

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564  
Fax: 0721 3843892

18439 Stralsund, Neuer Markt 5  
Tel: 03831 203496  
Fax: 03831 203498

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

## **Gemeinde Altefähr / Rügen**

# **Bebauungsplan Nr. 8 „Alter Fährhafen“**

**Satzungsfassung**



## Begründung

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.) Grundsätze.....</b>	<b>3</b>
1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets.....	3
1.2.) Ziele der Planung .....	3
1.3.) Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung.....	3
1.4.) Zustand des Plangebiets.....	4
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	4
1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes.....	4
1.4.3.) Hochwasser / Überflutungsgefahr.....	5
1.4.4.) Bundeswasserstrasse.....	5
1.4.5.) Aussagen im Landschaftsplan.....	5
1.5.) Plangrundlage.....	5
<b>2.) Städtebauliche Planung.....</b>	<b>6</b>
2.1.) Nutzungskonzept.....	6
2.2.) Städtebaulicher Entwurf.....	7
2.3.) Flächenbilanz.....	7
2.4.) Erschließung.....	7
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung.....	7
2.4.2.) Ver- und Entsorgung.....	7
2.5.) Begründung zentraler Festsetzungen.....	8
2.5.1.) Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
<b>3.) Auswirkungen/ Umweltbericht.....</b>	<b>8</b>
3.1.) Abwägungsrelevante Belange.....	8
3.2.) Umweltbericht.....	9
3.2.1.) Allgemeines / Methoden.....	9
3.2.2.) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	10
3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	17
3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit.....	20
3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	20
3.2.6.) Zusammenfassung.....	21
3.2.7.) Monitoring.....	21





## 1.) Grundsätze

### 1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1, 2, 3/2, 4/2, 5, 6/7, 9/2 der Flur 7 sowie 90/1 der Flur 5, Gemarkung Altefähr. Die Fläche beträgt ca. 0,6ha.

Das Plangebiet liegt am süd-westlichen Rand des Gemeindegebiets und wird begrenzt

- im Westen durch die Wasserfläche des Strelasunds,
- im Norden durch Ackerflächen,
- im Süden durch das Regenrückhaltebecken sowie die neue Trasse der B 96,
- im Osten durch ein Grundstück mit ungenutztem Wohngebäude.

### 1.2.) Ziele der Planung

Angestrebgt wird eine Wiedernutzbarmachung des früheren Fährhafens (Flächenrecycling) als Standort für maritimes Gewerbe.

Mit der Planung werden durch die Gemeinde folgende Planungsziele verfolgt:

- die Entwicklung maritimer Gewerbeplätze im Zusammenhang mit der Hafenanlage für den Charterbetrieb und die Durchführung von Wartungs- und Reparaturarbeiten,
- Sicherung und Ausbau des maritimen Tourismus,
- Nutzung von baulich vorgeprägten Baulandpotenzialen.

### 1.3.) Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleitet werden. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert (3. Änderung). Die 3. Änderung wurde mit Schreiben vom 19.03.2012 (AZ 550 a - 512.111 — 61001 (3. Änd.)) genehmigt.

#### 1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung

Altefähr liegt gemäß dem in Aufstellung befindlichen neuen RROP VP im Tourismusentwicklungsraum sowie überlagernd im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Das Trinkwasserschutzgebiet ist nachrichtlich vermerkt. Angesichts der geringen Plangebietsgröße, erst recht jedoch wegen der überdeckenden Darstellung der B 96, ist die Einordnung in die Planzeichnung maßstabsbedingt nicht eindeutig.

Der Plansatz zur Siedlungsentwicklung 4.1 (5) kommt angesichts der spezifischen Standortanforderungen des Betriebs (Hafenflächen) nicht zum Tragen. Den als Ziele der Raumordnung ausgewiesenen Plansätzen 4.1.(6, 7), der *Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete ist gegenüber der Ausweisung neuer Siedlungsflächen der Vorrang zu geben sowie die Siedlungsflächenentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen*, wird durch Umnutzung des bestehenden Standorts Rechnung getragen.

## 1.4.) Zustand des Plangebiets

### 1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den früheren Fährhafen mit seinen umfangreichen versiegelten Flächen sowie den charakteristischen, in Sichtbackstein ausgeführten Gebäuden (Wohnhaus, Schuppen).



Abbildung 1: Luftbild (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

### 1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt angrenzend an das Internationale Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1542-401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund*. Aus dem SPA ist die Wasserfläche des Hafens ausgespart. Die Verträglichkeit mit den Schutzzieilen der Natura 2000-Gebiete wurde im Verfahren der 3. Änderung des Flächennutzungsplans nachgewiesen.

Folgende Biotope gem. §20 NatSchAG M-V sind außerhalb in der Nähe des Plangebiets vorhanden:

Code	Bezeichnung / Gesetzesbegriff	Größe in m <sup>2</sup>	Entfernung
RUE06232	Kliff unterhalb von Altefähr / Fels- und Steilküsten, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen	32.900	60m nördlich
RUE06231	Gebüsch / Strauchgruppe / Naturnahe Feldgehölze	3.649	60m nördlich
RUE07760	Offenwasser Bodden / Boddengewässer mit Verlandungsbereichen	4.706.115	wasserseitig angrenzend

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V und § 89 LWaG M-V.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone 3a der Wasserfassung Altefähr (MV\_WSG\_1644\_03), ausgewiesen mit Beschluss Nr. 66-15/77 vom 31.03.1977.

Im unmittelbaren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden, Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt und angesichts der anthropogenen Überformung des Standorts nicht zu erwarten.

Der benachbarte Galgenberg ist der Rest einer alten Burgbefestigung. Dieser wird bedeckt vom o.g. Biotop RUE06231.

#### **1.4.3.) Hochwasser / Überflutungsgefahr**

Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 2,50 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz hat der Vorhabenträger im eigenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens / der Maßnahme können gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

#### **1.4.4.) Bundeswasserstrasse**

Das Gebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Strelasund, die entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu vermerken ist. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.Mai 2007 (BGBl. I, S.971 und 972)

- ist für die Einrichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen.

#### **1.4.5.) Aussagen im Landschaftsplan**

Für die Gemeinde Altefähr liegt kein Landschaftsplan vor.

#### **1.5.) Plangrundlage**

Die Planzeichnung basiert auf der aktuellen Katasterkarte (06/2009), die hinsichtlich der Topographie durch eine 1998 durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißen Schönenmann aus Bergen erstellte Vermessung des Plangebietes ergänzt wird.

