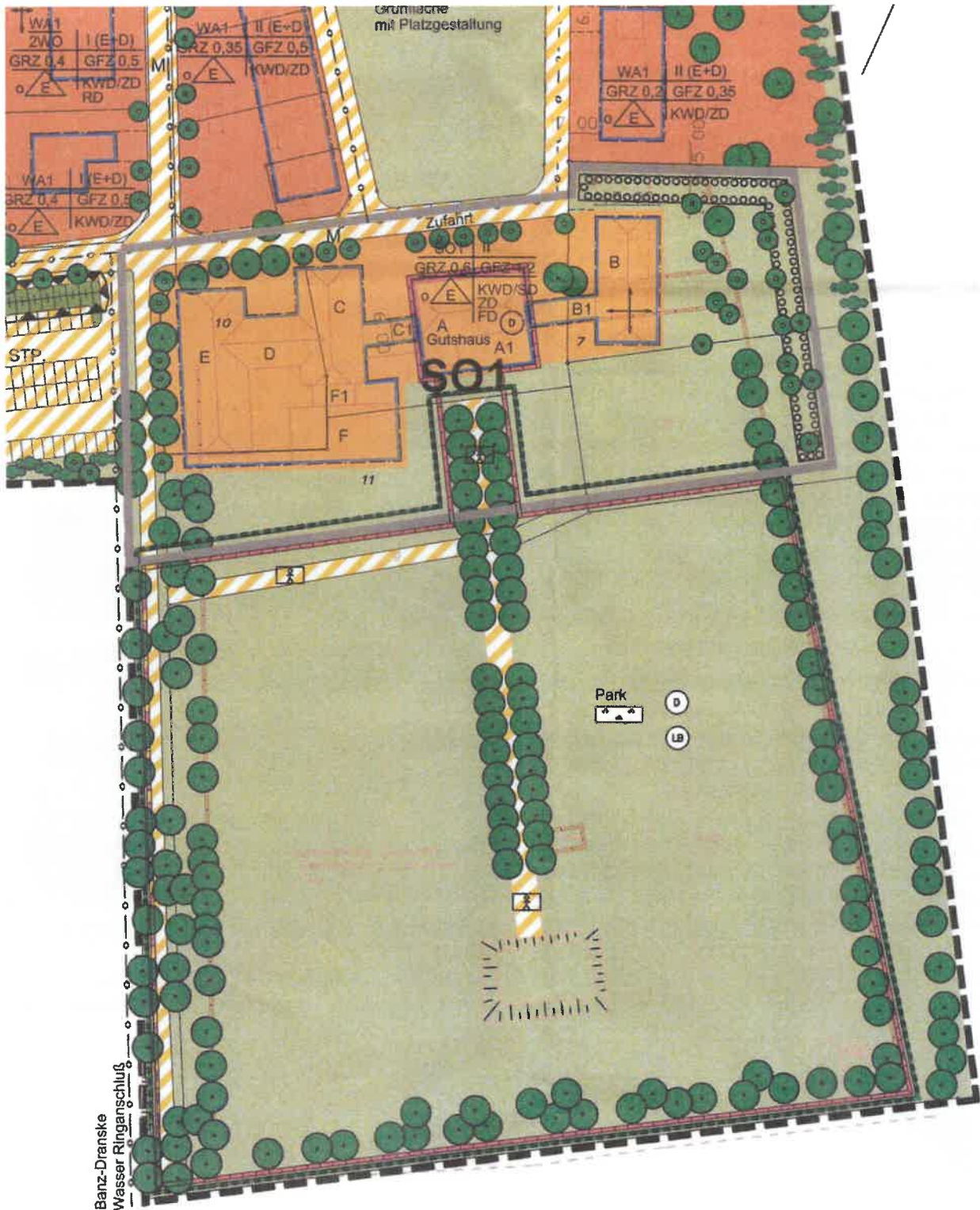


Abbildung 6: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 2, Stand 1. Änderung, ohne Maßstab

### 1.3.2) Inhalte des Bebauungsplans Nr. 2

Während der Ursprungsplan für den Bereich des Gutshauses eine Nutzung als sonstiges Sondergebiet für Ausstellungen, Kongresse, Veranstaltungen, Gastronomie und Vereinstätigkeit vorsah, wurde dies im Zuge der 1. Änderung in Beherbergung und Kulturelles Zentrum erweitert (vgl. Abbildung 6). Vorgesehen war nun neben zentralen Einrichtungen wie Gastronomie, Ausstellung- und Veranstaltungsbereich ein Beherbergungsbetrieb mit rund 100 Zimmern bzw. Apartments

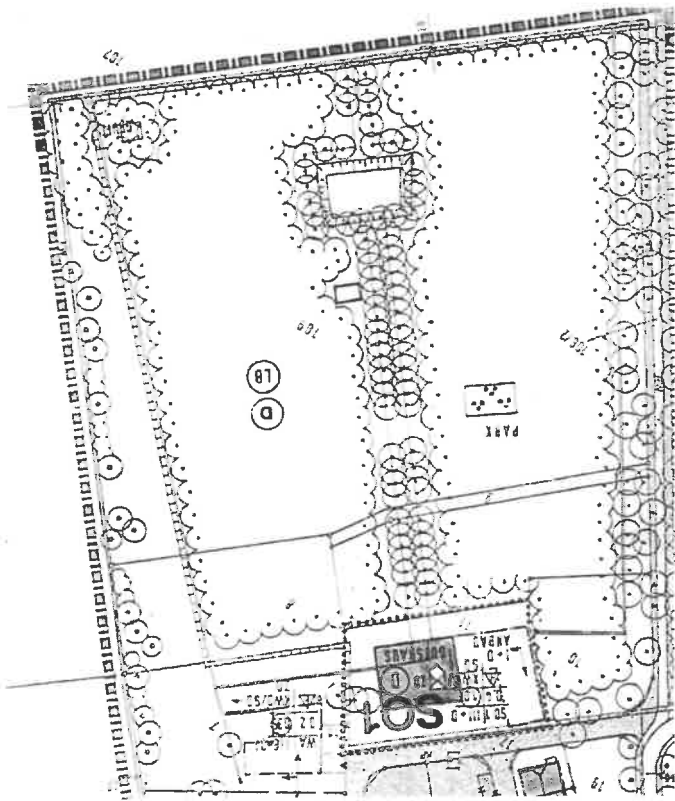


Abbildung 7: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 2, Ausschnitt ohne Maßstab

heute als Dauergrünland landwirtschaftlich genutzt (Feldblock DEMVL1051BA10066) wird, zu erwerben.

