



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 5688881

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sagard

für den Bereich Vorwerk

Genehmigungsfassung



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	3
1.1.) Geltungsbereich	3
1.2.) Ziele der Planung	3
1.3.) Übergeordnete Planungen	3
1.3.1.) Flächennutzungsplan	3
1.3.2.) Grundsätze der Raumordnung	3
1.4.) Zustand des Plangebietes	4
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	4
1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte	5
2.) Städtebauliche Planung	5
2.1.) Nutzungskonzept	5
2.2.) Flächenausweisung	6
2.3.) Immissionsschutz	6
2.4.) Flächenbilanz	7
2.5.) Erschließung	7
2.5.1.) Verkehrliche Erschließung	7
2.5.2.) Ver- und Entsorgung	8
3.) Auswirkungen	9
3.1.) Abwägungsrelevante Belange	9
3.2.) Umweltprüfung	10
3.2.1.) Allgemeines / Zusammenfassung	10
3.2.2.) Natur und Landschaft	11
Klima	11
Wasser	11
Boden / Geologie	12
Pflanzen und Tiere	13
Landschaftsbild	15
3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich	17
3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit	17
3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter	18
3.2.6.) Wechselwirkungen	18
3.2.7.) Zusammenfassung	18

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Der Planbereich besteht aus der ehemaligen Umspannstation Vorwerk sowie den nördlich angrenzenden Siedlungsflächen. mit insgesamt knapp 3,3 ha. Das Plangebiet liegt ca. 500 m südlich des Hauptortes der Gemeinde Sagard und grenzt im Norden, Westen, Süden an Ackerflächen sowie im Osten an die B 96 von Bergen nach Sassnitz.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der 10. Änderung des F-Plans soll die Errichtung eines Camping- und Wohnmobilplatz vorbereitet werden (vgl. vB-Plan Nr. 15 „Campingplatz Vorwerk“). Mit der Etablierung eines Beherbergungsbetriebs soll das touristische Angebot in der Gemeinde ergänzt und Angebotslücken geschlossen werden. Damit wird der raumordnerischen Funktionszuschreibung als Tourismusschwerpunktraum entsprochen.

Dabei kann durch die touristische Nutzung gleichzeitig eine sinnvolle Nachnutzung für das ehemalige Umspannwerk gesichert werden. Durch das Flächenrecycling der früheren Versorgungsfläche kann die erstmalige Inanspruchnahme von Ackerflächen für die Siedlungsnutzung wesentlich reduziert werden. Insgesamt liegt nur 1/3 der für den Camping- und Wohnmobilplatz benötigten Fläche auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche (0,6 ha). Alternative Flächen im Innenbereich mit vergleichbarer funktionaler Eignung (Anschluss an überörtliches Straßennetz) bestehen nicht.

Über den Geltungsbereich des vB-Plans hinaus wird im Rahmen der F-Planänderung die Darstellung von Baugebieten auf die angrenzend bestehenden Beherbergungseinrichtungen ausgeweitet. Der touristische geprägte Standort bekommt mit der Entwicklung des Campingplatzes insgesamt ein größeres städtebauliches Gewicht, so dass eine Darstellung gerechtfertigt ist.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Flächennutzungsplan

Der Standort des früheren Umspannwerks ist im wirksamen Flächennutzungsplan gemäß der früheren Nutzung als Versorgungsfläche Elektroversorgung ausgewiesen. Die beiden nördlich angrenzenden Beherbergungsbetriebe sind als isolierte Anlagen nicht mit einer Baufläche dargestellt.

1.3.2.) Grundsätze der Raumordnung

Sagard ist gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) Grundzentrum, der zugeordnete Versorgungsbereich umfasst vor allem den Bereich Nord-Rügen/Wittow. Das Gemeindegebiet von Sagard ist zudem als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft ausgewiesen. Die B 96 ist bis zum Abzweig Fährhafen als Teil des überregionalen, im



Abbildung 1: Ausschnitt F-Plan (Ursprungsfassung)

weiteren Verlauf als Teil des regionalen Straßennetzes dargestellt. Der straßenbegleitende Radweg ist Bestandteil des regional bedeutenden Radroutennetzes.

Nach 3.1.3 (14) ist in Tourismusräumen sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung von Camping- und Wohnmobilplätzen anzustreben. Allgemein sind dabei überwiegend Stellplätze für einen wechselnden Besucherverkehr anzubieten.

Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (4.1(6)). Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7)). Begründend wird ausgeführt, dass durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Beeinträchtigungen der natürlichen Potenziale minimiert werden sollen. Dies wird durch Konversion einer früheren Versorgungsfläche sowie Nachnutzung der bestehenden Gebäude am Standort umgesetzt. Nur zu einem sehr geringen Anteil müssen Ackerflächen in das Plangebiet einbezogen werden.



Abbildung 2: Karte RREP VP

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den Standort des früheren Umspannwerks sowie der beiden bestehenden Beherbergungsbetriebe „Dobberworth“ (Pension und Gaststätte) und „Mare Balticum“ (Appartementhotel).

Laut Bauzeichnung errichtete der VEB Verbundnetz Nord 1954 östlich des Gutshofes an der damaligen Fernverkehrsstraße 96 (heute B 96) ein Umspannwerk mit Betriebsgebäude und Wohnhaus. In den Jahren bis 2000 verfestigte sich diese Splittersiedlung durch Errichtung eines Ferienhotels und die Umnutzung einer Siedlungsstelle zur Pension erheblich. 2010 wurde das Umspannwerk, Eigentümer EON e.dis AG stillgelegt. Eine Neuanlage entstand ca. 800 m Luftlinie entfernt im Fährkomplex Mukran. Anders als die elektrotechnischen Anlagen, die teilweise zurückgebaut wurden, sind die Gebäude in gutem baulichen Zustand erhalten. Die als Umspannwerk genutzte Fläche ist mit einem Maschendrahtzaun eingezäunt.

Geprägt wird Vorwerk derzeit durch die beiden Beherbergungsbetriebe „Dobberworth“ (Pension und Gaststätte) und das „Mare Balticum“ (Appartementhotel). Das „Dobberworth“ besteht in Vorwerk bereits seit den 70er Jahren. Restaurant und Biergarten mit regionaler Küche sind heute spezialisiert auf Familienfeiern, Grill- und Räucherabende; daneben werden Einzel-, Doppelzimmer und Apartments angeboten. Das Appartementhotel „Mare Balticum“ wurde 1995 im traditionellen Stil mit Reetdach neu erbaut und bietet 24 Ferienwohnungen in Größen zwischen 35 m² bis 85 m².