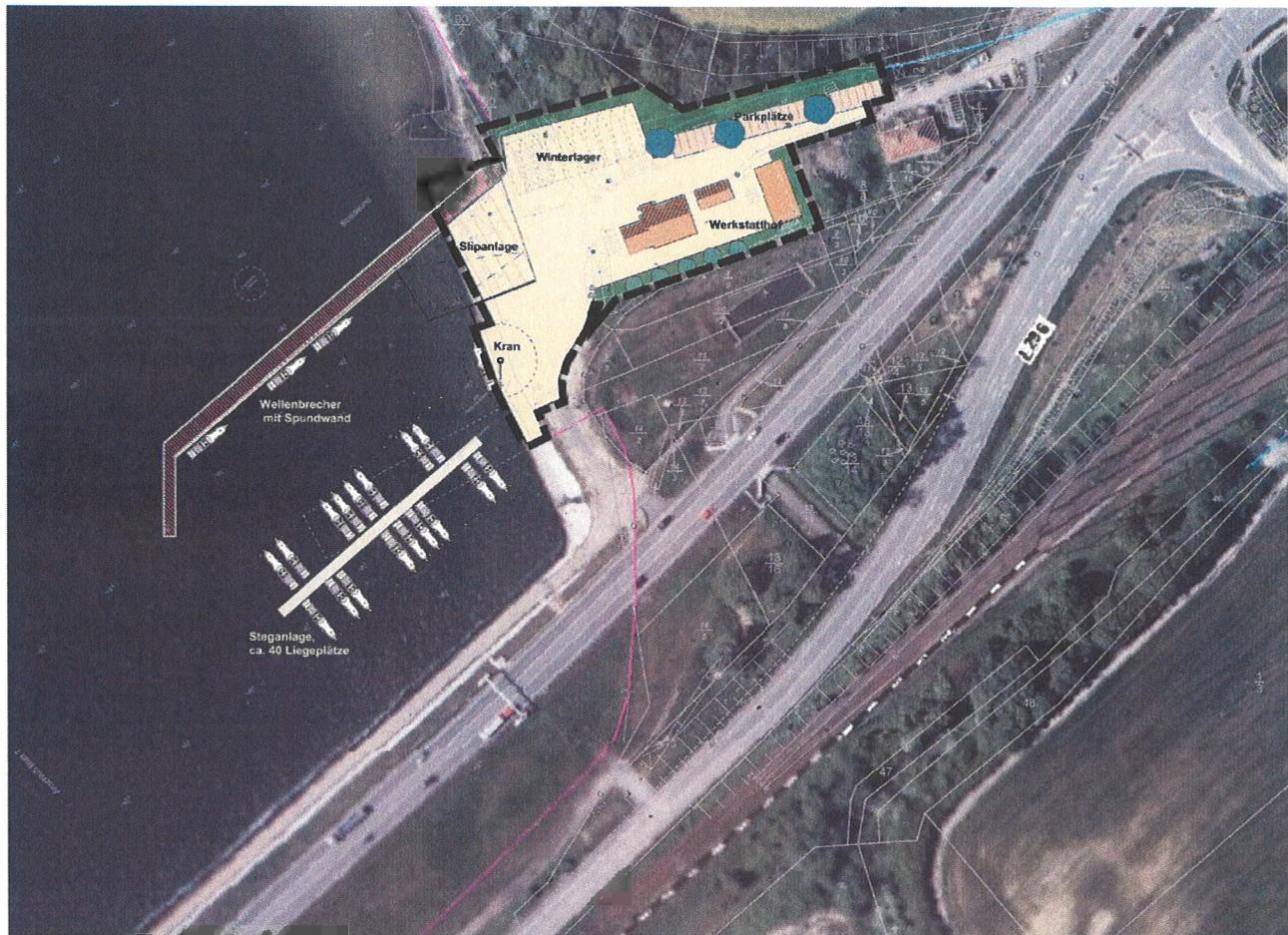


Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf (Stand 7/2009)

## 2.) Städtebauliche Planung

### 2.1.) Nutzungskonzept

Der Vorhabenträger, die Goor GmbH, betreibt derzeit in Putbus-Lauterbach unter räumlich beengten Verhältnissen einen Yachthandels- und Yachtcharterbetrieb.

Als regionaler Händler von Bavaria Yachtbau GmbH beschäftigt sich der Vorhabenträger mit Auslieferung, technischer Ausrüstung und Wartung der verkauften Boote. Der angeschlossene eigene Charterbetrieb verfügt derzeit über einen Bestand von ca. 50 Booten, die durch den Betrieb turnusmäßig gereinigt und gewartet (bzw. repariert) werden.

Sowohl für den Handels- als auch den Charterbetrieb sind landseitig gewerbliche Flächen (Lager, Werkstatt, Büro, Sozialräume) sowie wasserseitig entsprechend zugängliche Liegeplätze für die Durchführung der Wartungs- und Reparaturarbeiten erforderlich, die am bisherigen Standort Lauterbach nur unzureichend zur Verfügung stehen. Zudem werden eine Krananlage zum Herausholen der Boote sowie zusätzliche Lager-/Stellflächen vor allem für das Winterlager benötigt.

Der Betrieb beschäftigt im technischen Bereich 8 Mitarbeiter, hinzu kommen 4 Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich.

Nach dem Wachstum der letzten Jahre stößt der Betrieb am derzeitigen Standort an räumliche Grenzen. Zukünftig plant der Vorhabenträger deshalb, zur Sicherung des weiteren Wachstums, die



gewerblichen Tätigkeiten am Standort Altefähr zu konzentrieren und räumlich entsprechend auszubauen. Hierzu wurde vom Vorhabenträger der ehemalige Fährhafen mit den Flst. 1, 2, 3/2, 4/2, 5, 6/7, 9/2 und 90/1 erworben.

## 2.2.) Städtebaulicher Entwurf

Für die vorgesehene Wiederaufnahme der Hafennutzung soll der ehemalige Fährhafen entsprechend saniert und ausgebaut werden. Geplant sind im Plangebiet folgende Maßnahmen:

- die Errichtung von Werkstatt- / Lagergebäuden voraussichtlich unter Einbeziehung des historischen Schuppens,
- der Umbau des historischen Wohngebäudes in ein Bürogebäude mit Sozialräumen und Betreiberwohnung im Obergeschoss,
- die Sanierung der Spundwand sowie die Befestigung der landseitigen Hof-/Freiflächen nicht zuletzt als Parkplatz und Winterlager für Boote.
- die Einrichtung eines stationären Krans sowie einer Slipmöglichkeit zum Wassern / Aufnehmen der Boote,

Zum Ausbau der Hafennutzung beabsichtigt die Gemeinde eine Inkommunalisierung der angrenzenden Wasserfläche. Geplant ist kurzfristig die Einrichtung eines Schwimmstegs mit rund 40 Bootsliegeplätzen vorwiegend für die eigene Flotte des Charterbetriebs. Langfristig soll der Hafen durch eine Spundwand gesichert und nach Bedarf weiter ausgebaut werden.

## 2.3.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Planung	Anteil
Sondergebiet „Maritimes Gewerbe“	6.486 qm	100 %
Davon:		
GR Hauptanlage zulässig (GRZ 0,25)	1.622 qm	
GR Haupt-/Nebenanlage zulässig (Überschreitung bis 0,7)	4.540 qm	
Gesamtgebiet	6.486 qm	

## 2.4.) Erschließung

### 2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine bestehende Gemeindestraße erschlossen. Eine direkte Abfahrt von der Bundesstraße ist nicht vorgesehen. Das Plangebiet liegt außerhalb des 20 m Anbauverbotsstreifens an Bundesstraßen.

### 2.4.2.) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung: In der Nähe des Plangebietes sind nutzbare öffentliche Versorgungsanlagen vorhanden. Der Anschluss an die öffentlichen Versorgungsanlagen ist drei Monate im Vorfeld des Bedarfs zu beantragen. Die technischen Anschlussbedingungen werden gesondert im Antragsverfahren geregelt. Es gelten die Regelungen der entsprechenden gültigen Satzungen.