Planungsrechtlich wurde das Plangebiet der Änderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Während die Grenze der denkmalgeschützten Parkanlage korrekt entlang der Mauer verzeichnet wurde, sieht der Bebauungsplan entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Baumreihe zum Erhalt vor, die es so hier nicht gibt. Aus dem damaligen Grünordnungsplan (vgl. Abbildung 7) ist ersichtlich, dass die randlichen Bäume eigentlich als Pflanzgebot gedacht waren, mit der die Ortsrandeingrünung auch im Bereich des Parks hätte durchgezogen werden sollen, so dass der historische Park seine landschaftsbildprägende Bedeutung (als Baumkarree in einer ansonsten weit einsehbaren Landschaft) verloren hätte. In der Bestandskarte zum Grünordnungsplan wird der Status des Streifens zwischen Parkgrenze im Westen und Plangebietsgrenze im Osten zutreffend rund häftig jeweils als Brache sowie Ackerfläche benannt.

### 1.3.3) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Schutzgebieten befinden sich erst in einem Abstand >400 m (EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 "Binnenboden von Rügen") und damit außerhalb des Wirkungsbereichs der Planung. Innerhalb sowie in direkter Umgebung des Plangebiets sind im Biotopatlases des Landes keine gesetzlich geschützten Biotope verzeichnet.

unterschiedlicher Kategorien. Der Stellplatzbedarf sollte laut Begründung auf einem westlich des Gutshauses außerhalb des öffentlichen Baugebietes ausgewiesenen öffentlichen Parkplatz (P1) mit 100 PKW-Stellplätzen nachgewiesen werden.

Auf den Parkplatz P1 wurde bei der Ersetzung den Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 für den an das Gutssareal nördlich angrenzenden Bereich verzichtet; es heißt hierzu in der Begründung „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 LBAO notwendig wären.“

Nachdem der Bereich des früheren geplanten Parkplatzes nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche benötigt wurde, verzichtete die Gemeinde darauf, die Fläche, die heute als Dauergrünland landwirtschaftlich genutzt (Feldblock DEMVL1051BA10066) wird, zu erwerben.



## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungs- und Bebauungskonzept

Zur Absicherung der bereits in der Ursprungsplanung vorgesehenen Nutzung des denkmalgeschützten Gutshauses sowie der neu zu errichtenden Nebengebäude werden ergänzend die erforderlichen Flächen für die notwendigen Stellplätze (als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung privater Parkplatz) in den Plan aufgenommen.

Die Stellplätze müssen dem privaten Vorhaben direkt zugeordnet werden, dürfen aber nicht innerhalb des denkmalgeschützten Parks liegen. Eine Anordnung in den festgesetzten Baugebieten scheidet aus, da zum Einen die Flächen zu knapp bemessen sind. Zum Anderen stellt das Gebäudeensemble aus historischem Gutshaus und neuen Nebengebäuden den optischen Bezugspunkt des Parks dar, so dass Stellplätze im direkten Gebäudeumfeld aus Gründen des Erscheinungsbildes abzulehnen sind. Ausgenommen davon sind temporäre Stellplätze, die bei Ankunft oder Abreise als solche genutzt werden.



Abbildung 8: städtebaulicher Entwurf des Parkplatzes ohne Maßstab

Die für die Parkplätze heranzuziehende Fläche liegt nordöstlich außerhalb des Parks. Gegen die offene Landschaft wird die Stellplatzanlage mit einer durchgehenden Hecke eingefasst, die aber bei einer Höhe von 1,2 bis 1,4 m nicht mit der räumlichen Wirkung des Parks konkurrieren wird.

Eine Lärmschutzwand zur Abschirmung der Zufahrt sowie der nördlichen Stellplätze gegenüber den nördlich angrenzenden Nutzungen ist nicht notwendig. Als Nachweis wurden ein Gutachten für die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Dranske „Lancken“ die vom Plangebiet generierten sowie auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche der benachbarten Straßen untersucht.

Durch die vom Vorhaben generierten Geräusche werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches keine Immissionsrichtwerte der TA Lärm und schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten, mit einer Ausnahme:

Am Giebel des geplanten Flügel B (Immissionsort IO9) wird der Richtwert nachts der TA-Lärm geringfügig überschritten. Ursache sind die dort von/in Richtung Parkplatz vorbeifahrenden Pkw. Da es sich um ein internes Problem handelt, kann diese geringfügige Überschreitung aus gutachterlicher Sicht toleriert werden.

Die insgesamt 7 Pkw-Stellplätze vor dem Haupteingang dürfen nur am Tage im Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr betrieben werden. In der Nacht von 22:00 bis 06:00 Uhr ist eine Nutzung durch bauliche oder organisatorische Maßnahmen zu verhindern. Bei einer nächtlichen Nutzung wurden die zulässigen Spitzenschallpegel am Vorhaben selbst und in der Umgebung des Vorhabens überschritten werden.

Das Gutachten ist Anlage zur Planung.

### 2.2) Änderungsinhalte

#### Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich überplant östlich angrenzend an den denkmalgeschützten Park bisher als Grünfläche ausgewiesenes Plangebiet der Ursprungsplanung und in geringem Maß auch Fläche der

## 1. Änderung des B-Plangebiets.

### Art der baulichen Nutzung

Ziel des Vorhabens ist die Erstellung der für die Nutzung der Hotelanlage notwendigen Stellplätze. Konkret soll daher auch kein Baugebiet, sondern vielmehr eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen werden: Zum einen als private Zufahrt, zum anderen als Stellplätze. Die Verkehrsflächenausweisung wird einer Sondergebietsausweisung vorgezogen, da es sich bei der zukünftigen Nutzung ausschließlich – bis auf eine kleine Nebenanlage-, um Flächen für den Verkehr handelt. Damit werden andere Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Planung sieht in Hinsicht auf den Stellplatzbedarf folgende relevanten Bemessungspunkte vor:

Ferienwohnungen 1 Stellplatz / Fewo  
 Gastronomie 1 Stellplatz / 8 Sitzplätze  
 Shop 1 Stellplatz / 40 qm Nfl. jedoch mind. 2.

Daraus ergibt sich folgender Stellplatzbedarf:

ca. 50 Ferienwohnungen	50 Stellplätze
Gastronomie mit ca. 142 Sitzplätzen	18 Stellplätze
1 Shop (22.5 qm)	2 Stellplätze
<b>Summe:</b>	<b>70 Stellplätze</b>

Von den 70 Stellplätzen sollen 7 Stellplätze als Kurzzeitparkplätze für Tagesbesucher im Bereich des Vorplatzes des Gutshauses angelegt werden und liegen außerhalb der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans.