Östlich des Plangebiets verläuft in geringem Abstand die stark befahrene B 96. Nach Verkehrs-

mengenkarte 2010 wurde im Abschnitt 0189 ein DTV-Wert von 9.361 Kfz/24h bei einem Schwerverkehr von 390 Kfz/24h (entspricht 4,2%) gemessen.

Die Erschließung des kleinen Siedlungsbereichs erfolgt über die Gemeindestraße nach Martinshafen. Der Anschluss der Gemeindestraße an die B 96 ist mit einem Linksabieger regelgemäß ausgebaut.

Im Bereich Vorwerk besteht auf der B 96 eine Haltestelle des regionalen ÖPNV. Straßenbegleitend verläuft der regionale Radweg.

1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte

Das Plangebiet liegt wie alle Siedlungssplitter im Umfeld von Sagard innerhalb des *Landschaftsschutzgebiet* Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966).

Weitere Schutzgebiete finden sich erst im weiteren Umfeld des Plangebiets (Abstand >1,0 km): Der große Jasmunder Bodden ist, mit jeweils unterschiedlicher Abgrenzung, ausgewiesen als das *FFH-Gebiet* DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“ sowie überlagert als EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“.

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.



Abbildung 3: Schutzgebiete LSG (grün) Quelle Kartenportal Umwelt

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungskonzept

In Vorwerk soll ein Camping- und Wohnmobilstellplatz mit einer Größe von ca. 60 Standplätzen entstehen. In den bereits bestehenden Gebäuden können ergänzend die zentrale Infrastruktur (Empfang, Verkaufseinrichtung / Bistro), die Betreiberwohnung (Aufsicht) und ergänzend bis zu drei Ferienwohnungen untergebracht werden. Die für den Campingplatz notwendigen Gebäudenutzungen werden damit ausschließlich auf die bestehenden Gebäude verteilt, so dass keine zusätzlichen Hochbauten errichtet werden müssen.

Hauptaugenmerk liegt auf Wohnmobiltouristen. Dabei sind die gute Erreichbarkeit direkt an der überregional bedeutsamen B 96 sowie die Nähe zum Nationalpark Jasmund sowie zum Fährhafen Mukran von entscheidendem Vorteil.

Nach offizieller Statistik wird der Camping- und Wohnmobilstellplatz bei 60 Standplätzen eine Beherbergungskapazität von 240 Personen aufweisen. Realistisch ist jedoch angesichts des



spezifischen Betreiberkonzepts eine Kapazität in einer Größenordnung von 135 Personen bei Vollbelegung. Bei 60 Stellplätzen heißt dies:

davon 74 % x 2 Personen =	88,8 Personen
davon 10 % x 3 Personen =	18,0 Personen
davon 11 % x 4 Personen =	26,4 Personen
davon 3 % x 1 Person =	1,8 Personen
	135 Personen

Die prognostizierte Kapazität (2,25 Personen / Aufstellplatz) bewegt sich damit im Rahmen der in der Grundlagenuntersuchung „Wirtschaftsfaktor Campingtourismus in Deutschland“ des Deutschen Tourismusverband e.V. (2004, bearbeitet durch dwif-Consulting GmbH) für Mecklenburg-Vorpommern ermittelten Belegungen. Demnach ist auf Campingplätzen von 188 Personenübernachtungen pro Touristikstandplatz auszugehen, was bei 20 bis 25% Auslastung eine durchschnittliche Belegung in ähnlicher Größenordnung ergibt.

Mit 60 Standplätzen handelt es sich dabei um einen im Vergleich eher kleinen Platz. Nach der Grundlagenuntersuchung des Landes Brandenburg von 2007, Tabelle 5 (http://www.mwe.brandenburg.de/media/bb1.a.2755.de/Grundlagenunters_Camping.pdf) ist dabei im Durchschnitt bei Campingplätzen von einer Bruttofläche 301qm / Standplatz auszugehen, was bei 60 Standplätzen 1,8 ha und damit in etwa der Anlagengröße entspricht.

Standortalternativen bestehen nicht, da der Betrieb angesichts der Ausrichtung auf Wohnmobiltouristen auf eine Lage nahe zur überörtlichen B 96 sowie zum Nationalpark Jasmund bzw. dem Fährhafen Mukran angewiesen ist.

Mit dem weiteren touristischen Ausbau am Standort Vorwerk werden zudem auch die am Standort bereits bestehenden Tourismusbetriebe gestärkt, vor allem die Gaststätte „Dobberworth“ mit ihrem Biergarten wird von den zusätzlichen Gästen profitieren. Auch für die Wohnmobiltouristen und Campinggäste ist das ergänzende Angebot am Standort von Vorteil.

2.2.) *Flächenausweisung*

Für das Plangebiet wird im Süden ein Sondergebiet Campingplatz nach § 10 BauNVO mit 1,9 ha Größe festgesetzt. Von den für das Vorhaben benötigten Flächen liegen mit rund 2/3 der größte Teil der Flächen im Bereich der früheren Umspannstation. Allerdings sind angesichts der vorgegebenen Lage der bereits bestehenden Gebäude die verfügbaren un bebauten Flächen der Umspannstation für die Entwicklung des Campingplatzes alleine nicht ausreichend, so dass angrenzende Ackerflächen im Umfang von ca. 0,6 ha (entspricht 1/3 der Fläche) einbezogen werden sollen. Eine Verringerung der Flächen wäre nur bei Reduzierung der Kapazität möglich, was die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gefährden würde.

Der bestehende Siedlungsbereich nördlich der Gemeindestraße nach Martinshafen wird auf einer Fläche von knapp 1,3 ha bestandsorientiert gemäß der in § 11(2) BauNVO explizit vorgeschlagenen Sondergebietstypen als Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung dargestellt. Mit dieser begrifflichen Präzisierung wird der Bezug zu § 22 BauGB hergestellt und damit eine eindeutige Zweckbestimmung (Fremdenverkehrsfunktion) vorgegeben.

