

**Uhlig, Raith und Partner Freie Stadtplaner und Architekten**  
Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig  
Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith  
Dipl.Ing. Lars Hertel  
Waldhornstraße 25  
D - 76131 Karlsruhe  
Tel / Fax: 0721 37 85 84  
Tel: 0172 96 83 511  
mail: [uhlig-partner@arcor.de](mailto:uhlig-partner@arcor.de)  
[www.uhligundpartner.de](http://www.uhligundpartner.de)

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften  
Nr. 9  
„Campingpark Wittow“**

**Gemeinde Altenkirchen / Rügen**

**Satzungsexemplar**

**BEARBEITUNG STÄDTEBAU:**

**Uhlig, Raith und Partner**  
Freie Stadtplaner und Architekten

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig  
Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith  
Dipl.Ing. Lars Hertelt

Waldhornstraße 25, 76131 Karlsruhe  
Tel: 0 721 37 85 64  
Tel: 0 172 96 83 511  
E-mail: uhlig-partner@arcor.de  
www.uhligundpartner.de

**BEARBEITER:**

Dr. Frank-Bertolt Raith / Architekt und Stadtplaner  
Lars Hertelt / Architekt

**BEARBEITUNG GRÜNORDNUNG**

**nordprojekt thomas nießen**

FB: Landschafts- und Freiraumarchitektur  
Margaretenstraße 3, 18609 Ostseebad Binz  
Tel.: 0(49) 38393 – 378-0  
Fax.: 0(49) 38393 – 32430  
E-mail: info@nordprojekt.com  
www.nordprojekt.com

**BEARBEITER:**

Kirsten Fuß / Landschaftsarchitektin

## Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung.....	5
1.1) Plangebiet.....	5
1.1.1) Geltungsbereich.....	5
1.1.2) Lage des Plangebiets.....	5
1.1.3) Zustand des Plangebiets.....	5
1.1.4) Schutzgebiete.....	6
1.1.5) Küstenrückgang / Baugrund.....	7
1.1.6) Plangrundlage.....	7
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	7
1.2.1) Planungsziele.....	7
1.2.2) Notwendigkeit der Planung.....	8
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	8
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
1.3.2) Sonstige Planungen / Einbindung in die Gemeindeentwicklung.....	8
2) Städtebauliche Planung.....	8
2.1) Nutzung und städtebauliche Anordnung.....	8
2.1.1) Nutzungskonzeption.....	8
2.1.2) Städtebaulicher Entwurf.....	9
2.1.3) Flächenbilanz.....	11
2.2) Erschließung.....	11
2.2.1) Verkehrliche Erschließung.....	11
2.2.2) Ver- und Entsorgung.....	12
2.3) Bebaubarkeit.....	13
2.3.1) Gründungsverhältnisse.....	13
2.4) Begründung zentraler Festsetzungen.....	13
2.4.1) Art der baulichen Nutzung.....	13
2.4.2) Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen.....	13
2.4.3) Festsetzungen zur Grünordnung.....	14
2.4.4) Gestaltung.....	14
3) Auswirkungen der Planung.....	14
3.1) Abwägungsrelevante Belange und ihre Gewichtung.....	14
3.2) Ökonomische und soziale Auswirkungen.....	16
3.2.1) Lokale Wertschöpfung.....	16
3.2.2) Beschäftigung.....	16

3.2.3) Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt.....	16
3.3) Umweltbericht.....	16
3.3.1) Grundlagen / Zusammenfassung.....	16
3.3.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	17
3.3.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	17
3.3.4) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	21
3.3.4) Mensch und seine Gesundheit.....	23
3.3.6) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	23
3.3.7) Wechselwirkungen.....	24
3.3.8) Zusammenfassung.....	25
3.3.9) Monitoring.....	25

## 1. Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1) Plangebiet

#### 1.1.1) Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flächen des bestehenden Campingplatzes (Wittower Campingpark) und erstreckt sich auf das Flurstück 27 der Flur 6/7, Gemarkung Presenske (früher Flurstücke 46 und 45/1 der Flur 2, Gemarkung Reidervitz). Es wird begrenzt

- im Nordwesten durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Osten durch das Kliff zur Ostsee,
- im Süden durch den bestehenden Campingplatz.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4 ha.