Für die verbleibenden 63 Parkplätze ist der nordöstliche Bereich des Grundstücks vorgesehen. Dieser schließt direkt an die Straße nördlich des Gutshauses an und bietet die einzige Zufahrtsmöglichkeit für das Gutshausgelände. Der Besucher der Anlage würde so an der Vorfahrt des Gutshauses vorbei auf den hauseigenen Parkplatz geleitet werden, wobei sich drei behindertengerechten Stellplätze in unmittelbarer Nähe des Vorplatzes östlich der zukünftigen Anlage befindet. In der Verlängerung der Zufahrt soll die Möglichkeit für die Errichtung eines kleinen eingehausten Fahrradabstellplatzes sowie eine kleine Müllsammelstelle gegeben werden. Eine entsprechende Ausweisung für Nebenanlagen ist vorgesehen.

Die Anlage der Parkplätze berücksichtigt den bestehenden Baumbestand und ordnet sich den landschaftlichen Gegebenheiten unter. Als Befestigung der Stellflächen und Zufahrten werden wasserdurchlässigen Beläge bzw. wassergebundene Decken zum Einsatz kommen.

### 2.3) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für den Änderungsbereich folgende Flächenbilanz:

					<b>zul. Versieg.</b>
Verkehrsfll. Bes. Zweck- bestimmung	1.829 qm				1.829 qm
Grünfläche	1.633 qm				
<b>Gesamt</b>	<b>3.462 qm</b>				<b>1.829 qm</b>

Durch die Planung wird die angestrebte Bebauung im Sondergebiet nicht berührt.

### 2.4) Erschließung

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR). Anschlussmöglichkeiten an die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen bestehen im Bereich der angrenzenden Gemeindestraßen.

Die Löschwasserversorgung in Höhe des Grundschutzes von 48m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden kann über die öffentlichen Anlagen im mittelbaren Umfeld gewährleistet werden.

Das Schmutzwasser ist dem Zweckverband zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Anschlussmöglichkeiten an die öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen bestehen im Bereich der angrenzenden Gemeindestraßen.

Das Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 (2) WHG)).

### 3) Auswirkungen der Planung

#### 3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- die *Belange des Tourismus*; Angesichts der Lage in einem ausgewiesenen Tourismusraum (vgl. RREP VP) genießen die Belange des Tourismus bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Mit der Planung wird die touristische Nutzung des denkmalgeschützten Gutshauses ermöglicht.
- die *Belange von Naturschutz und Landschaftspflege*; mit der Anordnung von Verkehrsflächen in einem bisher als Grünflächen festgesetzten Bereich randlich am Park werden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege betroffen. Mit der Planung werden zusätzliche Versiegelungen vorbereitet, die einen Eingriff darstellen, der zu bewerten und auszugleichen ist. Zudem werden Baumfällungen erforderlich.

Die privaten Belange, insbesondere das Vertrauen angrenzender Grundstückseigentümer in das bestehende Baurecht sowie deren Schutzbedürfnis, sind zu berücksichtigen. Da sich die Änderung nicht auf die Art der baulichen Nutzung erstreckt, sind keine grundsätzlichen Nutzungskonflikte zu erkennen. Beherbergungsbetriebe waren bisher bereits im Bereich des Gutshauses vorgesehen und sind auch im nördlich anschließenden Sonstigen Sondergebiet „Feriengebiet“ zugelassen.

#### 3.2) Allgemeines

Bei vereinfachten Änderungen nach § 13 BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Erhebliche umweltrelevante Auswirkungen werden durch die Planung nicht verursacht:

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet rechnerisch um max. 1.829 qm ausgeweitet. Allerdings sollten gemäß Ursprungsplan die inneren Zufahrtswege bei der Berechnung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben, da diese Flächen in nicht oberflächenversiegelter Ausführung gebaut werden. Insgesamt ist damit unter der Maßgabe, dass für die innere Erschließung auch weiterhin ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau vorgesehen ist, von einer Beibehaltung des bisherigen Versiegelungsumfangs auszugehen.

Die festgesetzten Pflanzgebote werden teilweise beibehalten, mögliche Baumverluste sind durch zusätzliche externe Baumpflanzungen auszugleichen; der externe Ausgleich ist im Durchführungsvertrag abzusichern.

- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Nutzung zu keinen erheblich anderen Auswirkungen als durch die zulässige Nutzung. Tendenziell wird sich die Gesamtkapazität durch die Änderung

zugunsten gewerblicher Nutzungen verringern. Da das Vorhaben grundsätzlich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Lancken eingebunden ist, verursacht der Parkplatz auch keinen wesentlich vergrößerten Wirkungsbereich.

- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung nicht erheblich anders ausfallen als bei Umsetzung des Ursprungsplans. Allgemein gilt bezüglich der Abwendung von nur während bestimmter Zeiten geltender Verbote der Störung von Tieren im Sinne § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, dass deren Einhaltung regelmäßig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden kann, z.B. durch ein Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während gewisser Zeiten.

### 3.3) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Die mit der 3. Änderung und Ergänzung zu betrachtenden Belange orientieren sich an den im Rahmen der Ursprungsplanung für das Plangebiet abgeprüften Belangen, ergänzt um weitere Belange (Fläche, WRRL, Wärme/ Strahlung, Störfall, Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe), welche seit Abschluss des damaligen Bauleitplanverfahrens im Rahmen einer vollständigen Umweltbetrachtung notwendig geworden sind.