2.3.) *Immissionsschutz*

Wesentlich geprägt wird das Plangebiet durch die im Osten angrenzende B 96 mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen und den dadurch hervorgerufenen starken Immissionsbelastungen. Nach Verkehrsmengenkarte 2010 wurde im Abschnitt 0189 ein DTV-Wert von 9.361 Kfz/24h bei einem



Schwerverkehr von 390 Kfz/24h (entspricht 4,2%) gemessen. Die B 96 weist im Umfeld des Plan-gebiets eine offene Bebauung auf. Eine lichtsignalanlagengeregelte Einmündung ist im Umfeld nicht vorhanden.

Bei der Bauleitplanung sind den verschiedenen Baugebieten in Abhängigkeit der jeweiligen Nut-zung des Baugebietes schalltechnische Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach DIN 18005, Beiblatt 1, zuzuordnen. Hinsichtlich des Verkehrslärms gelten für

- Campingplatzgebiete tags 55dB(A) und nachts 45 dB(A),
- Mischgebiete tags 60dB(A) und nachts 50 dB(A).

Sonstige Sondergebiete sind nach ihrer Schutzwürdigkeit zu beurteilen; dabei ist nicht zuletzt auch die Lärmerzeugung im Gebiet (hier Biergarten/Außengastronomie) zu berücksichtigen. Auch bei einem isolierten Standort sollten jedoch die Werte des Mischgebiets nicht überschritten werden.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder mit der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Geräuschbelastungen zu erfüllen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orien-tierungswerte jedoch oft nicht einhalten. Hier sollte ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen, z.B. passiven Schallschutz an den Gebäuden vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Nach dem vereinfachten Ermittlungsverfahren für Lärm-Immissionen wird der Orientierungswert von 60 dB(A) in rund 120 m Entfernung, der von 55 dB(A) erst in rund 220 m Entfernung zur Mitte der nähergelegenen Fahrbahn unterschritten.

Während die bestehende Bebauung im SO Beherbergung einen Abstand von ≥ 75 m aufweist, werden die Standplätze voraussichtlich bis auf 50 m an die B 96 heranrücken. Wohnmobile und Caravane bieten bauartbedingt zudem kaum passiven Schallschutz, so dass angesichts der zum Teil erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte aktive Schallschutzmaßnahmen erforder-lich werden (Lärmschutzwall entlang der westlichen und zum Teil südlichen Grenze des Cam-pingplatzes.

2.4.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>
Sondergebiete Fremdenbeherbergung	1,28 ha
Sondergebiete Campingplatz	1,90 ha
Verkehrsflächen (Gemeindestraße Bestand)	0,09 ha
Gesamtgebiet	3,27 ha

2.5.) Erschließung

2.5.1.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die das Plangebiet querende beste-



hende Gemeindestraße. Der Anschluss an die nahe B 96 ist mit Linksabbiegespur ordnungsgemäß ausgebaut.

2.5.2.) Ver- und Entsorgung

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR). Die wassertechnische Erschließung ist mit ihm zu regeln und ggf. vertraglich zu vereinbaren. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Ein Erschließungsvertrag ist abzuschließen. Die Kosten für die Netzerweiterungen bzw. Erneuerungen incl. Planungsleistungen sind durch den Vorhaben- bzw. Erschließungsträger zu übernehmen.

Zur Trinkwasserversorgung besteht Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz des ZWAR.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen derzeit im Plangebiet keine geeigneten Anschlussmöglichkeiten zur Verfügung. Mit der Anlage des Campingplatzes entsteht ein zusätzlicher Abwasseranfall, so dass eine abwassertechnische Neuerschließung erforderlich wird. Möglich erscheint der Neubau einer privaten Kläranlage oder der Neubau einer Leitung zur Kläranlage Sagard; der nächste Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation befindet sich am Ortseingang Sagard.

Die bestehenden Nutzungen im Plangebiet (Pension „Dobberworth“, Appartementshotel "Mare Balticum") verfügen über private Kläranlagen und leiten die Abwässer gereinigt in eine Vorflut ein.

Für die Nutzung der Anlage durch Wohnmobile sind ergänzend technische Entsorgungsmöglichkeiten zur Aufnahme von Inhalten von Chemietoiletten durch separate Sammelbehälter vorzusehen. Bei den Inhalten der Chemietoiletten handelt es sich um Abfall und nicht um Abwasser. Deshalb dürfen diese Stoffe nicht in Abwasseranlagen abgeleitet werden und müssen nach den abfallrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß entsorgt werden. Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) ist nicht verpflichtet, diese Stoffe zusammen mit dem Abwasser, z.B. aus abflusslosen Sammelgruben zu übernehmen und zu entsorgen.“

Das auf Dachflächen sowie versiegelten Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Es kann und sollte daher wie bisher soweit möglich dem Wasserkreislauf zugeführt werden.

Für den Standort des ehemaligen Umspannwerks besteht mit Wasserrechtlicher Erlaubnis vom 16.05.2002 (WE 033/RW/18/02) eine bis 31.12.2017 befristete Einleitgenehmigung von insgesamt 4,17 l/s Regenwasser in den anliegenden verrohrten Graben L 116. Die Genehmigung sichert die Ableitung von RW der Trafo- und Spulenfundamente über Koaleszenzabscheider (1,32 l/s) und der Dach- und versiegelten Grundstücksflächen (2,85 l/s). Es ist davon auszugehen, dass eine Ableitung in ähnlicher Größenordnung auch zukünftig genehmigungsfähig sein wird.

Der verrohrte Graben L 116 auf der Grundstücksgrenze zum Weg nach Martinshafen ist bei stärkeren Niederschlägen hydraulisch überlastet. Zeitweise tritt das anfallende Regenwasser aus den Oberflurschächten aus und läuft auf dem Weg nach Martinshafen in Richtung Westen. Für diesen Zeitraum kann der Wasser- und Bodenverband „Rügen“ keinen schadlosen Wasserabfluss gewährleisten. Als die Edis noch Nutzer des Grundstückes war, wurde der Keller des Hauses regelmäßig überflutet.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h (800 l/min) für mindestens 2 Stunden erforderlich. Auf dem Gelände befindet sich ein erdüberdeckter Löschwasserbehälter in massiver Bauweise, Durchmesser 10,20 m; Höhe über Gelände 1,7 m.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 29. Oktober 2012 durch den



Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Papier, Pappe, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

