

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 „Adventureminigolfplatz Gehren“ der Stadt Strasburg (Um.)

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Planungsziel ist die Errichtung eines Adventureminigolfplatzes mit Parkmöglichkeiten und Gebäuden für die Versorgung der Besucher und Betreuung des Geländes und eines Campingplatzes. Auswirkungen auf Menschen und Umwelt mit Bedarf an Vermeidungs- oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bei folgenden Umweltbelangen zu erwarten:

Mensch: Die Erholungsfunktion im Plangebiet ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Straßen und einer geringen Naturraumausstattung von allgemeiner Bedeutung.

Pflanzen: Das gesamte Plangebiet befindet sich größtenteils auf ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte.

Während der Bauphase werden ausschließlich Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als temporäre Lagerflächen genutzt.

Tiere: Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden insgesamt 6 Brutvogelarten erfasst. Es konnten insgesamt 16 Falterarten erfasst werden.

Die Errichtung der Adventureminigolf-Anlage führt zu Lebensraum- und Nahrungsflächenverlust durch Strukturveränderungen, Eingriffen in das Bodengefüge sowie Versiegelungen. Die bauliche Anlage stellt eine Überprägung der Landschaft mit funktionaler Lebensraumveränderung da.

Biologische Vielfalt: Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Raumes.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche und bestehenden Ausweichflächen in der unmittelbaren Umgebung hat das geplante Vorhaben keine erheblich negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.

Fläche: Bis ins Jahr 1991 wurde die Fläche des Geltungsbereiches und die umliegenden Flächen zur Viehhaltung (Schweineställe) genutzt. Bis zum Jahr 2002 wurde die Landwirtschaft aufgegeben und die meisten Gebäude abgerissen. Bis 2023 verblieb eine Lagerfläche im nordöstlichen Bereich des geplanten Geltungsbereiches. Bis Ende 2024 befinden sich noch Fundamentreste der abgerissenen Gebäude und sonstiger Bauschutt im Erdreich.

Boden: Sand-/ Kies-/ Lehm-Braunerde/ Parabraunerde/ Kolluvisol (Kolluvialerde); Endmoränen und Gebiete mit starkem Relief (z.T. gestaucht), mit geringem Wasserfluss, kuppig bis hügelig, sehr heterogen, streng

Für das geplante Vorhaben wird dauerhaft in das Bodengefüge eingegriffen und der anstehende Boden versiegelt. Eine Vollversiegelung ist für den Bereich der Containerfläche (Materialausgabe, Sanitäreinrichtungen) geplant. Alle sonstigen Flächen (Zuwegungen, Terrassen und Wege, Minigolfanlage, Parkplatzflächen, Campingplatz) werden in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt.

Wasser: Im Bereich des Plangebietes und daran angrenzend befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Gehren (WSG 2448_02) im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Anteilig befindet sich ein kleiner Bereich des Plangebietes in der Schutzzone II. Aufgrund einer Neubemessung des Wasserschutzgebietes der Wasserefassung Gehren ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung für den Trinkwasserschutz.

Der Grundwasserkörper im Bereich des Plangebietes wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt, da sich dieser Bereich im Abstrom der Wasserfassung Gehren und somit nicht im Einzugsgebiet befindet.

Luft: Der Bereich des geplanten Vorhabens befindet sich auf landwirtschaftlich genutzter Fläche ohne windbrechende/-behindernde Elemente wie Hecken, Häuser oder Hangkanten. Eine ungestörte Durchlüftung ist gegeben. Das Emissionskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern weist für den Großraum um das geplante Vorhaben, geringe und mittlere, Ausstoßwerte für Feinstaub, Gesamtstaub und Ammoniak aus. Das geplante Vorhaben hat keine erheblichen oder weitreichenden Auswirkungen auf das Schutzgut. Durchlüftungsschneisen oder Frischluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Klima: Das örtliche Klima (Kleinklima) im Bereich des geplanten Vorhabens entspricht grundsätzlich den klimatischen Gegebenheiten für das kontinental geprägte Binnenlandklima Mecklenburg-Vorpommerns. Klimatope sind in Form von Offenlandflächen (Grünland) und wenigen Gehölzstrukturen vorhanden. Im Norden grenzt eine Waldfläche an den geplanten Vorhabensbereich an.

Durch das geplante Vorhaben werden geringfügig Offenland-Klimatope überplant. Die im Plangebiet vorkommenden Gehölze wurden gefällt und werden gemäß Baumschutzkompensationserlass MV kompensiert. Die Anlage leistet durch die Förderung des regionalen und inländischen Tourismus einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Das geplante Vorhaben setzt Maßnahmen zur Klimaanpassung um: Auffangen und Speichern des anfallende Niederschlagswassers mit Wiederverwendung vor Ort und Pflanzgebot für Sträucher im Bereich des angelegten Walls.

Landschaftsbild: Das Landschaftsbild im Bereich des geplanten Vorhabens ist durch landwirtschaftliche Ackerflächen in mehr oder minder intensiver Bewirtschaftung geprägt. Für den Bereich des geplanten Vorhabens gibt es keine Ausweisung für das Landschaftsbildpotenzial.