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestand</b>
<b>Boden</b>	Allgemeiner Bodenfunktionsbereich: Pleistozäne Böden Weichselglazial, Mecklenburger Vorstoß, Geschiebemergel der Hochflächen Schutzwürdigkeit gem. Kartenportal Umwelt M-V: Hohe Schutzwürdigkeit; Geotope bzw. sonstige wertgebende Bodenbildungen sind nicht vorhanden.
<b>Fläche</b>	derzeitig baumbestandene/ brachliegende Grünfläche; am Rand des Siedlungszusammenhangs im FNP als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, Im Bebauungsplan als Grünfläche
<b>Wasser</b>	Während der Bohrarbeiten wurde Grundwasser RKB1 5,0m unter Oberkante Gelände ange- troffen Grundwasser Wasserkörper: WP_KO_10_16 Flurabstand >10 m, mittlere Grundwasserneubildung bei 99,5 mm/a, kein nutzbares Dargebot, kein Trinkwasserschutzgebiet Grundwasserleiter bedeckt durch bindige Deckschichten mit >10 m Mächtigkeit, Geschützt- heit hoch
<b>WRRL</b>	Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich keine WRRL-berichtspflichtigen Fließ-, Stand- oder Küstengewässer.
<b>Klima/ Luft</b>	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des „Ostdeutschen Küstenklimas“, die Küstenbereiche der Ostsee prägen das maritime Klima. Es herrschen kühle Sommer (Juli/ August mit ca. 16,7°C Durchschnittstemperatur) und milde Winter (Februar mit -0,3°C Durchschnittstemperatur) vor. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,0°C.  Die kleinräumige Fläche nimmt im Siedlungszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein. Das Plangebiet ist durch die küstennahe Lage gut durchlüftet
<b>Folgen des Klimawandels</b>	Innerhalb des Plangebiets sind keine dominierenden Effekte, welche sich aus den Folgen des Klimawandels ergeben, erkennbar. Ein erhöhtes Risiko für eine Betroffenheit durch extreme Wetterereignisse oder Überschwemmungen besteht – in Relation zu den umgebenden Flächen – nicht.
<b>Wärme/</b>	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste neigt nicht zu Hitzeanstauungen oder erhöhten



<b>Strahlung</b>	Strahlungsbelastungen.
<b>Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt</b>	<p>Pflanzen:</p> <p>Östlich des Gutsparks Lancken schließt sich eine intensive Ackernutzung (Lehmacker, ACL) an. Der Übergang vom Acker zum Park ist in einem Teilbereich mit ruderalem Bewuchs bestanden, welcher durch beginnende Verbuschung (Brombeere, Himbeere, Holunder) gekennzeichnet ist (RHU mit YSP). Der Gutspark wird durch eine Packsteinmauer eingefasst. Diese ist entlang der östlichen Parkgrenze eingefallen. Das verbliebene Stein-Material lagert als Wall zwischen dem aufgekommenen Bewuchs.</p> <p>Im Bereich des geplanten PKW-Parkplatzes ist entlang der Grenze des Gutsparks anteilig ein sehr alter Baumbestand vorhanden. Ergänzt wird dieser im Einzelbaumbestand nach Baumschutzkompensationserlass, durch infolge unterlassener Pflege aufgewachsene Bäume.</p> <p>Tiere:</p> <p>Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierung liegt vor.</p> <p>Tiere: Das Plangebiet umfasst einen verwilderten Park mit Altbaumbestand und randlich intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Die Flächen sind durch Wege erschlossen und werden aktuell von Spaziergängern, mit und ohne Hunde, genutzt. Vor Realisierung des Parkplatzes findet im Umfeld umfassendes Baugeschehen zur Sanierung des Gutshauses sowie der ergänzenden Bebauung gem. Bebauungsplan statt.</p> <p>Die Hinweise zur Eingriffsregelung (HZE 2018, Anlage 2) führt für den Biotoptypenkomplex Grünanlagen der Siedlungsbereich die besonders zu beachtenden Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien auf. Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Aufgrund der Altersstruktur der Bäume und deren Höhlenreichtum wird eine Relevanz einzelner Bäume für die Artengruppe Fledermäuse gesehen. Auch ist ein Vorkommen von Brutvögeln im dichten Gebüsch bzw. in den Kronen der Bäume nicht auszuschließen. Für die Artengruppe Reptilien wird aufgrund der Orientierung der Flächen nach Osten und der anteilig dichten Verbuschung trotz des Vorhandenseins von locker aufgeschichteten Feldsteinen, den Resten der Parkmauer, keine besondere Lebensraumeignung gesehen. Auch weist das Kartenportal Umwelt M-V für den relevanten Messtischblattquadranten kein Vorkommen von Zauneidechse und Glattnatter aus.</p> <p>Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche eine Relevanz weiterer Artengruppen vermuten ließen.</p> <p>Zum Vorhaben wurde ein Artenschutzfachbeitrag vom Büro Biologische Studien Thomas Frase (Rostock, 26.02.2023) erstellt.</p> <p>Pflanzen: Repräsentative Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten sind nicht bekannt.</p> <p>Bewertung Pflanzen und Tiere: Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauung bzw. artenarmer Zierrasenflächen, liegt also in langjährig anthropogen geprägten Biotoptypen. Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs nicht bekannt. Es werden von der Planung keine Flächen mit besonderen Habitatqualitäten beansprucht, welche das Vorhandensein streng geschützter Arten vermuten ließen. Aktuell sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG absehbar.</p> <p>Die Vorgaben des § 39 BNatSchG sind einzuhalten.</p>
<b>Land-schaft</b>	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Landschaftseinheit <i>Nord- und ostrügensches Hügel- und Boddenland</i> und gehört zur Großlandschaft <i>Nördliches Insel- und Boddenland</i>, welche wiederum in der Landschaftszone <i>Ostseeküstenland</i> angesiedelt ist. Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsbildraum <i>Dranske und Buger Hals</i> (II 6 – 5) mit der Landschaftsbildbewertung <i>gering bis mittel</i>. Es befindet sich am Rand der Ortslage Dranske und ist von öffentlichen Straßen (Karl-Liebknecht-Straße) aus einsehbar.</p>

	Das weiträumige Landschaftsbild wird vor allem durch die südlich und westlich angrenzenden Wohngebiete geprägt.
<b>Mensch/ Mensch- liche Gesund- heit/ Be- völke- rung</b>	Erholung: das Plangebiet dient dem Baugebiets SO „Beherbergung und kulturelles Zentrum“ und als Parkplatz notwendiger Bestandteil dieser Anlage Risiko des Hitzestresses für anfällige Bevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein Standort von Schadstoffemittenten: nein Schallbelastung: Eine Schallbelastung ist vorhanden, bleibt jedoch unterhalb eines gesundheitsgefährdenden Maßes
<b>Störfall</b>	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken.
<b>Kultur und Sachgü- ter/ His- tori- sches Erbe</b>	Westlich an das Plangebiet grenzend bzw. anteilig innerhalb dessen ist eine denkmalgeschützte Parkanlage vorhanden, welche gegenüber der offenen Landschaft durch eine von Bäumen begleitete Packsteinmauer abgegrenzt wird. Das Vorhaben des Parkplatzes dient der Wieder-Innutzungnahme der Anlage und wirkt somit ihrem Verfall entgegen. Weitere Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.
<b>Wech- selwir- kungen</b>	Die lokal relevanten Schutzgüter stehen überwiegend in einem unmittelbaren bzw. mittelbaren Wirkungsgefüge zueinander. Die bestehenden Wechselwirkungen sind intakt und werden kaum durch die bestehenden Nutzungsform Ferienhausgebiet im Norden eingeschränkt.