3.) Auswirkungen

3.1.) Überblick 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 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 vorrangig zu berücksichtigen (§ 1(6) Nr. 8c BauGB). Der Ausbau des Tourismus als des Hauptwirtschaftszweigs der Region entspricht den regionalplanerischen Vorgaben (Tourismusschwerpunktraum gem. RREP VP). Durch Zuordnung des neuen Campingplatzes zu bereits bestehenden touristischen Nutzungen entstehen Synergien; vor allem der Gaststättenbetrieb „Dobberworth“ mit Biergarten wird von den neuen Nutzern profitieren.
- Die Belange von Freizeit und Erholung: Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen zentralen Stellenwert. Dabei sind grundsätzlich gesunde Wohnverhältnisse (Abwehr schädlicher Lärmbelastung) zu gewährleisten.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind unter Berücksichtigung der Vorprägung durch die bestehende Bebauung sowie den angrenzenden Siedlungsbereich zu berücksichtigen. Die Planung dient dem Flächenrecycling einer bisherigen Versorgungsfläche. Durch eine Widernutzbarmachung können bestehende Flächenbedarfe an einem vorge nutzten Standort vergleichsweise sparsam und schonend berücksichtigt werden. Durch Nachnutzung der bestehenden Gebäude kann auf die Errichtung zusätzlicher Hochbauten vollständig verzichtet werden.

Von den für das Vorhaben benötigten Flächen liegen mit rund 2/3 der größte Teil im Bereich der früheren Umspannstation. Allerdings sind angesichts der vorgegebenen Lage der bereits bestehenden Gebäude die verfügbaren un bebauten Flächen der Umspannstation für die Entwicklung des Campingplatzes alleine nicht ausreichend, so dass angrenzende Ackerflächen im Umfang von 0,6 ha (entspricht 1/3 der Fläche) einbezogen werden müssen. Mit einer Bruttostandplatzgröße von 316 qm liegt die Anlage nur wenig über dem allgemeinen Branchendurchschnitt (301 qm, vgl. Grundlagenuntersuchung Camping des Landes Brandenburg (Ministerium für Wirtschaft und Energie), Tabelle 5, http://www.mwe.brandenburg.de/media/bb1.a.2755.de/Grundlagenunters_Camping.pdf) Eine Verringerung der Flächen wäre nur bei Reduzierung der Kapazität möglich, was die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gefährden würde. Standortalternativen bestehen nicht, da der Betrieb angesichts der Ausrichtung auf Wohnmobiltouristen auf eine Lage nahe zur überörtlichen B 96 sowie zum Nationalpark Jasmund bzw. dem Fährhafen Mukran angewiesen ist. Auch die Zuordnung zu bereits bestehenden touristischen Nutzungen (vor allem die Nähe zur Gaststätte „Dobberworth“ mit Biergarten) unterstützen die Standortauswahl,



da durch die entstehenden Synergien ein bereits bestehender Betrieb gestärkt wird und die Entstehung eines zusätzlichen Siedlungsbereichs vermieden wird.

Das Plangebiet wurde aus dem LSG Ostrügen ausgegliedert.

- Die Belange der Landwirtschaft: Nach § 1a BauGB soll der Entzug landwirtschaftlich genutzter Fläche nur in notwendigem Umfang erfolgen. Durch Nachnutzung der ehemaligen Umspannstation kann der Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche auf ca. 1/3 der erforderlichen Projektfläche reduziert werden. Eine Verringerung der Flächen wäre nur bei Reduzierung der Kapazität möglich, was die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gefährden würde. Allein bezogen auf die Ackergröße (Feldblock DEMVLI052AC30028) von 71 ha, ist der durch die Planung verursachte Flächenverlust nicht erheblich (0,8%); dies gilt erst recht bezogen auf die Flächengröße des betroffenen Landwirtschaftsbetriebs.

Die privaten Rechte (Bestandsschutz, Nachbarrechte) sind zu berücksichtigen. Das Gebiet der ehemaligen Umspannstation liegt nach Aufgabe der früheren Nutzung brach, es besteht aktuell kein Baurecht. Nutzungskonflikte zu angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar. Vielmehr werden die Nutzungen im Sondergebiet Fremdenbeherbergung durch die zusätzlichen Gäste gestärkt.

3.2.) Umweltprüfung

3.2.1.) Allgemeines / Zusammenfassung

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, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene des Bebauungsplans ausgeführt.

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- ↳ Anlagebedingt wird durch die touristische Nutzung die Versiegelung im Plangebiet südlich der Erschließungsstraße vor allem durch die Anlage teilversiegelter Wege und Standplätze zunehmen (Anlage des Camping- und Wohnmobilplatzes). Auf 8.250 qm Fläche ist mit Total- bzw. Funktionsverlust der Biotopausstattung zu rechnen. Angesichts der vorhandenen Gebäude wird jedoch auf eine zusätzliche Bebauung verzichtet werden können. Im Bereich der zukünftigen inneren Verkehrsflächen sowie der Standplätze ist die Rodung einzelner Bäume zu erwarten.

Für das Plangebiet nördlich der Gemeindestraße nach Martinshafen sind aufgrund der Bestandsorientierung keine Veränderungen absehbar.

- ↳ Betriebsbedingt wird durch die Planung (SO Camping) eine Erhöhung der Beherbergungskapazität im Plangebiet erfolgen. Angesichts des spezifischen Betreiberkonzepts wird dabei von einer Kapazität in einer Größenordnung von 135 Personen bei Vollbelegung ausgegangen. Damit nimmt der Verkehr zwischen der nahegelegenen Bundesstraße sowie dem Plangebiet zu.

Anzunehmen ist zudem ein erhöhter Nutzungsdruck Erholungssuchender auf die umgebende Landschaft. Angesichts der Ausrichtung auf Kurzaufenthalte (Wohnmobile) sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das direkte Umfeld zu erwarten. In regionaler Betrachtung ist zudem der kapazitätsmäßige Zuwachs im Verhältnis zur bestehenden Beherbergungskapazität in der Region gering.

Das nördlich gelegene, neu auszuweisende SO Fremdenbeherbergung ist bereits langjährig durch Beherbergungsnutzung geprägt (Pension „Dobberworth“, Appartementhotel „Mare Balticum“). Angesichts der starken Vorbelastung und der Nähe zur leistungsfähigen Erschließungsstraße sind hier keine betriebsbedingten Auswirkungen erkennbar.

- ▲ Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen, Schutz des Oberbodens) als nicht erheblich eingeschätzt.

