

Bekanntmachung der Gemeinde Wackerow

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 105 "Golfpark Greifswald/ Wackerow" sowie dessen Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung Wackerow hat auf ihrer Sitzung am 16.08.2017 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 105 "Golfpark Greifswald/ Wackerow" gefasst.

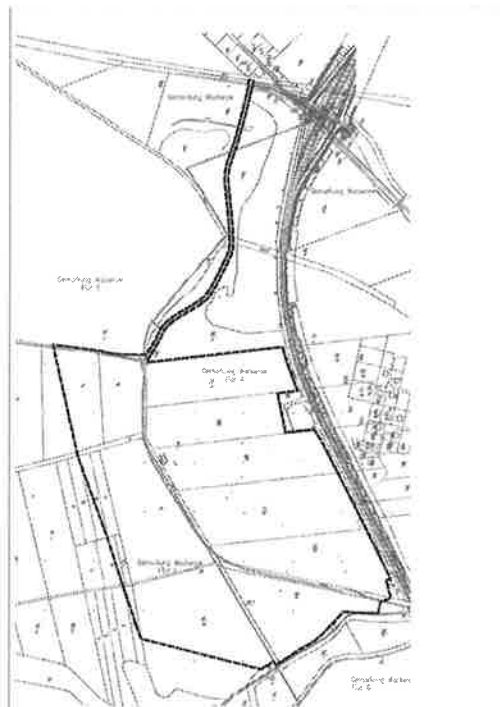
Der Geltungsbereich liegt im Westen der bebauten Ortslage von Wackerow in den Fluren 1, 4 und 5 der Gemarkung Wackerow und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden/ Nordwesten: durch den vorhandenen Erschließungsweg mit der Anbindung an die Dreizehnhausener Straße und die nördliche Grenze der Flurstücke 37, 38 und 28/67
- Im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 60/4, 65/12 (teilweise)
- Im Westen: durch eine Grenzlinie zu den Flurstücken 45/2, 46 und 42 sowie eine Teilfläche vom Flurstück 37
- Im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke 28/65, 27/76, 63/50 und 61/3.

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 25/5 und 25/8 der Flur 1, Gemarkung Wackerow und die Flurstücke 27/79, 28/67, 62/43, 63/52, 66/70, 67/1, 68/1, 68/4 und Teile der Flurstücke 57/4, 60/4, 68/3, 69/3, 70/11, 73/7 der Flur 4, Gemarkung Wackerow sowie die Flurstücke 38, 40, 41, 45/1 und Teile der Flurstücke 37, 39, 42, 45/2, 46, 59, 65/2 der Flur 5, Gemarkung Wackerow. Die Fläche umfasst ca. 30 ha.

Ziel des Bebauungsplans ist es für die 9-Loch-Golfanlage die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und dient dem Zweck der regionalen Bevölkerung eine Einstiegsmöglichkeit in den Golfsport anzubieten.

Planübersicht:



Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 105 "Golfpark Greifswald/ Wackerow" sowie dessen Begründung einschließlich Umweltbericht liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 13.09.2017 bis 17.10.2017

im Amt Landhagen, Bauamt, Theodor-Körner-Straße 36, 17489 Neuenkirchen während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag	08:30 Uhr – 12:00 Uhr
Dienstag	08:30 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 18:00 Uhr
Mittwoch	08:30 Uhr – 12:00 Uhr
Donnerstag	08:30 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 17:00 Uhr

Während dieser Zeiten wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Von jedermann können während der Auslegungsfrist Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 105 "Golfpark Greifswald/ Wackerow" sowie dessen Begründung mit Umweltbericht schriftlich oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 105 "Golfpark Greifswald/ Wackerow" unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 Abs. 2a der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ist unzulässig, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden werden von der Auslegung benachrichtigt.