Abwasserentsorgung: Das Schmutzwasser ist dem ZWAR zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation. In der Nähe des Plangebietes unterhält der ZWAR keine öffentlichen Entsor-



gungsanlagen. Eine Übernahme des Schmutzwassers und deren Beseitigung in der Kläranlage Breesen ist somit erst einmal nicht möglich. Die Herstellung öffentlicher Schmutzwasserbeseitigungsanlagen ist wirtschaftlich nicht vertretbar i.S. § 40 Abs. 3 LWaG M-V und muss daher im Interesse der Allgemeinheit abgelehnt werden. Die Schmutzwasserentsorgung kann aus Sicht des ZWAR wie folgt praktiziert werden: Der Vorhabenträger errichtet und betreibt auf seine Kosten ein Schmutzwasserpumpwerk und eine Druckrohrleitung zur Überleitung des anfallenden Schmutzwassers. Diese Anlagen gehen nicht in Rechtsträgerschaft des ZWAR über. Durch die Inanspruchnahme nachgeschalteter öffentlicher Schmutzwasserbeseitigungsanlagen unterliegt das Plangebiet einem Anschlussbeitrag. Es gelten die Regelungen der entsprechenden gültigen Satzungen.

Niederschlagswasser: kann wie bisher gesammelt und in die Wasserfläche des Hafens und somit in den Strelasund (Gewässer I.Ordnung) eingeleitet werden. Das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer stellt gemäß § 3WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß §§ 2 und / WHG der behördlich Erlaubnis bedarf. Diese ist dann durch den Entsorgungspflichtigen bei der zuständigen unteren Wasserbehörde (hier: StAUN HST) zu beantragen.

Löschwasser: kann aus dem Hafenbecken entnommen werden.

Schiffsabfallentsorgung: Seit dem 31.12.2003 ist das Gesetz über die Entsorgung von Schiffsabfällen und Ladungsrückständen im Land Mecklenburg-Vorpommern (Schiffsabfallentsorgungsgesetz – SchAbfEntG M-V) vom 16. Dezember 2003 (GVOBI.M-V S.679) in Kraft. Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten für alle Schiffe im Sinne des §2 Nr. 2, die einen Hafen in Mecklenburg-Vorpommern anlaufen oder in diesem betrieben werden, und Häfen im Sinne des § 2 Nr. 8, die üblicherweise von diesen Schiffen über See angelaufen werden.

Nach dem Schiffsabfallentsorgungsgesetz haben die Hafenbetreiber zu gewährleisten, dass für die den Hafen üblicherweise anlaufenden Schiffe ausreichende Hafenauffangeinrichtungen für Schiffsabfälle und Ladungsrückstände zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus sind die Hafenbetreiber verpflichtet, Abfallbewirtschaftungspläne aufzustellen und nach Genehmigung durch die zuständige Behörde in geeigneter Weise bekannt zu machen. Entsprechend der Nutzung des Hafens können folgende Abfälle zur Entsorgung anfallen: hausmüllähnliche Schiffsabfälle, Papier, Glas, Leichtverpackungen, Verbundstoffe, Schiffsabwasser aus eingebauten Tanks und ggf. Altöl, Bilgenwasser, Starterbatterien, sonstige gefährliche Abfälle. Da der Alte Fährhafen Altefähr üblicherweise von Schiffen über See angelaufen wird, fällt er unter den Anwendungsbereich des Schiffsabfallentsorgungsgesetzes und muss dementsprechend allen Pflichten des Gesetzes nachkommen.

## 2.5.) Begründung zentraler Festsetzungen

### 2.5.1.) Art und Maß der baulichen Nutzung

Angesichts des spezifischen Nutzungszwecks als landseitige Hafenflächen wird ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt.



## 3.) Auswirkungen/ Umweltbericht

### 3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die *Belange der Wirtschaft*, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden gemäß der landesplanerischen Zielsetzung vorrangig zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB). Dabei sind neben den unmittelbaren Beschäftigungspotenzialen (Sicherung des unter räumlich beengten Verhältnissen arbeitenden bestehenden Betriebs) vor allem die Sekundäreffekte (allgemeine Attraktivitätssteigerung für den Tourismus durch Beseitigung eines städtebaulichen Missstands in prominenter Lage am Eingang nach Rügen) zu berücksichtigen.
- Die *wirtschaftlichen Belange der Fischerei*: Angesichts der Lage unmittelbar am Bodden sind die wirtschaftlichen Belange der Fischerei zu beachten. Ausgebrachte Fanggeräte der Berufsfischerei sind zu beachten und Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu vermeiden. Bei Beschädigungen von Fanggeräten ist Schadensersatz an den betreffenden Fischer zu leisten. Falls durch das Vorhaben das Fischereirecht des Landes M-V (§ 4 Abs. 2 FischG) beeinträchtigt wird oder eine Beeinträchtigung der Fischbestände oder deren Reproduktionsbedingungen festgestellt wird, erfolgt vorsorglich der Hinweis auf Schadensersatz an den Fischereiberechtigten nach § 823 BGB.
- die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Angesichts der Lage innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach §29 NatSchAG M-V sowie angrenzend an wertvolle, teilweise nach internationalem Recht geschützte Landschaftsflächen ist dem Naturschutz sehr hohe Bedeutung einzuräumen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits früher bebaut war und entsprechend anthropogen überformt ist. Durch die angrenzenden Verkehrstrassen ist eine dauerhafte Vorbelastung gegeben. Eine Wiedernutzung baulich vorgeprägter und erschlossener Grundstücke entspricht den Zielen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß §1a BauGB. Die Verträglichkeit mit den nahegelegenen Natura 2000 Gebieten wurde vorhaben- und standortspezifisch im Rahmen der 3. Änderung des FNP nachgewiesen.
- die *Belange der Baukultur*, hier insbesondere des *Orts- und Landschaftsbildes* § 1(6) Nr. 5 BauGB). Bei der Lage am Ortsrand im Übergang in die offene Landschaft ist der Gestaltung der Gebäude im Zusammenhang mit der Nachbarbebauung großes Gewicht beizumessen. Dabei ist der Gebäudebestand als Ausgangsbedingung entsprechend zu berücksichtigen.
- *Hochwassergefahr*: Im Küstenbereich des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 2,50 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

Darüber hinaus sind die privaten Belange (insb. bestehende Nutzungen im Umfeld) angemessen zu berücksichtigen.



### 3.2.) Umweltbericht

#### 3.2.1.) Allgemeines / Methoden

Die Prüfung das Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

**Alternativen:** Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung des intensiv vorgenutzten Grundstücks bestehen nicht. Angesichts der allgemeinen Entwicklung darf schon aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf die Entwicklung dieses langjährig intensiv vorgenutzten Standortes nicht verzichtet werden. Durch die Lenkung von Investitionen in baulich vorgenutzte Bereiche kann die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht genutzten Landschaftsräumen vermieden werden.

**Methoden:** Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Die Verträglichkeit mit den Schutzzieilen der nahegelegenen Natura 2000-Gebiete (vgl. 1.4.2) wurde bereits vorhaben- und standortspezifisch im Verfahren der 3. Änderung des Flächennutzungsplans nachgewiesen.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. "Anleitung zur Biotopkartierung im Gelände" Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998/Heft 1) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gemäß Landesnaturschutzgesetz (vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 1999 /Heft 3) zugrunde liegt. Es wurde eine faunistische Kartierung hinsichtlich gebäudebewohnender Arten erstellt, deren Ergebnis im Umweltbericht berücksichtigt wird.