3.2.2.) Natur und Landschaft

Klima

Bestand / Bewertung: Die Insel Rügen liegt, großräumig betrachtet, im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas, d.h. sie wird dem ozeanisch geprägten, subatlantischen „Ostdeutschen Küstenklima“ zugerechnet, welches noch in einem 10 bis 30 km breiten Streifen landeinwärts der deutschen Ostseeküste wirkt. Es zeichnet sich gegenüber dem Klima des Binnenlandes durch stärkere Winde, einen gleichmäßigeren Temperaturgang mit niedriger Jahrestemperatur und kleiner Jahresschwankung aus.

Das Plangebiet ist bis auf den Gebäudebestand unversiegelt und liegt in der landwirtschaftlich genutzten flachen Landschaft, die wiederum als Kaltluftentstehungsgebiet fungiert. Außerdem befindet es sich im direkten Wirkungsbereich der stark genutzten B96, die vor allem zur Tourismussaison im Sommer stark frequentiert ist. Die Nähe zur Straße wird als Vorbeeinträchtigung des Lokalklimas betrachtet. Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation treten am Standort keine klimatischen Belastungen auf.

Das Plangebiet übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben ist aus klimatischer Sicht von untergeordneter Größe.

In der bestandsorientierten Ausweisung des SO Fremdenbeherbergung sind keine wesentlichen baulichen Veränderungen absehbar. Die im Vergleich zur Vorbelastung leichte Zunahme der Versiegelung im geplanten Umfang (SO Camping) ist im vorliegenden klimatisch unbelasteten Raum nicht geeignet, das Lokalklima negativ zu beeinflussen.

Durch die Einrichtung eines Campingplatzes mit Caravanstellplätzen an diesem verkehrstechnisch günstig gelegenen Ort werden ein Teil der ansonsten durchreisenden Touristen zum Bleiben veranlasst. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein großer Teil der Nutzer ab diesem Punkt mit dem Fahrrad die Gegend erkundet. Durch die sehr gute Radwegeanbindung des Ortes zu allen umliegenden Attraktionen (Ostseestrand, Störtebeker Festspiele, Kreidemuseum, Jasmund Therme) und an das Radwegenetz auf Rügen kann ein kleiner Teil des touristischen Verkehrs von der Straße genommen und die verkehrsbedingten Emissionen entsprechend reduziert werden.

Zustand nach Durchführung: Ansiedlungen mit erheblichen emittierenden Nutzungen bleiben ausgeschlossen. Art und Umfang der ausgewiesenen Nutzungen werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die klimatische Situation verursachen.

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltiger Beeinträchtigung der klimatischen Situation wie z.B. durch veränderte Windzirkulation / Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen sind nicht abzusehen.

Wasser



Bestand / Bewertung: Parallel zur Straße, welche den Ort Vorwerk an die B96 anschließt, verläuft der verrohrte Graben L 116. Weitere Gewässer sind innerhalb sowie nahe dem Plangebiet nicht vorhanden.

Angesichts der bestehenden baulichen Nutzungen ist der Standort nicht als ungestört anzusprechen. Für den Standort des ehemaligen Umspannwerks besteht mit Wasserrechtlicher Erlaubnis vom 16.05.2002 (WE 033/RW/18/02) eine bis 31.12.2017 befristete Einleitgenehmigung von insgesamt 4,17 l/s Regenwasser in den anliegenden verrohrten Graben L 116. Die Genehmigung sichert die Ableitung von RW der Trafo- und Spulenfundamente über Koaleszenzabscheider (1,32 l/s) und der Dach- und versiegelten Grundstücksflächen (2,85 l/s).

Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit >2-10m angegeben. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN beträgt 5,0 m, wobei die Geschüttheit des Grundwassers mit mittel bezeichnet wird. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 10 – 15% im Plangebiet eine mittlere Bedeutung (Stufe 2). Das nutzbare Grundwasserdargebot wird als potenziell nutzbar mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen ausgewiesen. (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Den Belangen des Grundwasserschutzes ist aufgrund der Grundwassernähe eine besondere Bedeutung beizumessen.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser wird weiterhin versickern bzw. kann ergänzend in den bestehenden Graben L 116 eingeleitet werden (gemäß bestehender Einleitgenehmigung für 4,17 l/s). Eine Erhöhung des Oberflächenabflusses durch die zu erwartende höhere Versiegelung kann durch eine Rückhaltung im Bereich des Campingplatzes abgefangen werden.

Mit der neuen Nutzung entsteht ein höherer Abwasseranfall, so dass eine abwassertechnische Neuerschließung erforderlich wird. Theoretisch möglich erscheint der Neubau einer privaten Kläranlage oder der Neubau einer Druckleitung zur Kläranlage Sagard; der nächste Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation befindet sich am Ortseingang Sagard. Die Pension „Dobberworth“ sowie das Appartementshotel „Mare Balticum“ besitzen private Kläranlagen mit der Ableitung des Restwassers in eine Vorflut.

Das Vorhaben birgt bei normaler Nutzung keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser. Maßnahmen zur Minimierung können daher nicht benannt werden.

Zustand nach Durchführung: Im nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Bereich der Pension „Dobberworth“ sowie des Appartementshotels „Mare Balticum“ (SO Beherbergung) sind keine Veränderungen, die das Schutzgut Wasser betreffen vorgesehen.

Auf der Fläche des ehemaligen Umspannwerks (SO Camping) ist künftig ein höherer Versiegelungsgrad zu erwarten (Erschließungsstraßen und Stellflächen). Das Vorhaben wird den Oberflächenwasserabfluss aufgrund der verstärkten Versiegelung im Plangebiet verändern. Das auf Dach- sowie versiegelten Flächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser muss ggf. aufgrund der ungünstigen Sickerseigenschaften des anstehenden Bodens zu Teilen in eine Vorflut abgeleitet werden, wobei angesichts der begrenzten Kapazitäten der Vorflut eine Rückhaltung erforderlich werden könnte. Erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erwarten.

Schmutzwasser muss einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt werden.

Unter Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

Boden / Geologie



Bestand / Bewertung: Gemäß Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern gehört das Umfeld des Plangebietes einem Bereich an, welcher mit Stufe 3, hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Bodens bewertet wird. Innerhalb des Plangebietes herrschen Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunäß, > 40% hydromorph vor. Ein Teil, nordwestlich gelegen, wird als Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunäß beschrieben.