Bestandteil der ausliegenden Unterlagen sind folgende wesentliche, bereits vorliegende Umweltrelevante Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 30.10.2008
- Landesforst Mecklenburg-Vorpommern Forstamt Jägerhof vom 14.10.2008
- Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege vom 23.10.2008
- Landkreis Ostvorpommern vom 10.11.2008 einschl. Nachträge und Stellungnahme zur Planungsanzeige
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 20.11.2008
- Staatliches Amt für Umwelt und Natur Stralsund vom 05.11.2008
- Staatliches Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde vom 03.11.2008
- BUND M-V e.V. vom 07.11.2008
- NABU KV Greifswald vom 10.11.2008

Weitere Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 15.10.2008
- Straßenbauamt Stralsund vom 10.11.2008
- Bergamt Stralsund vom 12.11.2008
- Landesamt für innere Verwaltung M-V vom 08.10.2008
- Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V vom 07.10.2008
- Amt für Landwirtschaft Ferdinandshof vom 14.10.2008
- Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 10.11.2008
- Betrieb für Bau- und Liegenschaften M-V vom 04.11.2008
- Hauptzollamt Stralsund vom 14.11.2008
- Ernst Moritz Arndt Universität Greifswald vom 15.10.2008
- Wehrbereichsverwaltung Nord vom 10.10.2008

- Deutsche Telekom vom 11.11.2008
- Gasversorgung Vorpommern vom 16.10.2008
- E.ON edis AG vom 13.10.2008
- Vattenfall Europe vom 13.10.2008
- GDMcom mbH vom 10.10.2008
- Wasser- und Bodenverband „Ryck Ziese“ vom 12.11.2008
- ZWAB „Boddenküste“ vom 10.10.2008
- Landesanglerverband M-V e.V. vom 17.10.2008
- Kreisjagdverband Ostvorpommern vom 10.11.2008
- Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg vom 04.11.2008
- Deutscher Wetterdienst vom 10.10.2008
- Erzbischöfliches Ordinariat vom 10.10.2008
- Selbstständige Evangelisch-Lutherische Kirche „Alt-lutherische Gemeinde“ Greifswald vom 07.10.2008
- Gemeinde Süderholz vom 06.11.2008
- Gemeinde Horst über Amt Miltzow vom 20.10.2008

Die Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 105 "Golfpark Greifswald/ Wackerow" beinhalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

Umweltbericht

1. wesentliche Auswirkungen auf den Menschen:

- Informationen zur Festlegung der erforderlichen Maßnahmen, die zur Vermeidung von Lärm und anderen erhöhten Emissionen beitragen.

Folgende Minderungsmöglichkeiten von Auswirkungen auf die Wohn- und Erholungsfunktion sind bei Bau des Projektes anzusetzen:

- Einsatz von technischen (Bau-) Geräten und Anlagen, welche die Emissionsgrenzwerte von Luftschadstoffen und Lärm einhalten (BImSchG, TA-Lärm).
- Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während der Nacht (20 bis 7.00 Uhr), am Wochenende sowie an gesetzlichen Feiertagen.

Vermeidung der Gefährdung von Menschen durch fliegende Golfbälle durch Einhaltung eines 30-m-Abstandes zwischen Spielbahnen und Wegeverbindungen bzw. entsprechende Anordnung der Bepflanzung.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind zudem nicht zu erwarten.

2. wesentliche Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen:

- Informationen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Der Kompensationsbedarf umfasst rund 25,8 ha. Der Ausgleich wird durch Die Maßnahmen A1 – Neuanpflanzung von Einzelbäumen, A2 – Anlage von Feuchtbereichen; A3 – Anlage eines Kleingewässers, A4 - Neupflanzung von Bäumen, A 5 Neupflanzung/ Ergänzungspflanzung von Gehölzen/ Gehölzstrukturen, A 6 - Neupflanzung von Hecken, A 7 – Anlage, Schutz und Pflege von Kleingewässern, A 9 – Lückenbepflanzung zur Förderung vorhandener Gehölzbestände und A 10 – Entwicklung von Hardrough- und Sukzessionsbereichen erbracht. Ergänzend werden Ersatzmaßnahmen (E1 – E3) für faunistische und ökologische Kompensation erbracht. Erhebliche Auswirkungen sind durch die Anlage und den Betrieb des Golfparkes nicht zu erwarten.