Als eingriffsrelevante Bestandteile sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

##### Anlagebedingt:

- Die Gesamtversiegelung wird erhöht. Dabei gehen ehemalige Nutzgartenfläche, Heimisches Gehölz sowie Einzelbäume verloren.
- Beeinträchtigungen Strelasund sind nicht absehbar. Das Vorhaben erstreckt sich nicht in den Bereich des Wasserkörpers. Die sundseitige Spundwand wird an vorhandener Stelle durch eine neue ersetzt. Stoffliche Belastungen sind anlagebedingt nicht absehbar.
- Verlust von Einzelbäumen zur Verkehrssicherung der Anlagen.

##### Betriebsbedingt:

- Aufnahme Werkstattbetrieb, Lärm, Licht, Bewegung im Gelände.
- Erhebliche Auswirkungen auf die Frequenz des Schiffsverkehrs auf angrenzenden Wasserflächen (Bundeswasserstraße Strelasund) sind nicht zu erwarten, da es sich um einen vergleichsweise kleinen Servicestützpunkt / maritimen Gewerbebetrieb handelt. Auch die zukünftig geplanten wasserseitigen Anlagen werden vorwiegend gewerblichen Zwecken dienen (Liegeplätze für Wartungs- und Reparaturarbeiten).
- Das vom Plangebiet ausgehende Verkehrsaufkommen (landseitig) wird sich als Folge der Planung verändern, bleibt jedoch wegen des nicht vorhandenen Publikumsverkehrs insgesamt gering und ist daher zu vernachlässigen.
- Angesichts des geplanten Anschlusses an die zentrale Abwasserkanalisation sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.
- Die Nutzungen des Gewerbegebietes unterliegen der allgemeinen Zulässigkeit in einem Gewerbegebiet.



Die *baubedingten* Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt und können daher vernachlässigt werden.

### 3.2.2.) Naturhaushalt und Landschaftsbild

#### Klima

**Bestand:** Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit -0,5°C der Januar, die wärmsten sind Juli und August mit 16,7°C. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,0°C. Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 566 mm (Messstelle Greifswald).

Das Lokalklima des Plangebietes wird vom Wasserkörper des Strelasunds sowie den umgebenden Gehölzstrukturen beeinflusst.

Die allgemeine Luftreinheit küstennaher Standorte wird im Plangebiet durch die nahegelegene B 96 beeinträchtigt. Die gute Windzirkulation vermeidet klimatische Belastungen. Aufgrund der baulichen Vorprägung übernimmt das Plangebiet keine klimatische Funktion im überörtlichen Zusammenhang.

**Entwicklungsziel:** Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

**Prognose bei Nichtdurchführung:** Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet nicht verändern.

**Minimierung und Vermeidung:** Das Plangebiet kann als klimatisch weitestgehend unbelastet angesprochen werden. Der Umbau eines vorhandenen Gebäudes wird sich aus klimatischer Sicht nicht nachteilig auf das Umfeld auswirken. Durch Nachnutzung vorhandener Gebäude und befestigter Flächen wird die zusätzliche Überbauung von Grundfläche minimiert.

**Zustand nach Durchführung:** Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzwertes Klima sind nicht absehbar.

#### Boden

**Bestand:** Gemäß Geologischer Karte des Norddeutschen Flachlandes (Berlin 1957) herrschen im Gebiet sickerwasserbestimmte Lehme / Tieflehme vor. In der Landesweiten Analyse der Naturraumpotenziale ist für das Plangebiet der Bodenfunktionsbereich Kultosol verzeichnet.

Das Untersuchungsgebiet wurde in erheblichem Maß anthropogen überformt. Bereits zur Anlage des alten Fähranlegers (Herstellen eines befahrbaren Gefälles) waren erhebliche Eingriffe in die Bodenstruktur bzw. Topografie erforderlich, welche sich heute durch Böschungen im Umfeld des Plangebietes darstellen. Auch der eigentliche Hafenbereich sowie dessen Übergang zum Damm der B 96 stellen technische Anlagen dar. Altlasten bzw. -verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

**Entwicklungsziel:** Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche bzw. von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

**Prognose bei Nichtdurchführung:** Die allgemeine Situation der Belange des Schutzwertes Boden verändert sich nicht. Bestehende Gebäude sowie Versiegelungen bleiben dauerhaft erhalten.



**Minimierung und Vermeidung:** Die Nutzung eines bereits stark veränderten Geländes trägt dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Minimierung von Eingriffen Rechnung.

**Zustand nach Durchführung:** Der Anteil an versiegelter Fläche erhöht sich anlagebedingt. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht abzusehen.

### Wasser

**Bestand / Bewertung:** Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Ostsee bzw. den Strelasund. Dieser ist als Biotop gem. §20 NatSchAG M-V gelistet. Der geschützte Gewässerbereich ist gleichzeitig Bundeswasserstraße. Das Biotop (RUE07760) umfasst auch die bestehenden Häfen (z.B. Altefähr und Stralsund). Fließgewässer sind im Umfeld nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet *Altefähr* Zone 3a [(Nummer MV\_WSG\_1644\_03) Beschluss Nr. 66-15/77 vom 31.03.1977] ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de), 15.01.2010).

Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN liegt bei ca. 0,2m, nach Nordosten leicht ansteigend. Dem Grundwasserneubildungspotenzial wird mit einem Durchschnitt von 10-15% eine mittlere Bedeutung beigemessen. Das Grundwasser ist im Bereich des Plangebietes gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Das nutzbare Grundwasserpotenzial besitzt im Gebiet bzw. dessen Umfeld eine hohe Bedeutung (>1.000 <10.000m³/d). Der Grundwasserflurabstand wird mit >10m angegeben. ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de), 15.01.2010).

Im Plangebiet ist dem Schutz des Grundwassers sowie des Wasserkörpers besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen jedoch keine potenzielle Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar. Anfallendes Abwasser ist dem ZWAR zu übergeben.

**Entwicklungsziel:** Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

Die Wasserrahmenrichtlinie zielt auf das Erreichen des guten ökologischen Zustands der Gewässer ab, die Mindestforderung liegt in einem Verschlechterungsverbot.

**Prognose bei Nichtdurchführung:** Eine Nichtdurchführung des geplanten Vorhabens würde keine Veränderungen der bestehenden Situation herbeiführen. Der gute ökologische Zustand wird nach Aussagen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (Karte14 – Anforderungen an die Wasserwirtschaft) im betroffenen Abschnitt des Strelasunds wahrscheinlich bis 2015 nicht erreicht.

**Minimierung und Vermeidung:** Das Vorhaben erstreckt sich zu großen Teilen auf bereits bebauten und stark versiegelten bzw. nicht naturnahen Flächen. Darüber hinaus sind keine das Schutzgut Wasser potenziell beeinträchtigenden Nutzungen geplant, so dass keine Minimierungsmaßnahmen ausgewiesen werden können.