Um die Anlage herum entsteht ein 1,0 m hoher Erdwall, der bepflanzt wird, sodass die baulichen Anlagen nicht zu sehen sein werden.

Natura Gebiete: Im Rahmen der Natura 2000-Verträglichkeitsvoruntersuchung für das EU-Vogelschutzgebiet DE 2347-401 konnte festgestellt werden, dass das Vorhaben weder allein noch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebietes in seinen für den Schutzzweck und die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen wird.

Gesamtbeurteilung: Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Alle vorhandenen Gehölze und Biotope werden vollständig beseitigt. Die gefällten Bäume werden gemäß Baumschutzkompensationserlass in Abstimmung mit der zuständigen uNB durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Die Biotope werden über externe Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert. Für die Beeinträchtigung von Brutvogelhabitaten werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht waren in der Zeit vom 04.11.2024 bis zum 04.12.2024 auf der Internetseite der Stadt Strasburg veröffentlicht und in der gleichen Zeit im Rathaus ausgelegt und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Bis zum 06.12.2024 ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit Anregungen bei der Stadtverwaltung ein.

Um klarzustellen, dass es von Norden keine Zufahrt geben wird, wurde die Kreisstraße als Bereich ohne Zu- und Abfahrten festgesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Adventureminigolfplatz Gehren“, die Begründung mit Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag sowie die Wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen zu den Umweltbelangen wurden in der Zeit von 08.04.2025 bis 23.05.2025 ins Internet eingestellt. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen haben im Rathaus der Stadt Strasburg (Um.) in der Zeit vom 15.04.2025 bis zum 23.05.2025 öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen waren in der Zeit vom 11.04.2025 bis 23.05.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Bis zum 31.05.2025 wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 28.10.2024 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Bis zum 13.12.2024 äußerten sich 18 Träger. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald forderte in seiner Gesamtstellungnahme vom 05.12.2024 das Sondergebiet aufgrund der verschiedenen geplanten Nutzungen zu gliedern und den Entwässerungsregelungen Flächen zu zuordnen. Dem wurde seitens der Stadt Strasburg (Um.) gefolgt. Außerdem wurde seitens des Landkreises auf die Erforderlichkeit der Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet aufmerksam gemacht. Diese ist zwischenzeitlich erfolgt. Es wurden eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gefordert und ein Artenschutzfachbeitrag. Dem wurde im weiteren Verfahren gefolgt. Im Nachtrag zur Gesamtstellungnahme vom 29.01.2025 wurde die gemeindliche Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht wegen der Lage in der Trinkwasserschutzzone II vorerst abgelehnt. Die Stadt hat nachgewiesen, dass in der Trinkwasserschutzzone II keine Bauflächen geplant sind. Der Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg hat in seiner Stellungnahme vom 12.11.2024 auf eine Trinkwasserleitung des WAZ Friedland im Plangeltungsbereich hingewiesen. Die Leitung wurde in die Planung eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Adventureminigolfplatz Gehren“, die Begründung mit Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag sowie die Wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen zu den Umweltbelangen wurden in der Zeit von 08.04.2025 bis 23.05.2025 ins Internet eingestellt. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen haben im Rathaus der Stadt Strasburg (Um.) in der Zeit vom 15.04.2025 bis zum 23.05.2025 öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen waren in der Zeit vom 11.04.2025 bis 23.05.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Bis zum 31.05.2025 wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

Im Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 20.06.2026 wurde die Bildung eines Kapitalstockes und die Erstellung für Kosten- und Pflegeplanes für die Ausgleichsmaßnahmen gefordert. Dem ist der Vorhabenträger gefolgt. Es wurde wieder auf die erforderliche Ausgliederung aus dem LSG hingewiesen. Diese ist zwischenzeitlich erfolgt. Der Wasser- und Abwasserzweckverband Friedland hat der gemeindlichen Planung in seiner Stellungnahme vom 21.05.2026 nicht zugestimmt. Es erfolgte eine Einigung mit dem Vorhabenträger und der Wasser- und Abwasserzweckverband hat der Planung mit der E-Mail vom 26.05.2026 zugestimmt.

4. Abwägung anderer Planmöglichkeiten

Die amtsfreie Stadt Strasburg liegt nördlich der Autobahn A 20 vollständig im Landschaftsschutzgebiet LSG_030b „Bromer Berge/Rosenthaler Staffel“. Um den Tourismus auch über die Kernstadt hinaus anzuregen, ist der Ausbau touristischer Angebote in den umliegenden Ortsteilen notwendig. Aufgrund der Flächengröße des LSG kann dieses für den Ausbau touristischer Angebote nicht umgangen werden.

Zusammenfassende Erklärung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 „Adventuremini-golfplatz Gehren“

Die Errichtung von Minigolfanlagen ist grundsätzlich nicht mit erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter und die Umwelt verbunden. Durch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Handhabung der guten fachlichen Praxis bei Errichtung und Betrieb der Anlage im Bereich der Wasserschutzzonen ist eine Standortalternative nicht nötig. Die Ausführung des geplanten Vorhabens sieht eine komprimierte und somit flächen- und bodenschonende Anlagengestaltung vor.

Strasburg (Um.), den 29.06.2026



Der Bürgermeister