3. wesentliche Auswirkungen auf den Boden und das Wasser:

- Informationen zum Verlust von Bodenfunktionen und Veränderungen der oberen Bodenstrukturen und des Boden-Wasserhaushaltes:

Während der Bau- und Betriebsphase sind folgende Minderungsmaßnahmen umzusetzen:

- Minimierung der Baustelleneinrichtungsflächen, getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden
- Verzicht auf Befahrung der staunassen Böden in Feuchteperioden, Vermeidung unnötiger Fahrzeugbewegungen

- Verwendung von biologisch abbaubaren Schmierstoffen, Ergreifung von Sicherungsmaßnahmen zur Unfallverhütung
- Bedarfsgerechte Düngung und bedarfsgerechter Einsatz der Fungizide unter Beachtung der rechtlichen Regeln zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln
- bei Fungizideinsatz angepasste Beregnung und Verwendung widerstandsfähiger Grassorten
- Sollten im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die diese beim StAUN Ueckermünde und beim Umweltamt Greifswald anzuzeigen und die nächsten Schritte abzustimmen.
- bedarfsgerechte Düngung und Beregnung, Verwendung von Langzeitdüngern, häufige Düngung in kleinen Dosen, Verzicht auf Herbsdüngung
- Bedarfsgerechter Einsatz, Beachtung der rechtlichen Regeln zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln
- angepasste Beregnung (Nutzung von Regenmeldern, Verwendung von Tensiometern), Verzicht auf Beregnung von Spielbahnen
- Verhinderung von Gefährdungen von Tieren während der Wasserentnahme durch geeignete Maßnahmen (z.B. Froschkappen)
- Alle Baumaßnahmen und Benutzungen an Gewässern und in deren Wirkungsbereich müssen in naturverträglicher Weise ausgeführt werden.
- Um stoffliche Belastungen des Rycks über den Dränageweg auszuschließen, sind die vorhandenen Dränagen auf dem Golfparkareal, sofern sie nicht der Entwässerung von außerhalb des Golfparkes gelegenen Flächen dienen, durch geeignete Maßnahmen unwirksam zu machen bzw. das Dränagewasser in die künstlich angelegten Teiche eingeleitet und zur Bewässerung des Platzes zu verwenden.

Durch die anlagebedingten Auswirkungen kommt es zu Verlusten an natürlich gewachsenem Boden die aber durch geeignete Maßnahmen zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen bzw. multifunktional ausgeglichen werden können. Ein additiver Kompensationsbedarf für die abiotischen Sonderfunktionen des Bodens ist nicht gegeben.

Die Inanspruchnahme von Böden ist im Zuge der Ermittlung des Eingriffs in die Biotoptypen bilanziert und über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Monitoring ist nicht vorzusehen.

4. wesentliche Auswirkungen auf die Landschaft:

- Informationen über die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als Folge der

Neuanlage des Golfparks sowie geplante Ausgleichsmaßnahmen:

Während der Bauphase kommt es zur Verlärmung und Unruhewirkung im landschaftlichen Freiraum hoher Schutzwürdigkeit. Der Spielbetrieb erhöht die anthropogenen Störreize auf den Raum, die Störungsarmut des landschaftlichen Freiraums nimmt ab.

Die Golfparkplanung sieht vor, den vorhandenen Offenlandcharakter der Landschaft zu erhalten und durch sparsame Einbringung einiger Feldgehölzinseln und Solitäräume noch stärker zu akzentuieren bzw. visuell aufzuwerten. Zur Gewährleistung einer landschaftsgerichteten Einbindung wurden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Vermeidung von Gehölzverlusten, weitgehender Erhalt der abseits der Golfbahnen gelegenen Gräser- und Kräutervegetation,
- Freilegung des Sanduntergrundes auf einigen Teilflächen zur Entstehung von Sandbrachen, die weitgehend frei von Pflegeeingriffen einer natürlichen Sukzession überlassen werden,
- architektonische Gestaltung und Einbindung der Gebäude in die natürlichen Gegebenheiten,
- Reduzierung der geplanten Hügel im nordwestlichen Bereich sowohl in der Anzahl als auch in ihrer Höhenausbildung.

Unter Beachtung der benannten Minderungsmaßnahmen ist ein Ausgleich der vorhabenbedingten Eingriffe in das Landschaftsbild mit folgenden Maßnahmen zur landschaftsästhetischen Aufwertung zu erreichen:

- landschaftsgerechte Neugestaltung mittels kleinflächiger Gehölzanpflanzungen mit überwiegend kleinwüchsigen Arten zur Bereicherung des Landschaftsbildes unter Erhaltung des derzeitigen offenen Landschaftscharakters und von Ausblicken,
- Verwendung heimischer und standortgerechter Pflanzen und Laubgehölze, Pflanzungen locker verteilt auf der Fläche, kleine Strauchgruppen; wenige Hochstämme teils in Strauchgruppen, teils einzeln stehend,
- Anlage von extensiven Grünländern in den Rauhebereichen unter Verwendung standorttypischer Gräser und Kräuter.