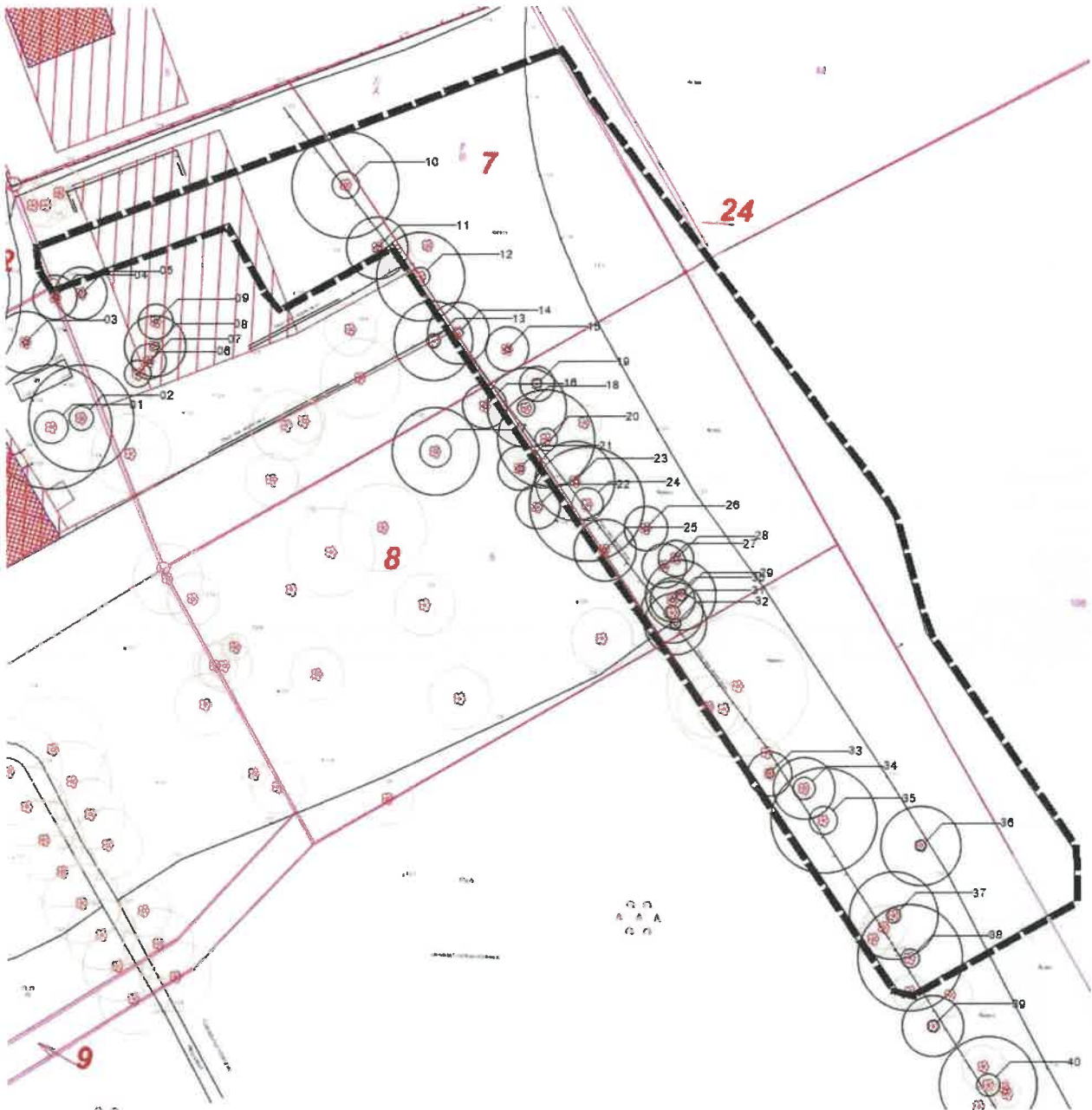


Abbildung 9: Baumbestand innerhalb des Änderungsgebietes und daran angrenzend.

Einzelbaumbestand:

<b>Nr.</b>	<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Krone in m</b>	<b>StU in cm</b>	<b>Schutzstatus</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	Tilia cordata	Winter-Linde	14	377	§18	außerhalb 3. Änderungsbereich
2	Tilia cordata	Winter-Linde	12	280	§18	außerhalb 3. Änderungsbereich
3	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	7	63	-	außerhalb 3. Änderungsbereich
4	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	5	75	-	
5	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	6	75	-	
6	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	3	31	-	außerhalb 3. Änderungsbereich

<b>Nr.</b>	<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Krone in m</b>	<b>StU in cm</b>	<b>Schutzstatus</b>	<b>Bemerkungen</b>
7	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	4	63	-	außerhalb 3. Änderungsbereich
8	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	7	90	-	außerhalb 3. Änderungsbereich
9	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	4	60	-	außerhalb 3. Änderungsbereich
10	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	12	525	§18	komplett hohl, auf Geländeniveau begehbar, fachgerechte Kronenpflege / starker Rückschnitt erforderlich
11	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	7	70	-	E
12	Tilia cordata	Winter-Linde	10	270	§18	fachgerechte Kronenpflege erforderlich, E
13	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	9	150	§18	Standort westlich der Parkmauer
14	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	7	80	-	E
15	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	5	64	-	E
16	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	5	64	-	E
17	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	10	350	§18	
18	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	9	200	§18	
19	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	4	94	-	E
20	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	11	400	§18	E
21	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	5	70	-	
22	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	5	70	-	E
23	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	9	70	-	E
24	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	13	400	§18	
25	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	7	63	-	E
26	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	5	60	-	
27	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	5	63	-	
28	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	4	57	-	
29	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	8	120	§18	
30	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weissdorn	5	50	-	
31	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	7	160	§18	
32	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	7	120	§18	
33	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	5	87	-	
34	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	7	260	§18	E
35	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	12	310	§18	
36	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	9	120	§18	
37	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	10	170	§18	
38	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	12	220	§18	
39	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	7	132	§18	außerhalb 3. Änderungsbereich
40	Acer pseudoplatanus	Gemeine Esche	11	260	§18	außerhalb 3. Änderungsbereich