**Zustand nach Durchführung:** Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht erheblich verändern. Der Anteil versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen wird erhöht. Das auf Dach- sowie versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser verbleibt, soweit möglich, im Gelände bzw. wird in den Strelasund eingeleitet. Abwasser wird dem ZWAR übergeben. Eine Gefährdung des Wasserkörpers des Strelasundes durch stoffliche Belastungen und somit eine Beeinträchtigung der Gewässerqualität ist vorhabenbedingt nicht absehbar. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen.



## Pflanzen und Tiere

**Bestand:** Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald aus. Ein derartiger Bestand würde sich auf natürlichen Bodenverhältnissen einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde. Der Buchenwald zeichnet sich durch eine hallenartige Baumschicht aus, in der die Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) absolut dominiert. Es handelt sich um besonders artenreiche Buchenwälder. Die weiteren folgend aufgeführten Arten treten als Nebenbaumarten auf:

Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*). In der Strauchschicht findet man Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Gewöhnlichen Efeu (*Hedera helix*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Europäisches Pfaffenbüschel (*Euonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

**Pflanzen.** Überregional betrachtet liegt das Plangebiet eingebettet in ein Band aus hochwertigen Naturräumen, welches jedoch bedingt durch Siedlungsentwicklung und Infrastruktur häufigen Störungen unterliegt. Betrachtet man das nähere Umfeld, so ist die unmittelbare Umgebung von intensiven Nutzungen wie der Bundesstraße und der Bahnstrecke Stralsund-Bergen und ganz besonders den damit verbundenen technischen Anlagen der parallel verlaufenden Bahn- und Straßenräumen sowie den erforderlichen technischen Konstruktionen (Spundwände) und Anlagen (Regenwasserebcken) geprägt. Auch im Hinblick auf Emissionen und Geräuschentwicklungen liegt der Sandort des alten Fähranlegers im Einwirkbereich der Rügenanbindung.

Die vorgefundenen Biotoptypen dokumentieren eine umfassende Nutzung des Grundstücks mit ausgedehnten befestigten Flächen und technischen Anlagen im Umfeld der Gebäude. Das Plangebiet umfasst die alte Hafen-/ Bahnhofsanlage mit dazugehörender Bebauung an Haupt- und Nebengebäuden. Nach Aufgabe der Hafen- bzw. Bahnhofsnutzung wurden ergänzende Gebäude (Gartenlauben und Garagen) errichtet, die zum Zeitpunkt der Kartierung bereits in stark demoliertem Zustand vorgefunden wurden.

Die Freiflächen östlich des alten Bahnhofsgebäudes wurden als Gärten genutzt. Es sind neben versiegelten Flächen kleinere Heckenstrukturen und Obstgehölze vorhanden.

Der Einzelbaumbestand beschränkt sich auf wenige Exemplare entlang der alten Straße sowie eine einzelne Baum südlich des Hauptgebäudes.

Folgender Einzelbaumbestand wurde kartiert:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang*
1	<i>Aesculus hippocastanum</i> (Roß-Kastanie)	80,86	6	Zwiesel, Längsrisse in den Stämmen,	F
2	<i>Tilia spec.</i> (Linde)	130	10	altersbedingt viel Totholz, Stockaustriche	F
3	<i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche)	180	12	viel Totholz, defizitäre Kronenausbildung	F
4	<i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche)	230	16	altersbedingt viel Totholz, Astausbrüche	E
5	<i>Acer pseudoplatanus</i> (Berg-Ahorn)	190	14	hohl, altersbedingt viel Totholz	E
6	<i>Fraxinus excelsior</i> (Gemeine Esche)	250	15	Zwiesel in 2,5m Höhe, Astausbrüche	E

\* Geplanter Umgang: E Erhalt / F Fällung

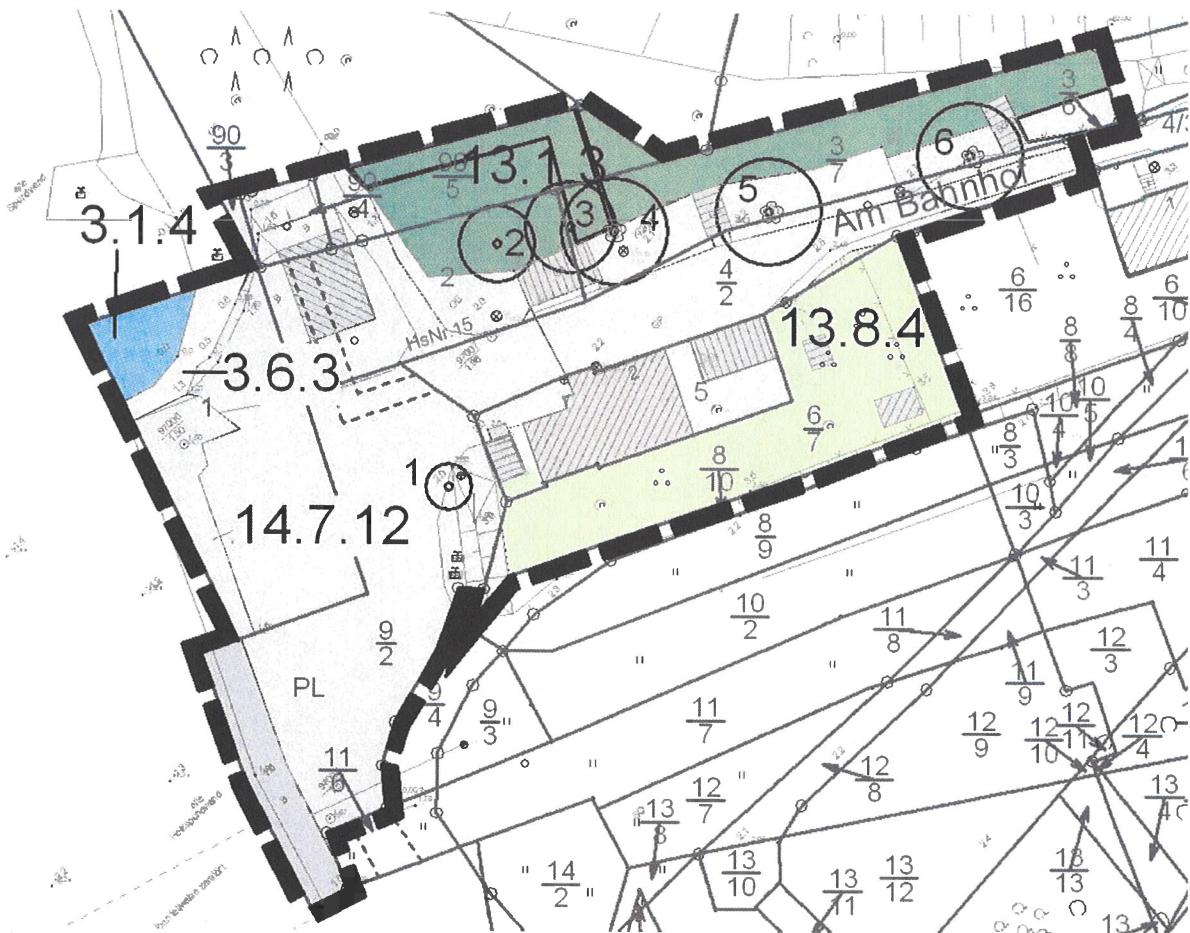


Abbildung 3: Biotoptypenkartierung unmaßstäblich, genordet

3.1.4 Flachwasserzone der Boddengewässer mit Sandsubstrat, makrophytenarm KBC §

3.6.3. Naturnaher Sandstrand der Boddengewässer KSB

13.1.3 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten PWX

13.8.4 Ziergarten, ruderalisiert PGZ

14.7.12 Hafen- und Schleusenanlagen OVH

Im Umfeld des Plangebietes sind folgende Biotope, die einen besonderen Schutz gem. § 20 NatSchAG M-V genießen und im Atlas der geschützten Biotope des Landkreises Rügen gelistet sind, vorhanden:

Biotop Nr.	Bezeichnung	Gesetzesbegriff	Fläche in m <sup>2</sup>	Entfernung zum Plangebiet
RUE06232	Kliff unterhalb von Altefähr	Fels- und Steilküsten, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen	32.900	60m nördlich
RUE06231	Gebüsch / Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze	3.649	60m nördlich
RUE07760	Offenwasser Bodden	Boddengewässer mit Verlandungsbereichen	4.706.115	wasserseitig angrenzend

Aufgrund räumlicher und funktionaler Trennwirkungen sowie zu Teilen auch der Entfernung werden die nördlich gelegenen Biotope (RUE06232, RUE06231) vom Vorhaben nicht berührt.

Das Biotop RUE07760 (Offenwasser Bodden) umfasst den kompletten Strelasund, welcher als



ausgewiesene Bundeswasserstraße auch den Schiffsverkehr aufnimmt, einschließlich der Häfen Stralsund und Altefähr.

**Tiere / Bestand:** Die nördlich gelegenen struktur- sowie totholzreichen Gehölzbestände lassen vermuten, dass im Umfeld des Plangebietes streng geschützte Arten wie z.B. europäische Vogelarten bzw. Fledermäuse vorkommen. Der Gehölzbestand im Plangebiet wurde auf eventuell vorhandene Nester bzw. Höhlen, die auch als Teillebensraum für Fledermausarten geeignet wären, untersucht. Zwei der Altbäume entlang der Straße weisen Höhlen auf, welche ein gewisses Lebensraumpotenzial bedingen. Diese Altbäume bleiben erhalten, benötigen jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit eine umfassende Pflege (Kronensicherung, Pflege).

Die Gebäude sind derzeit ohne Nutzung. An den Fassaden sind nach ersten Einschätzungen keine Anzeichen gebäudebewohnender Arten vorhanden. Durch den Bauherren wurde in Vorbereitung des zu stellenden Bauantrags ein Gutachten zum Feststellen eventueller gebäudebewohnender Arten (Vögel, Fledermäuse) beauftragt, welches nach Vorliegen des Abschlussberichts in die Umweltbetrachtungen integriert wird.

**Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG:** 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.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH-Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben beschränkt sich auf den Bereich vorhandener Bebauungen bzw. deren intensiv genutztes Umfeld, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen. Angesichts des Gebäudebestands war jedoch eine Besiedlung durch gebäudebewohnende Arten nicht auszuschließen.

Im Vorfeld der Sanierung der ehemaligen Bahnhofsgebäude wurde deshalb eine Kontrolle der Gebäude hinsichtlich möglicher Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebewohnenden Vogelarten vorgenommen (Umweltplan GmbH Stralsund, Mai 2010). Bei der Begehung konnten zahlreiche Kotspuren sowie einige regelmäßig genutzte Hangplätze von Fledermäusen im Erdgeschoss nachgewiesen werden. Ferner wurde durch den Gutachter das Potenzial für eine Winterquartierung sehr hoch eingeschätzt; konkrete Nachweise gelangen jedoch nicht.

Im Dachtraufenbereich des Gebäudes fanden sich zudem zahlreiche Mehlschwalbennester vergangener Jahre. Hierbei wurden ca. 20 fast vollständige Nester gezählt, die auf eine Nutzung im vergangenen Jahr bzw. Vorjahr wahrscheinlich erscheinen lassen.

Für eine Sanierung des Gebäudes müssen die gefundenen Quartiere erhalten oder ersetzt werden. Eine sinnvolle Erhaltung der im Erdgeschoss gefundenen oder potenziell im Nebengebäude vorhandenen Quartiere ist aufgrund der zum Gebäudeerhalt notwendigen umfassenden Sanierung nicht möglich, so dass die Schaffung einer ausreichenden Anzahl Ersatzquartiere als Alternative sich anbietet. Vorgeschlagen wird das Aufhängen von insgesamt 6 Fledermauskästen am Gebäude oder den Bäumen der Umgebung unter Absprache mit einem Fledermauskundler (z.B. 4 x Fledermauskasten 1 FQ der Firma Schwegler sowie 2 x Fledermauskästen 1 WI der Firma Schwegler oder jeweils gleichwertige Modelle anderer Hersteller).

Sollten im Zuge von Fassadenarbeiten die Mehlschwalbennistplätze entfernt werden müssen, wird das Anbringen von 20 Schwalbennisthilfen vorgeschlagen (z.B. Mehlschwalbenfassadenest Nr. 11 der Firma Schwegler oder gleichwertige Modelle anderer Hersteller).

**Entwicklungsziel: Pflanzen und Tiere.** Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Bioto-



pe und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

**Prognose bei Nichtdurchführung:** Im Falle der Nichtdurchführung des Vorhabens bzw. Nicht-Nutzung des Geländes würde sich auf den unbefestigten Flächen des Plangebietes sukzessiv ein Baumbestand einstellen, welcher im Endstadium der Artenzusammensetzung der heutigen potentiell natürlichen Vegetation entspräche. Gebäude würden aufgrund des zu erwartenden baulichen Verfalls zunehmend eine Gefahr für Vögel und Säugetiere darstellen. Das Potenzial des bereits anthropogen stark veränderten Geländes würde nicht genutzt werden.

**Minimierung und Vermeidung:** Durch die Nachnutzung vorhandener, baulich veränderter Flächen mit vorausgegangener langjähriger Hafennutzung wird dem Minimierungsgebot allgemein Rechnung getragen. Eingriffe in bisher ungestörte Bereiche werden für das bedarfsoorientierte Vorhaben vermieden.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Wasserfläche des Boddens sind Arbeiten im Gewässerbereich (z.B. Errichtung von Spundwänden oder Steganlagen) nicht in der Hauptfortpflanzungszeit der Fische auszuführen (01. April bis 31. Mai). Einträge von Schadstoffen in das Gewässer sind zu vermeiden. Für Bauvorhaben im Gewässerbereich sind gewässerverträgliche bzw. ungiftige Materialien zu verwenden.

**Zustand nach Durchführung:** Das Gebäudeensemble aus ehemaligem Bahnhofsgebäude und dem dazugehörigen Nebengebäude wird erhalten und der neuen Nutzung entsprechend ausgebaut. Ergänzend werden in Richtung Osten auf ehemaliger Gartenfläche Schuppen und Werkstattgebäude erreicht. Zusätzliche Flächen werden durch Versiegelung befahrbar hergerichtet.

Sundseitig wird die vorhandene Spundwand erneuert und ein Kran zum Heben der Schiffe aufgebaut.