Die Ausweisung des SO Beherbergung erfolgt bestandsorientiert. Hier sind keine wesentlichen Entwicklungen, die das Schutzgut beeinträchtigen könnten, absehbar.

Das gesamte Gebiet des ehemaligen Umspannwerks (SO Camping) weist durch die langjährige Nutzung, sowie durch Überbauung (einschließlich bereits teilweise zurückgebaute Anlagen) stark veränderte Böden auf. Es ist durch vorhandene Erschließungsflächen und Gebäude in Teilen voll- bzw. teilversiegelt. Auf den unversiegelten Flächen herrschen Biotoptypen des Siedlungsraumes vor. Die vorgefundene Situation steht der geplanten Nutzung nicht entgegen. In Richtung Südwesten erstreckt sich das Flurstück (SO Camping) auf ca. 5.700 m² in eine derzeitige Ackerfläche hinein.

Minimierung und Vermeidung: Es werden überwiegend anthropogen überformte und teilweise baulich vorgeprägte Flächen in Anspruch genommen. Lediglich der Acker im südlichen Bereich des SO Camping ist als unbeeinträchtigt zu bewerten. Zusätzliche Hochbauten sind nicht geplant. Grundsätzlich beschränkt sich der städtebauliche Entwurf auf den unbedingt erforderlichen Eingriff in das Schutzgut Boden.

Zustand nach Durchführung: Im nördlichen Teil (SO Fremdenbeherbergung) sind aufgrund der bestandsorientierten Ausweisung der keine das Schutzgut betreffenden Veränderungen absehbar.

Die Versiegelung im südlichen Plangebiet (SO Camping) wird sich im Vergleich zur Vorbelastung deutlich erhöhen. Es sind Erschließungsstraßen, Aufstellplätze für die Campingplatznutzer sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen geplant. Zu einem überwiegenden Teil wird es sich dabei um teilversiegelte Flächen handeln (z.B. Schotterrasen für Aufstellplätze). Zusätzliche Hochbauten sind nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass sich der Eingriff in das Schutzgut Boden auf oberflächennahe Versiegelung beschränken wird.

Pflanzen und Tiere

Bestand: *Pflanzen.* Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte aus. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben und die Aufschüttungen zurückgebaut würden.

Das Plangebiet SO Fremdenbeherbergung umfasst mit der Pension „Dobberworth“ sowie dem Appartementhotels "Mare Balticum" bestehende touristisch genutzte Einrichtungen (Biotyp Einzelgehöft ODE), die in ihrem Bestand in die Planung übernommen werden. Die direkte Umgebung der Pension „Dobberworth“ sowie des Appartementhotels "Mare Balticum" ist gärtnerisch angelegt und mit einzelnen Großgehölzen bestanden.

Das SO Camping umfasst das ehemalige Umspannwerk mit seinen Zufahrten und Gebäuden sowie eine anteilig innerhalb des Flurstücks gelegene Ackerfläche (ca. 5.700 qm). Es ist somit in wesentlichen Teilen bereits anthropogen überformt. Die Fläche des ehemaligen Umspannwerks wird aktuell mit Schafen beweidet, der Acker zusammen mit den umliegenden Ackerflächen (außerhalb des Plangebietes) intensiv bewirtschaftet.

Es herrschen allgemeine Biotoptypen des Siedlungsraumes sowie landwirtschaftliche Flächen vor. Das Plangebiet wird insgesamt Siedlungsbiotypen bzw. Acker zugeordnet. Die Vertreter der Baumschicht setzen sich als Rahmung der Fläche aus Birken (überwiegend) und Obstgehölzen unterschiedlichen Alters zusammen.

Besonders geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V sind innerhalb des Plangebiets bzw. im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden.

Bewertung: Pflanzen. Die vorgefundenen Biotoptypen weisen im Umfeld der Bebauung keine besonders wertvollen Strukturen auf. Für das Vorhaben werden überwiegend bereits baulich bzw. durch Nutzungen vorbeeinträchtigte Biotoptypen bzw. intensiv genutzter Acker beansprucht. Wertgebende Elemente des Naturraums werden nicht beeinträchtigt.

Bestand: Tiere. Der nördliche Teil des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplans (SO Beherbergung) umfasst langjährig baulich und touristisch genutzte Grundstücke mit entsprechenden Erschließungsflächen sowie gärtnerisch angelegten Freiflächen. Der südliche Änderungsbereich (SO Camping) ist durch aus artenarmem Zierrasen im Bereich des ehemaligen Umspannwerkes, intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche und vereinzelte Gehölzen geprägt. Eine Beweidung mit Schafen unterbindet die natürliche Sukzession der Fläche und sorgt für eine kurzgehaltene Grasnarbe.

Die Gebäude in beiden Änderungsbereichen bieten aufgrund ihrer vorhandenen Bebauung der Mehlschwalbe und dem Haussperling bzw. im gärtnerisch angelegten Bereich den üblichen Heckenbewohnern einen entsprechenden Lebensraum. Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Vorbeeinträchtigung und der Nähe zur Bundesstraße verbunden mit einer geringen Größe und isolierten Lage ansonsten fast keine Ansiedlungsmöglichkeiten für Arten des Anhang IV FFH-RL.

Säugetiere: Das Plangebiet liegt innerhalb des MTB 1447/3, in welchem ein Vorkommen des Fischotters (*Lutra lutra*) belegt wurde (Stand 2005). Im Plangebiet, bzw. in direktem Umfeld, sind jedoch keine Gewässer vorhanden, die dem Fischotter ein potenzielles Habitat bieten würden. Ein Aufenthalt oder Durchwandern von Fischottern ist daher unwahrscheinlich.

Der Altbaumbestand des Plangebietes weist keine fledermausrelevante Strukturen wie Baumhöhlen, abstehende Rinde oder Stammrisse auf. Die bestehenden Gebäude stellen angesichts vereinzelter Spalten und Nischen ein Potenzial als Fledermaussommerquartiere dar. Im Zuge konkreter Sanierungsarbeiten, spätestens vor Baubeginn, sollte das jeweilige Gebäude auf einen Fledermausbesatz hin untersucht werden. Bei Bedarf sind CEF-Maßnahmen wie das Anbringen von Fledermauskästen vorzusehen.