<b>Nr.</b>	<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Krone in m</b>	<b>StU in cm</b>	<b>Schutzstatus</b>	<b>Bemerkungen</b>
41	Acer pseudoplatanus	Gemeine Esche	12	250	§18	außerhalb 3. Änderungsbereich
42	Acer pseudoplatanus	Gemeine Esche	7	80	-	außerhalb 3. Änderungsbereich
43	Acer pseudoplatanus	Gemeine Esche	6	80	-	außerhalb 3. Änderungsbereich
44	Tilia cordata	Winter-Linde	14	280	§18	außerhalb 3. Änderungsbereich
45	Tilia cordata	Winter-Linde	12	260	§18	außerhalb 3. Änderungsbereich
46	Tilia cordata	Winter-Linde	14	290	§18	außerhalb 3. Änderungsbereich
47	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	12	250	§18	außerhalb 3. Änderungsbereich
48	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	7	120	§18	außerhalb 3. Änderungsbereich
49	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	7	188	§18	außerhalb 3. Änderungsbereich
50	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	7	87	-	außerhalb 3. Änderungsbereich
51	Tilia cordata	Winter-Linde	4	43	-	außerhalb 3. Änderungsbereich
52	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	5	27	-	außerhalb 3. Änderungsbereich
53	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	7	110	§18	außerhalb 3. Änderungsbereich
54	Tilia cordata	Winter-Linde	12	220	§18	außerhalb 3. Änderungsbereich
55	Tilia cordata	Winter-Linde	11	130	§18	außerhalb 3. Änderungsbereich
56	Tilia cordata	Winter-Linde	11	140	§18	außerhalb 3. Änderungsbereich
57	Tilia cordata	Winter-Linde	8	120	§18	außerhalb 3. Änderungsbereich
58	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	6	60	-	außerhalb 3. Änderungsbereich
59	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	8	183	§18	außerhalb 3. Änderungsbereich
60	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	6	50	-	außerhalb 3. Änderungsbereich

Kartiert am: 03.09.2020, kartiert von M. Beckmann;

Legende Schutzstaus:

§ 18 = Schutz nach § 18 NatSchAG M-V

- = Baum unterliegt keinem Schutz, die Gemeinde Dranske verfügt über keine Baumschutzsatzung

E = zum Erhalt festgesetzt

Der Altbaumbestand unterliegt allgemeinen altersbedingten Vitalitätseinschränkungen. Im Vergleich zur Bestandsaufnahme 2018 waren im Jahr 2020 bereits Verluste zu verzeichnen.

### 3.4) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung / Umweltrelevante Auswirkungen

Mit Umsetzung des Vorhabens soll die Fläche als Parkplatz in Ergänzung zum westlich

angrenzenden Baugebiets SO „Beherbergung und kulturelles Zentrum“ in Nutzung genommen werden. Die Erweiterungsfläche als Parkplatz mit den Zufahrten hat eine Größe von ca. 1.829 m<sup>2</sup>. Da zurzeit keine bestimmte Nutzung auf der Fläche stattfindet, kommt es zu einer neuerlichen / erstmaligen Innutzungsnahme durch das Vorhaben.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Da das Vorhaben keine Baumaßnahmen vorsieht, sind keine entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter absehbar. Die Teilversiegelung von 1.829 m <sup>2</sup> ist als Beeinträchtigung auszugleichen.
Fläche	
Wasser	
WRRL	Es sind keine Maßnahmen an WRRL-berichtspflichtigen Gewässern vorgesehen. Anfallendes Niederschlagswasser ist unbelastet und kann vor Ort versickert werden. Nutzungsbedingt sind keine erheblichen stofflichen Einträge in ein Fließ-, Stand- oder Küstengewässer oder in das Grundwasser zu erwarten.
Klima/ Luft	Die Errichtung eines Parkplatzes führt zu keiner wesentlichen Belastung des Areals. Beeinträchtigungen der Kaltluftentstehung oder der klimatischen Regulierung des Plangebiets sind nicht ersichtlich. Auswirkungen auf das Mikroklima sind – in Anbetracht der ringsum bestehenden Nutzung und der lediglich temporär stattfindenden Nutzung – vernachlässigbar.
Folgen des Klimawandels	Mit der Umsetzung der Planung werden keine Effekte, welche aus den Folgen des Klimawandels resultieren, verstärkt. Ebenso wenig erhöht sich die Anfälligkeit des Plangebiets für Effekte, die aus den Folgen des Klimawandels hervorgerufen werden.
Wärme/ Strahlung	Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen. Ebenso wenig wird die Anfälligkeit des Plangebiets für schädliche Auswirkungen durch eine erhöhte Wärme- oder Strahlungswirkung durch die Umsetzung der Planung verstärkt.
Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Die vom Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, da sich keine deutliche negative Veränderung auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes und ihre Wechselbeziehungen darstellen lässt und sich folglich deren Funktionsfähigkeit nicht wesentlich verändert. Die im Artenschutzfachbeitrag vom Büro Biologische Studien Thomas Frase (Rostock, 26.02.2023) ausgewiesenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Gutachter resümiert: <i>Im Zusammenhang mit der Umsetzung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Lancken“ in der Gemeinde Dranske auf Rügen war im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags gutachterlich zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie eintreten werden und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppe der Fledermäuse, Brutvögel und Amphibien Kartierungen bzw. Potenzialanalysen durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden für die Europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs-, Minderungs- sowie Ersatzmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen.</i>

	<p>Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Befreiung von den Verboten des § 44 (1) BNatSchG entfällt entsprechend.</p> <p><u>Biologische Vielfalt:</u></p> <p>Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die vorliegende, biologische Vielfalt innerhalb des Plangebiets.</p>
<b>Landschaft</b>	Durch die Planung kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Landschaft oder des Landschaftsbildes. Es werden keine wertvollen Sichten beeinträchtigt.
<b>Mensch / menschliche Gesundheit</b>	<p>Das Vorhaben führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Menschen und der menschlichen Gesundheit. Die geplante Nutzung ergänzt die projektierte zulässige Nutzung der Nachbarschaft als touristische Anlage.</p> <p>Eine Reduzierung der Erholungsqualität ist nicht gegeben, da die Planung östlich des Parks hinter dem Baumbestand liegt.</p>
<b>Störfall</b>	Für das Plangebiet und die angestrebte Nutzung besteht kein Risiko eines schweren Störfalls durch einen nahen Störfallbetrieb. Ausgehend vom Vorhaben kommt es zu keiner Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung.
<b>Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe</b>	Das Vorhaben dient der Innutzungnahme einer denkmalgeschützten Anlage und beugt damit deren Verfall vor. Die den Park begrenzende Packsteinmauer mit den Resten der begleitenden Baumreihe werden berücksichtigt.
<b>Wechselwirkungen</b>	Die funktionalen Synergien zwischen den einzelnen Schutzgütern (speziell der biotischen und abiotischen Umweltparameter) werden durch die Umsetzung der Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Da keine weitere Bebauung des Plangebietes vorgesehen ist, kommt es zu keinen entsprechenden Einschränkungen des Wechselwirkungsgefüges.