Durch die anlagebedingten Auswirkungen kommt es zur Überprägung/Überformung (Verringerung der Natürlichkeit) der Landschaftsbildräume, zum Verlust von Teilen des Landschaftsbildraumes und landschaftsbildprägender Elemente sowie zu Beeinträchtigung der Erlebbarkeit der Landschaft durch Minderung des Natur- Erlebniswertes und Beeinträchtigung von Blickbeziehungen. Diese Beeinträchtigungen bzw. Verluste können durch die landschaftsgerechte Neugestaltung des Golfgeländes mit kleinflächigen Gehölzanpflanzungen und standorttypischen Gräsern sowie der Neuanlage extensiver Grünländer auf separaten Flächen ausgeglichen werden.

Der Ausgleich auf dem Golfparkgelände durch die Gestaltungsmaßnahmen (Wasserflächen, Gehölzpflanzungen) erhöht die Vielfalt des Raumes und mindert die optische Wirkung der benachbarten Bundesstraße und des straßenparallelen Lärmschutzwalles. Durch die Geländemodellierungen ergeben sich nur geringe Beeinträchtigungen der Natürlichkeit der Landschaft, da die höhenmäßige Ausführung der Spielelemente nicht das Maß der umgebenden Landschaft überschreitet und die Geländevertiefungen durch die entstehenden Wasserflächen optisch wenig wirksam werden. Somit ergeben sich durch das Vorhaben keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in besondere Wert- und Funktionselemente des Landschaftsbildes.

5. Wesentliche Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

- Informationen über die Genehmigungspflicht und Bodeneingriffen im Bereich von Bodendenkmalen.

Im Gebiet des Vorhabens sind Bodendenkmal- und Bodendenkmalverdachtsbereiche ausgewiesen, welche durch die Golfbereiche überplant werden. Nach derzeitigem Stand der Planung ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Erdarbeiten bei der Überplanung des Bodendenkmalbereiches im Südosten des Vorhabengebietes dieses zerstört wird.

Sollte sich der Verdacht einer Bodendenkmalfäche bestätigen, mindert die fachgerechte Bergung und Dokumentation die Auswirkung durch dessen Überbauung. Der Umfang der tatsächlichen Maßnahmen ist vor Baubeginn mit der Behörde zeitlich und finanziell abzustimmen. Die archäologische Prospektion sollte im Vorfeld der Erdarbeiten durchgeführt werden, kann aber ggf. baubegleitend nachgeholt werden. Abträge von Oberboden bis auf die anstehende Pflugsohle sollen im Beisein und unter Anleitung einer archäologischen Fachkraft stattfinden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen und Fund sowie Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die o.g. Maßnahmen erfolgt bei tatsächlicher Beeinträchtigung die Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Wesentliche Auswirkungen auf Klima und Luft

- Informationen über die Wirkungen des Vorhabens auf Klima und Luft:

Es sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich, da keine klimarelevanten Wert- und Funktionselemente durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Während der Bauphase können aber Auswirkungen auf Klima und Luftgüte durch den Einsatz von technischen (Bau-) Geräten und Anlagen, die durch die Emissionsgrenzwerte von Luftschadstoffen und Lärm einhalten gemindert werden.

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist nicht vorzusehen.

Anlagen: Kartierung, Fachbeiträge und Gutachten

- Bestands- und Konfliktplan zum Umweltbericht mit Stand vom Juli 2017
- Maßnahmenplan zum Umweltbericht mit Stand vom Juli 2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand vom Juli 2017
- Bericht – Aktualisierung faunistische Daten mit Stand vom 05. Juli 2017
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung auf der Ebene des Raumordnungsverfahrens mit Stand vom November 2007

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Mittteilungsblatt des Amtes Landhagen“ bekanntgemacht.

Wackerow, den 17.08.2017


Hering
Der Bürgermeister