Vögel: Bei einer Begehung des Geländes des ehemaligen Umspannwerkes (SO Camping) konnten, soweit durch Einzäunung einsehbar, keine Vogelneester im Gehölzbestand festgestellt werden. Dennoch bieten Gehölze v.a. für die im siedlungsnahen Bereich nistenden Allerweltsarten ein gewisses Habitat (Versteck- und Nahrungsmöglichkeiten). Die beiden Hauptgebäude werden durch Mehlschwalben (*Delichon urbicum*) besiedelt. Bei einer Begehung des Plangebietes am 12.03.2014 wurden 6 Neststandorte ermittelt. Im Bereich der Dachtraufe des westlichen Hauptgebäudes am ehemaligen Umspannwerk konnte eine erhöhte Aktivität von Haussperlingen (*Passer domesticus*) beobachtet werden. Schwalbennester, Hohlräume unter den Dachziegeln oder andere Nischen am Gebäude bieten ihnen hier potenzielle Nistmöglichkeiten. Bei einer Sanierung der Gebäude sind bestehende Brutplätze zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.

Auch die Gebäude von Pension und Appartementhaus (SO Fremdenbeherbergung) bieten zahlreiche Nistmöglichkeiten. Bei einer Sanierung der Fassaden ist darauf zu achten, dass



Abbildung 4 Rast, Quelle Kartenportal Umwelt



Schwalbennester als wiedergenutzte Brutstätten einem ganzjährigen Schutz unterliegen.

Die umliegenden Ackerflächen besitzen gemäß der Karten der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale eine Rastgebietsfunktion der Stufe 4 (sehr hoch), aufgrund der Lage des Plangebiets im Wirkraum der stark befahrenen Bundesstraße 96 ist das Vorhaben dennoch nicht geeignet, die rastenden Vögel erheblich negativ zu beeinflussen. Die Rastfläche umfasst die gesamte Ackerflächen um Vorwerk mit einer Flächengröße von 221 ha und erstreckt sich bis zum Großen Jasmunder Bodden. Der Flächenverlust von 0,6 ha ist damit geringfügig (0,27%). Bei den Flächen handelt es sich zudem nicht um für die Vogelrast zentrale Flächen, was schon daraus ersichtlich ist, dass bei der Ausweisung des Vogelschutzgebiets DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ auf den Schutz der Flächen verzichtet wurde.

Amphibien: Vorkommen von Amphibien im Änderungsbereich können aufgrund fehlender Gewässerstrukturen und Versteckmöglichkeiten als unrealistisch angesehen werden.

Reptilien: Für streng geschützte Reptilienarten stellt der gesamte Änderungsbereich keinen geeigneten Lebensraum dar. In der kurzen, beweideten Grasnarbe des ehemaligen Umspannwerks sind keine Altgrasvorkommen vorhanden, sodass ausreichende Versteckmöglichkeiten und Rückzugsräume nicht zur Verfügung stehen. Ein kleinräumiges Mosaik aus Versteck- und Sonnenmöglichkeiten fehlt hier. Für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) fehlen durch die geschlossene Grasnarbe außerdem lockerbödig und vegetationsfreie Reproduktionsstandorte.

Die Grundstücke der Pension „Dobberworth“ sowie des Appartementhotels "Mare Balticum" sind struktureicher gegliedert, besitzen aber durch die hohe Frequentierung der Gäste einen deutlich erhöhten Störfaktor.

Tiere / Bewertung: Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauung, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen. Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine Flächen mit besonderen Habitatqualitäten beansprucht, welche das Vorhandensein streng geschützter Arten vermuten ließen. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG ist aktuell nicht erkennbar.

Minimierung und Vermeidung: Ein qualitativ hochwertiger Umbau eines bereits vorgenutzten Gebietes vermeidet Eingriffe in derzeit unberührte Natur. Der Änderungsbereich beansprucht keine völlig ungestörten Landschaftsräume und wird auf das unmittelbar notwendige Maß beschränkt.

Zustand nach Durchführung: Die Ausweisung des nördlichen Änderungsbereiches (SO Beherbergung) erfolgt bestandsorientiert. Belange des Artenschutzes sind im Zuge der Vorbereitung von Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen durch Artenschutzrechtlichen Kontrollen zu berücksichtigen.

Die Gebäude des SO Camping bleiben erhalten. Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordneten Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Bei einer Duldung der bestehenden Mehlschwalbenkolonie entstehen durch den gesetzlichen Artenschutz keine Vollzugsdefizite im parallelen Bauleitplanverfahren.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in die Landschaftsbildraum Nr. II 7 – 18 eingeordnet. Eine Landschaftsbezeichnung wurde nicht vergeben. Das Plangebiet ist in den Landschaftsbildraum Ackerlandschaft um Sagard (Nr. II 7 – 1) eingeordnet.



Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurden das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung der Stufe 2 (mittel bis hoch) zugeordnet (LAUN 1996).

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m süd-westlich von Sagard. Die zum Ort Vorwerk zählende Splittersiedlung liegt direkt an der B 96 am Abzweig nach Vorwerk. Hierzu gehören die Flächen des ehemaligen Umspannwerks sowie die Grundstücke der Pension „Dobberworth“ sowie des Appartementshotels "Mare Balticum". Im Umfeld befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen die in 1400 m Entfernung an den Großen Jasmunder Bodden grenzen. Östlich grenzt die stark befahrene B96 an das Plangebiet.

Der Eindruck der ungenutzten Anlage des ehemaligen Umspannwerks mit den zum Teil alten baufälligen Schuppen wirkt sich noch neutral auf das Landschaftsbild aus. Das ehemalige Schaltheus und die dazugehörigen Gebäude wurden im Jahr 1954 errichtet. Die langjährige Präsenz des markanten Gebäudes kann als orts- oder landschaftsbildprägendes Element bezeichnet werden. Die Gebäude werden in ihrem Grundriss sowie Ausmaß erhalten und den Bedürfnissen eines Campingplatzes angepasst.

Wichtige Sichtbeziehungen sind nicht vorhanden.

Die angrenzende touristische Nutzung lässt den Ausbau des Plangebietes zu einem Campingplatz befürworten. Die langjährig etablierten Pensions- sowie Hotelgebäude werden nicht verändert.