### 3.5) Eingriffsbewertung

Der gesetzliche Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V erstreckt sich auf Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Dies gilt nicht für Bäume in Hausgärten (mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen und Linden), Obstbäume (mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie), Pappeln im Innenbereich, Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts, Wald im Sinne des Forstrechts und Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde.

### 3.6) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das geplante Vorhaben stellt nach § 14 BNatSchG und § 12 NatSchAG M-V potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) zu vermeiden, zu mindern und so weit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Der Ursprungs-Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1996. Das Land Mecklenburg-Vorpommern verfügte zu jener Zeit noch nicht über eine landeseinheitliche Eingriffsregelung. Daher wurde hilfsweise auf den damals angewandten *Bewertungsrahmen Eingriff in Natur und Landschaft* des Landes Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 1989 zurückgegriffen, ebenso in der ersten Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2003. Gemäß § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotop sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Entsprechend wird die ergänzende Bilanz auf Grundlage dieses Eingriffsrahmens bewertet.

### 3.7) Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Vorhaben umfasst den Neubau einer PKW-Stellplatzanlage (befestigte Fläche 1.829 m<sup>2</sup>) in einem gem. Bebauungsplan als Grünfläche „Parkanlage“ ausgewiesenen Bereich. Auf 412 m<sup>2</sup> Grundfläche ist diese überlagernd als Fläche zur Anpflanzung einer Hecke festgesetzt.

Der zusätzliche flächige Eingriff wird auf Grundlage der zulässigen Nutzungen im Bereich ermittelt.

Darüber hinaus sind Eingriffe in den Einzelbaumbestand erforderlich.

### 3.8) Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung

Die Teilvorhaben werden auf die notwendige Grundfläche beschränkt und innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans ausgewiesen. Entgegen der ursprünglichen Planung werden aktuell weniger Stellplätze benötigt.

Als Befestigung der Stellflächen werden wasserdurchlässige Beläge bzw. wassergebundene Decken zum Einsatz kommen.

Der Baumbestand im Gelände wird anteilig durch Neupflanzung ersetzt. Beeinträchtigungen von Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht.

Der als Pflanzgebot verankerten gestalterischen Idee der randlichen Eingrünung am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird im Hinblick auf die Raumkante der denkmalgeschützten Parkanlage nicht übernommen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte wurden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zur Kompensation flächiger Eingriffe eingestellt. Entsprechend ist der ökologische Wert dieser Bäume anderweitig zu kompensieren.

Das Ortsbild von Lancken wird nicht beeinträchtigt, da die Stellplätze von der Ortsstraße aus betrachtet, hinter dem Baum- und Gehölzbestand des Gutsparkes angeordnet werden und somit von Anwohnern und Gästen nicht wahrgenommen werden.

### 3.9) Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG Artikel 1 G v. 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542, Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechtes vom 23.02.2010, GVOBl. M-V, S. 66) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Aufgrund des bestehenden Baurechts erfolgt die Bewertung des Eingriffs auf Grundlage des im Ursprungsplan angewandten *Bewertungsrahmens Eingriff in Natur und Landschaft, Rheinland-Pfalz (1989)* unter Berücksichtigung der im November 2018 erfolgten Einzelbaumkartierung.

Durch die Errichtung der Stellplatzanlage kommt es zu einer Biotopbeseitigung auf 2.504 m<sup>2</sup> Grundfläche. Davon entfallen

412 m<sup>2</sup> (davon 260 m<sup>2</sup> Versiegelung und 151 m<sup>2</sup> zukünftige Grünfläche) auf die festgesetzte Anpflanzung einer Hecke (Biotoptyp Nr. 20)

1.692 m<sup>2</sup> Parkanlage mit Altbaumbestand (Biotoptyp Nr. 10)

400 m<sup>2</sup> auf Acker (Biotoptyp 4)

25 zur Pflanzung festgesetzte und in der Ausgleichsbilanz berücksichtigte Einzelbäume können nicht gepflanzt werden.

### 3.10) Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotoptyp Nr.	Biotoptyp gem. Bebauungsplan	Wertfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	Eingriff
4	Acker ACL	0,5	400	200,0
10	Parkanlage mit Altbaumbestand	0,8	1692	1353,6
20	Geschlossene Gehölzfläche, Hecke	0,7	412	288,4



21	Einzelbäume, Alleeen, Baumgruppen (25m <sup>2</sup> / Baum, 11 Stück im Bereich des Pflanzgebietes „Hecke“)	0,8	275	220,0
21	Einzelbäume, Alleeen, Baumgruppen (25m <sup>2</sup> / Baum, 14 Stück im Bereich des Pflanzgebietes entlang der östlichen Parkgrenze)	0,8	350	280,0
<b>gesamt</b>				<b>2.342,0</b>

In der ersten Änderung zum Bebauungsplan wurde als eine Kompensationsmaßnahme die Anpflanzung einer Hecke festgesetzt. 1.861 m<sup>2</sup> Hecke mit der Wertstufe 0,7 sollten das Defizit von 1.303 Punkten kompensieren. Die Bewertung wird hilfsweise angesetzt, um das neu errechnete Defizit einer Maßnahme zuordnen zu können.

Pro Punkt war nach Ursprungsbilanz eine Pflanzung von 1,43 m<sup>2</sup> Hecke notwendig.

Für das aktuell errechnete Defizit von 2.342 Punkten wären unter Ansatz des Faktors 1,43 insgesamt 3.349,06 m<sup>2</sup> Hecke (rund 3.350 m<sup>2</sup>) anzupflanzen. Im Plangebiet ist keine geeignete Fläche vorhanden, welche eine derartige Hecke aufnehmen könnte.

Aktuell sieht die HZE (2018) eine Bewertung von 1 für Hecken im Siedlungsbereich vor. Verwendet man diese Zahl als Faktor, wären 3.350 KFÄ auszugleichen. Es wird die Zahlung in ein anerkanntes Ökokonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland empfohlen.

Das Ökokonto Granitz (BRASOR 001) verfügt über ausreichend Punkte in der Landschaftszone Ostseeküstenland. Der Ökopunkte (= Kompensationsflächenäquivalent) wird aktuell zu 2,65 € netto gehandelt.