Betriebsbedingt werden durch Licht, Bewegung im Gelände, Lieferverkehr sowie Geräusche durch Fahrzeuge bzw. Reparaturarbeiten Störungen in gewissem Umfang verursacht. Diese werden im Wirkbereich der B 96 von bestehenden Beeinträchtigungen durch Geräusche, Licht und Bewegung überlagert. Die Nutzungen werden innerhalb des Plangebietes stattfinden und keine erheblichen Beeinträchtigungen der umgebenden Natur verursachen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotopen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht. Es werden vorhabenbedingt keine bedeutenden Habitatstrukturen zerstört. Vorhaben- und betriebsbedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzwertes Flora / Fauna verursacht.

### Landschaftsbild

**Bestand/Bewertung:** Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Plangebiet in der Landschaftseinheit *Flach und Hügelland von Inner-Rügen und der Halbinsel Zudar*. Die Landschaftseinheit genießt hervorragende Bedeutung und steht zu großen Teilen seit 1966 als Landschaftsschutzgebiet *Mittlerer Strelasund* unter Schutz. Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Nördlich, in einer Entfernung von ca. 60 m liegt der Galgenberg, der Rest einer alten Burgruine, welcher sich heute als gehölzbestandene Erhebung im Umfeld des Kliffs im Landschaftsbild des nördlichen Strelasunds abzeichnet.

Die Karte *Landschaftliche Freiräume* der landesweiten Analyse der Naturraumpotenziale stellt das Plangebiet als Bebauungsfläche dar. Landschaftliche Freiräume höherer Wertigkeit stellt diese Karte im Umfeld nicht dar.

Das Plangebiet ist vom Wasser sowie der B 96 (neue Rügenbrücke) aus einsehbar. Zwischen Plangebiet und Rügenbrücke liegt ein großes Regenwasserbecken als technisches Bauwerk. Aus südlicher Richtung verhindert der Damm der Rügenbrücke weitere Sichtbeziehungen, in Richtung Norden (Altefähr) sind sichtschützende Gehölzbestände vorhanden. Derzeit beeinträchtigt das Ge-



lände mit seinem verfallenden Gebäudebestand das Landschaftsempfinden. Die unmittelbare Benachbarung des Erddamms der Rügenbrücke, das Regenwasserbecken und die Alt-Bebauung nehmen jeglichen Bezug zur umgebenden Landschaft. Als Tor zur tourismusgeprägten Insel Rügen wirkt es im heutigen Zustand mehr beeinträchtigend und abschreckend denn einladend.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraums der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens würde den weiteren Verfall der Gebäude und andauernde Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit sich führen.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben nutzt zur Minimierung des Eingriffs eine bereits langjährig intensiv beanspruchte Fläche sowie vorhandene Gebäude mit einer funktionstüchtigen Erschließung in intensiv baulich geprägter Umgebung (Rügenbrücke, technische Anlagen, weitere Gebäude). Ein Nutzen der Potenziale des Geländes, insbesondere dessen Standortgunst, vermeidet Eingriffe in unberührte Küstenabschnitte für derartige bedarfsoorientierte Vorhaben.

Zustand nach Durchführung: Aufgrund des umfassend vorhandenen Gebäudebestandes wird das Vorhaben keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes mit sich führen. Das Wieder-Nutzen eines alten Hafenareals stellt im Vergleich zum Brachliegen und Verfallen eine einen positiven Aspekt dar. Der Anblick eines Hafenareals mit Segelbooten wirkt landschaftstypisch. Die Nach-Nutzung des alten Hafen- bzw. Bahnhofsgebäudes sichert dessen Erhalt als Erinnerung an die frühere Bedeutung dieses Ortes.

Das Vorhaben wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

### **3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBI. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffe (Verlust bzw. Beeinträchtigung) in gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope werden vermieden. Die Nutzung des § 20-Biotops Bundeswasserstraße wird nicht als Eingriff bewertet. Vorhandene Gebäude/Strukturen werden weiter genutzt bzw. baulich ergänzt.

#### Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Teile des Gehölzbestandes bleiben erhalten und bilden auch künftig eine Kulisse an Großgrün. In Richtung Süden (B 96) werden Einzelbäume aus heimischen Gehölzarten zur Abschirmung des Geländes gegenüber der stark frequentierten Straßentrasse angelegt.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Die Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft beschränken sich

- auf zusätzliche Überbauung und Versiegelung von 1.062 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche (1.622 qm – 560 qm Gebäude Bestand) und 1.550 m<sup>2</sup> Wirtschaftsfläche, die aus Gründen des Grundwasserschutzes als vollversiegelte Flächen anzulegen sind,
- auf einen Funktionsverlust mit Teilversiegelung auf einer Grundfläche von 1.110 m<sup>2</sup> siedlungsgeprägter Biotoptypen. Der Erhalt bestehender teilversiegelter Flächen wird nicht als Eingriff gewertet.



Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird 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.

#### Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

##### Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten PWX	13.01.03	340,00	2	[2,5 + 0,5] x 0,75	637,50
Ziergarten PER, ruderalisiert	13.08.04	360,00	-	[0,9 + 0,5] x 0,75	378,00
Hafen- und Schleusenanlagen OVH (Überbauung)	14.07.12	362,00	-	[0,2 + 0,5] x 0,75	190,05
Fläche Überbauung gesamt	1062,00				
Hafen- und Schleusenanlagen OVH (Wirtschaftsfläche vollversiegelt wegen TWSZ)	14.07.12	1.550,00	-	[0,2 + 0,5] x 0,75	813,75
<b>Gesamt:</b>					<b>2.019,30</b>

##### Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten PWX	13.01.03	180,00	2	[2,0 + 0,2] x 0,75	297,00
Ziergarten PER, ruderalisiert	13.08.04	370,00	-	[0,9 + 0,2] x 0,75	305,25
Hafen- und Schleusenanlagen OVH	14.07.12	345,00	-	[0,2 + 0,2] x 0,75	103,50
<b>Gesamt:</b>		895,00			<b>705,75</b>

#### 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) Biototypen mit einer Wertestufung  $\geq 2$  innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Die nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 60 m zur Grundstücksgrenze gelegenen gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope werden vorhabenbedingt nicht beeinträchtigt. Es besteht zudem kein direkter Zugang vom Vorhabengebiet zum Biotop. Betriebsbedingte Auswirkungen (Licht, Bewegung im Gelände, Lärm) werden in der unmittelbaren Nachbarschaft zur B 96 keine messbaren Auswirkungen auf die Umgebung ausüben.

Das gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotop *Strelasund* stellt eine Bundeswasserstraße dar. Zwar werden die verschiedenen Biototypen der Ostsee in den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Heft3/1999) generell als Biotop hoher Wertigkeit angesehen, jedoch wird in dieser Wertung die aktuelle Nutzung nicht berücksichtigt. Auf einer Bundeswasserstraße ist mit Schiffsverkehr zu rechnen. Darüber hinausgehende Beeinträchtigungen sind vorhabenbedingt nicht erkennbar.



Mittelbare Eingriffswirkungen werden in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	2.019,30 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	705,75 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0,00 Kompensationsflächenpunkte
<b>Gesamteingriff</b>	<b>2.725,05 Kompensationsflächenpunkte</b>

Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Der Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von (gerundet) 2.725 Kompensationsflächenpunkten ist im Rahmen einer externen Kompensationsmaßnahme zu erbringen.