Minimierung und Vermeidung: Durch die Nutzung hinsichtlich des Landschaftsbildes bereits vorbeeinträchtigten Flächen einer ehemaligen Umspannstation wird eine Inanspruchnahme ungestörter, offener Landschaftsräume vermieden. Für Vorwerk ist eine ästhetisch ansprechende gepflegte und mit Leben erfüllte Nutzung des ehemaligen Umspannwerks wünschenswert.

Durch den Bau des erforderlichen Lärmschutzes werden partiell der freie Blick und damit die Offenheit der Landschaft verlorengehen. Ein fachgerecht begrünter Lärmschutzwall entspricht aber bereits nach wenigen Jahren dem Erscheinungsbild eines Heckenriegels. Zudem verbirgt ein fachgerecht begrünter Lärmschutzwall als Heckenriegel die ansonsten leicht als Fremdkörper wirkenden Caravane, so dass sich das gewohnte, auch heute schon von rahmenden Gehölzstrukturen bestimmte Erscheinungsbild des Siedlungsbereichs Vorwerk in der Fernansicht nicht wesentlich verändern wird.

Zustand nach Durchführung: Bei Umsetzung des Vorhabens erfolgt ein geordneter Ausbau des Geländes. Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird bei entsprechender Eingrünung des Camping- und Wohnmobilplatzes positiv verändert. Die Nachnutzung der Anlage komplettiert die Bebauung des Ortes, so dass sich dieser Bereich wieder als geschlossene Einheit präsentieren kann. Die Sicherung eines raumbildenden Baumbestandes schafft ein nachhaltig harmonisches Bild und bindet die Anlage in die Landschaft ein. Die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung benötigten Freiflächen werden gärtnerisch angelegt.

Drastische Veränderungen durch unmaßstäbliche Bebauung werden durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vermieden. Die sanierten Gebäude, werden wie gehabt aus der Landschaft heraus sichtbar sein. Negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird durch den Verzicht auf Neubauten bzw. zusätzlichen Gebäuden entgegengewirkt.

Das Landschaftsbild wird durch die Erneuerung und den Ausbau des Geländes geringfügig verändert. Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände trägt aber gleichzeitig auch zu einer Verbesserung des lokalen Landschaftsbildes bei. Insbesondere durch die wirtschaftliche und ästhetische Aufwertung des ehemaligen Umspannwerks, wird der Charakter des Geländes bewahrt, was vor allem auch dem Tourismus zugute kommt.

Nicht zuletzt aufgrund der festzusetzenden, rahmenden Gehölze sowie Neupflanzungen, wird sich



das Vorhaben nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

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 Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im SO Fremdenbeherbergung sind aufgrund der Bestandsorientierung keine Eingriffe darstellbar.

Im SO Camping werden Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft minimiert, indem eine seit langen Jahren als Umspannwerk genutztes Grundstück zu einem Campingplatz umstrukturiert wird. Betroffen von Total- bzw. Funktionsverlust sind die Biotoptypen ACL (Lehm- bzw. Tonacker), PER (Artenarmer Zierrasen) und PWX (Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten).

Gemäß derzeitigem Planungsstand ist von einem Totalverlust auf rund 2.750 qm Fläche (ca. 2.800 Kompensationsflächenpunkte) sowie von einem Funktionsverlust auf rund 5.500 qm Fläche (ca. 5.500 Kompensationsflächenpunkte) und damit insgesamt von einem Eingriff von 8.300 Kompensationsflächenpunkten auszugehen.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Vorhaben verursacht einen rechnerisch ermittelten Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft im Umfang von voraussichtlich rund 8.300 Kompensationsflächenpunkten (Ergebnis der Eingriffsermittlung auf der Ebene des Bebauungsplans). Die Kompensation kann über eine geeignete Sammelkompensationsmaßnahme im Landschaftsraum nachgewiesen werden.

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 SO Camping wird auf dem brach liegenden Gelände des ehemaligen Umspannwerks ausgewiesen. Die Ausweisung des SO Beherbergung erfolgt bestandsorientiert für Einrichtungen der Erholungsnutzung.

Lagebedingt bieten die ausgewiesenen Nutzungen einen Ausgangsort für touristische Unternehmungen. Darüber hinaus erweitert das Vorhaben SO Camping am Standort Vorwerk das touristische Angebot der Gemeinde Sagard. Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert.

Klimatische Belastungen: Die zusätzlichen Versiegelungen des SO Camping werden an einem klimatisch unbedenklichen Ort sowie aufgrund der Vorbeeinträchtigungen keine klimatische Belastung bzw. Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit verursachen.

Bewertung: Von den zulässigen Nutzungen gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Im Plangebiet bzw. in dessen näherer Umgebung befindet sich keine Wohnnutzung. Angesichts der verkehrlich günstigen Lage unmittelbar an der überörtlichen B 96 werden die bestehenden Verkehrsströme nicht erheblich verändert.

Die zulässigen Nutzungen wirken sich bei Umsetzung positiv auf den Tourismus aus und tragen somit zu einer Stärkung der Wirtschaft in der Gemeinde bei. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.



3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologische Fundstätten / Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Sonstige weitere Kulturgüter sind nicht bekannt.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar. Folglich sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

3.2.6.) Wechselwirkungen

Die Auswirkungen der zulässigen Nutzungen des Änderungsbereiches auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Bestandsorientierung der Ausweisung des SO Fremdnbeherbergung sowie der nachgewiesenen Vornutzung des SO Camping als nicht erheblich einzustufen. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt.

Durch die Ausweisung des SO Camping ist eine intensivere Nutzung im Änderungsbereich zulässig. Diese wird sich nicht merklich auf die Nutzungsintensität der unmittelbar umgebenden Landschaft auswirken.

Erhebliche umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt.

3.2.7.) Zusammenfassung

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sagard, 'Bereich Vorwerk' ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen.

Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wird auf der Ebene des Bebauungsplans konkret ermittelt. Durch Total- bzw. Funktionsverlust auf 8.250 qm entsteht nach derzeitigem Planungsstand ein Eingriff in Höhe von rund 8.300 Kompensationsflächenpunkten. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen in der Landschaftszone (z.B. Beteiligung an Sammelkompensationsmaßnahme) adäquat ausgeglichen werden.

Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Betroffen von Total- bzw. Funktionsverlust sind die Biotoptypen ACL (Lehm- bzw. Tonacker), PER (Artenarmer Zierrasen) und PWX (Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten). 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	keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Sagard, Mai 2015

ausgefertigt: 16.2.2016



Wenzel
Bürgermeister