### 3.11) Einzelbaumfällungen

Regelungen für den Ersatz von Bäumen trifft der Bebauungsplan nicht. Die Gemeinde Dranske verfügt über keine Baumschutzsatzung.

Entsprechend werden folgend § 18 NatSchAG M-V bzw. der Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz von 15.10.2007 –VI 6-5322.1-0 zur Bewertung verloren gehender Bäume angewandt.

Folgend aufgeführte Bäume können vorhabenbedingt nicht erhalten werden:

Nr.	Botanischer Name	StU in cm	Anzahl Kompensationspflanzungen(vorraussichtlich)
4	Acer pseudoplatanus	75	-
5	Acer pseudoplatanus	75	-
10	Fraxinus excelsior	525	3
11	Fraxinus excelsior	70	-
14	Fraxinus excelsior	80	-
15	Fraxinus excelsior	64	-
16	Acer platanoides	64	-
19	Acer platanoides	94	-
21	Acer platanoides	70	-
22	Acer platanoides	70	-
23	Fraxinus excelsior	70	-
25	Acer platanoides	63	-

Nr.	Botanischer Name	StU in cm	Anzahl Kompensationspflanzungen(voraussichtlich)
26	Fraxinus excelsior	60	-
27	Fraxinus excelsior	63	-
28	Fraxinus excelsior	57	-
30	Crataegus monogyna	50	-
31	Fraxinus excelsior	160	2
33	Fraxinus excelsior	87	-
36	Fraxinus excelsior	120	1
<b>Anzahl Kompensationspflanzungen</b>			<b>6 Stück</b>

Voraussichtlich wird eine Ersatzpflanzung von 6 Einzelbäumen erforderlich. Die Pflanzstandorte können im Plangebiet nachgewiesen werden. In der Planzeichnung Teil A sind Standorte zur Anpflanzung von Bäumen verzeichnet. Diese komplettieren die den Gutsark rahmende Baumreihe. Hinsichtlich der Artenauswahl sind Abstimmungen mit der Denkmalpflege zu tätigen. Es wird die Art Winter-Linde (*Tilia cordata*) vorgeschlagen

### 3.12) Gesamtbilanz

Für das dargestellte Vorhaben besteht ein Kompensationserfordernis im Umfang von 3.350 Kompensationsflächenäquivalenten, welche durch Zahlung in ein anerkanntes Ökokonto innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland kompensiert werden.

Zum Ersatz der nicht zu erhaltenden Einzelbäume ist voraussichtlich die Anpflanzung von 6 Stück Bäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm erforderlich.

Pflanzstandorte werden innerhalb des Geltungsbereiches angeboten (Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen). Es wird eine Pflanzung der Art Winter-Linde (*Tilia cordata*) als Lückenbepflanzung entlang der Packsteinmauer im westlichen Geltungsbereich der 3. Änderung empfohlen.

### 3.13) Kurzbetrachtung Artenschutz

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden beauftragt und sind als Anlage Bestandteil der Planung (Henrik Pommeranz: Park Dranske-Lancken. Neuschaffung von Parkplätzen. Erfassung der Brutvögel, Fledermäuse und xylobionten Käfer Kartierbericht; 2020/2021).

Tiere: Das Plangebiet umfasst einen verwilderten Park mit Altbaumbestand und randlich intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Die Flächen sind durch Wege erschlossen und werden aktuell von Spaziergängern, mit und ohne Hunde, genutzt. Vor Realisierung des Parkplatzes findet im Umfeld umfassendes Baugeschehen zur Sanierung des Gutshauses sowie der ergänzenden Bebauung gem. Bebauungsplan statt.

Die Hinweise zur Eingriffsregelung (HZE 2018, Anlage 2) führt für den Biotoptypenkomplex Grünanlagen der Siedlungsbereich die besonders zu beachtenden Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien auf. Im untersuchten Planungsgebiet können besonders geschützte Brutvögel und streng geschützte Fledermäuse betroffen sein. Eingriffe in den älteren und teils beachtlich strukturreichen Gehölzbestand (Randbäume) sowie Veränderungen an der derzeitigen Beleuchtungsintensität sind hierbei als besonders kritisch zu bewerten und müssen hinsichtlich ihrer Auswirkungen detailliert betrachtet und berücksichtigt werden.

Anhaltspunkte für eine Besiedlung durch den Eremiten (*Osmoderma eremita*), sowie dem Heldbock und Hirschkäfer, konnten nicht nachgewiesen werden, es liegt somit nachzeitigem

Kenntnisstand keine offensichtliche Betroffenheit vor.

Pflanzen: Repräsentative Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten sind nicht bekannt.

Bewertung Pflanzen und Tiere: Das Büro Biologische Studien Thomas Frase, Rostock, hat einen aktuellen Artenschutzfachbeitrag (AFB) für die 3.vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Lancken“ erstellt und Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie CEF-Maßnahmen ausgewiesen.

Diese sind in den nachrichtlichen Hinweisen auf der Basis des § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG dargestellt.

## 4 Zusammenfassung

Zugunsten des Erhalts von Einzelbäumen an der östlichen Grenze des denkmalgeschützten Parks Lancken) Parkmauer wurde das Planungskonzept angepasst.

Die vom Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, da sich keine deutliche negative Veränderung auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes und ihre Wechselbeziehungen darstellen lässt und sich folglich deren Funktionsfähigkeit nicht wesentlich verändert.

Der ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft ist multifunktional durch Zahlung in ein Ökokonto kompensierbar. Standorte für Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Einzelbäume werden innerhalb des Eingriffsgrundstücks nachgewiesen.

Im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrags wurden für die Europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs-, Minderungs- sowie Ersatzmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen. Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Befreiung von den Verboten des § 44 (1) BNatSchG entfällt entsprechend.

Gemeinde Dranske, März 2023

ausgeprägt: 31.7.2023



Anlagen:

Gunter Ehrke: Geräuschimmissionsprognose. Vorhaben: 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Lancken“ der Gemeinde Dranske; 2021

Henrik Pommeranz: Park Dranske-Lancken. Neuschaffung von Parkplätzen. Erfassung der Brutvögel, Fledermäuse und xylobionten Käfer Kartierbericht; 2020/2021

Erdbaulabor Anne-Kathrin Hinrichs: Sanierung des Gutshauses Lancken, Einbau einer Gaststätte und Appartements, Anbau von Appartementshäusern, Neubau Nebengebäude; 2020

Biologische Studien Thomas Frase, Rostock, Artenschutzfachbeitrag (AFB) für die 3.vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Lancken“, 26.02.2023