Als Maßnahme wird festgesetzt: Beteiligung an der Sammelkompensationsmaßnahme „Naturnahe Parkanlage Boldevitz“ (anerkannt durch die UNB des Landkreises Rügen) durch Zahlung von 4.768,75 €.

Die Maßnahme setzt sich aus folgenden Teilmaßnahmen zusammen:

**K 1 Anlage eines naturnahen Landschaftsparks:** Aufwertung der bisherigen Ackerfläche westlich des Gutshauses Boldevitz durch Anpflanzung von Gehölzgruppen und Waldinseln sowie Anlage extensiv zu pflegender kräuterreicher Wiesenflächen im Sinne einer naturnahen Parkanlage. Die ökologische Aufwertung wird durch die vorhandenen Gehölz- und Gewässerstrukturen gestärkt. Eine Erweiterung des Gewässersystems ist zulässig.

Die neuen Gehölzgruppen im Süden dienen der Strukturierung des Geländes und bestehen aus je 5-10 Bäumen, teilweise mit einer Unterpflanzung aus Sträuchern. Die Waldstrukturen sollen in der insgesamt gehölzarmen Umgebung das bereits vorhandene Erlen-Eschenwäldchen ergänzen und den Lebensraum der an dichtere Gehölzbestände gebundenen Tierarten vergrößern. Es werden heimische, standortgerechte Gehölzarten verwendet.

Gemäß der Karte der heutigen potenziell natürlichen Vegetation (hpnV) in Mecklenburg-Vorpommern werden die Pflanzungen aus folgenden Gehölzarten aufgebaut:

Bäume:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Sträucher:

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

Die Pflanzqualität der verwendeten Gehölze muss den Mindestforderungen Heister  $\geq 150/175\text{cm}$  Sträucher  $\geq 80/100\text{ cm}$  entsprechen.

Der größte Teil der Fläche wird mit Rasen-Saatgut nach RSM 7.1.2 (Landschaftsrasen) angesät, und durch zweimalige Mahd als extensive Wiese gepflegt. Auf einer Teilfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> soll im zentralen Bereich mittels einer Blumen- Kräuter- Nachsaatmischung eine arten- und blütenreiche Wiesenfläche etabliert werden, deren Arteninventar sich auf die übrigen extensiv gepflegten Bereiche ausbreiten kann.

**K 3 Wiederherstellung eines Flachgewässers:** Der durch Verschlammung und Verfüllung fast vollständig zerstörte kleine Soll im Erlen-Eschen-Wäldchen nördlich der Mahlkuhle soll in seiner ursprünglichen Dimension wieder hergestellt werden. Zusammen mit den umgebenden Kleingewässern wird die Bedeutung gewässergeprägter Biotope im Plangebiet weiter gestärkt.

Die Maßnahme umfasst die Entschlammung und Entfernung von Unrat bis 2 m Tiefe auf 100 m<sup>2</sup> Grundfläche; Entsorgung anfallenden Mülls auf 100 m<sup>2</sup> Grundfläche.



**P Umbau von Pflanzungen mit standortfremder Bestockung (Pappel) außerhalb des Waldes durch Entnahme standortfremder und nicht heimischer Gehölze und Nachpflanzen standortheimischer Gehölze als Initialpflanzung.**

Die Pflanzqualität der verwendeten Gehölze muss den Mindestforderungen Heister  $\geq 150/157$  cm Sträucher  $\geq 80/100$  cm entsprechen. Die Pflanzenauswahl orientiert sich an den Baum- und Straucharten aus Maßnahme K 1.

#### Kompensation gemäß § 18 NatSchAG M-V

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß §18 NatSchAG M-V bzw. Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern wie folgt bewertet:

Stammumfang	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
bis 1,5m	1	2	1,00
1,50m-2,50m	2	1,3	4,00
			5,00

Der zu bilanzierende Baumverlust kann durch Ersatzpflanzung im Plangebiet ausgeglichen werden.

**Gesamtbilanz:** Mit der Pflanzung von 5 Bäumen im Plangebiet sowie der Zahlung von 4.768,75 € zugunsten der Sammelkompensationsmaßnahme „Naturnahe Parkanlage Boldevitz“ gelten der Eingriff in den Einzelbaumbestand gemäß Baumschutzkompensationserlass sowie der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als kompensiert.

#### **3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit**

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

**Auswirkungen auf die Erholungseignung:** Das Vorhaben umfasst das Einrichten eines Servicestützpunkts für den wachsenden Tourismuszweig des individuellen Bootsverkehrs, welcher nahe der Stadt bzw. dem Yachthafen Stralsund sowie nahe des Yachthafens Altefähr günstig gelegen ist. Für die Erholungsnutzung spielt die Fläche keine bedeutende Rolle. Angler nutzen derzeit illegal das Privatgelände.

Die vorhandenen Tourismuseinrichtungen an den Standorten Stralsund und Süd-Rügen würden durch einen möglichen Ausbau in touristischer Richtung von zusätzlichen Angeboten zur Bereicherung des touristischen Spektrums profitieren.

**Allgemeine Lebensqualität:** Die Nachnutzung vorhandener Gebäude an landschaftlich exponierten Standorten eröffnet dem der Gemeinde Altefähr Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung bzw. Entwicklung, auf die die Gemeinde Altefähr nicht verzichten kann. Auch der Hafen von Altefähr mit seiner gastronomischen und touristischen Infrastruktur wird durch das neue nahe gelegene Serviceangebot profitieren.

Eine qualitätsvolle Entwicklung vorhandener Einrichtung sowie eine Erweiterung des Servicespektrums wird das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit nicht beeinträchtigen. Für Bewohner und Gäste der Insel Rügen bedeutet die Sanierung jahrelang verfallener Gebäude einen Zugewinn an Umfeld- und Lebensqualität.

#### **3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter bzw. sonstige Sachgüter werden nicht betroffen. Denkmäler sind im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung derzeit nicht vorhanden. Der nördlich gelegene Galgenberg wird vom Vor-



haben nicht beeinträchtigt.  
Wechselwirkungen

Das Vorhaben steht landseitig in keiner Wechselbeziehung. Die Nutzungsintensität der unmittelbar umgebenden Landschaft, welche über vorhandene Wege begehbar ist, wird sich aufgrund der geplanten Nutzungsarten nicht verändern. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Das Vorhaben sichert eine für die Gemeinde Altefähr wichtige gewerbliche Ansiedlung.

### 3.2.6.) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan Nr. 8 „Alter Fährhafen“ ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Umstrukturierung des Gebäudes auf dem seit Jahrzehnten in Nutzung befindlichen Gelände nicht verursacht.

Unvermeidbare Konflikte zwischen den angestrebten Nutzungen sowie dem Erhalt des Zustandes von Natur und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen auf die Umgebung durch Lärm, Licht oder Bewegungen im Gelände werden das bisherige Maß der Störungen nicht verändern.

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutz- und Erhaltungszielen des SPA DE 1542-401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund* (NATURA 2000 Gebiet) wurde bereits im Zuge der 3. Änderung des FNP der Gemeinde Altefähr nachgewiesen.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	vermutlich nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

### 3.2.7.) Monitoring

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind auf ihren Anwuchserfolg hin zu kontrollieren, abgängige Bäume zu ersetzen.

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Altefähr, Dezember 2012