#### 1.1.2) Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage Altenkirchen auf einem Plateau an der Ostseeküste - unmittelbar am Kliff und Strand. Westlich des Plangebietes führt ein Weg von Breege nach Kap Arkona (Radwanderweg).

Der weite Sandstrand im Bereich Drewoldke / Reidervitz ist der einzige Badestrand im Gemeindegebiet von Altenkirchen und besitzt deshalb für den Ausbau des Tourismus in der Gemeinde eine herausragende Stellung. Bereits zur DDR-Zeit wurden an der Küste im Bereich Drewoldke umfangreiche Ferienanlagen errichtet, zu denen auch der heutige Wittower Campingpark gehört.



#### 1.1.3) Zustand des Plangebiets

Das Plangebiet stellt sich als große Wiese dar, die seit langem als Campingplatz / Zeitplatz genutzt wird. Vor der Wende war der Campingplatz auf bis zu 600 Personen angelegt. Das Gelände ist weitgehend eben und steigt in nördliche Richtung stetig um ca. 3,8 m an.

Aus der Vorwendezeit haben sich das Rezeptiongebäude im Südwesten sowie die Beleuchtung erhalten. Die Sanitäreinrichtungen wurden nach der Wende als provisorische Sanitärcontainer erneuert. Der schmale nördliche Bereich wird für Dauercamping genutzt.

Im Westen zum Weg hin ist das Gebiet eingezäunt, jedoch nur unzureichend eingegrünt. Dementsprechend wenig ist das Areal gegen den für Wittow typischen starken Westwind geschützt. Größere Gehölze befinden sich nur im Osten auf bzw. entlang der Böschungskante. Im Planbereich bestehen zwei Strandabgänge; weitere Maßnahmen am Kliff sind nicht geplant.

Angesichts des schlechten Standards erreicht die Anlage trotz der herausragenden Lage mit weitem Blick auf die Tromper Wiek nur eine vergleichsweise geringe Auslastung.

#### 1.1.4) Schutzgebiete

Das Plangebiet berührt unmittelbar folgende Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bzw. anderen Rechtsquellen. Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler liegen im Plangebiet nicht vor und grenzen nicht an. Erst einige Kilometer südlich des Standortes liegt die Fläche eines geplanten Naturschutzgebietes.

##### Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“

Das Gebiet ist Teil des großflächigen Landschaftsschutzgebietes "Ostrügen", das seine Ausläufer entlang der Tromper Wiek bis nach Kap Arkona erstreckt. Eine Herausnahme von Teilen des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet ist möglich, da die Gemeinde geeignete Austauschflächen zur Verfügung stellen kann.

##### Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

In einer Entfernung von mindestens 150 m (zur nördlichen Spitze des Plangebietes) liegt das FFH-Gebiet DE 1348-301 "Steilküste und Blockgründe Wittow".

Seeseitig schließt das mit Kabinettsbeschluss der Landesregierung vom 11.04.2006 als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nachgemeldete FFH-Vorschlagsgebiet FFH 04 "Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona" unmittelbar an der Mittelwasserlinie der Ostsee, in einem Abstand von ca. 30 m, an.

##### Küsten- und Gewässerschutzstreifen / Küstenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V.

Ein Streifen von 200 m landeinwärts von der Mittelwasserlinie der Ostsee unterliegt dem Schutz des § 19 Abs. 1 LNatG M-V (Gewässerschutzstreifen). Für die geplante bauliche Entwicklung der betroffenen Bereiche der östlichen Hälfte des Plangebietes ist daher eine Ausnahme gemäß § 19 Abs. 3 LNatG M-V erforderlich.

##### Biotope nach § 20 LNatG M-V, geschützte Geotope

Östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich das nach § 20 LNatG M-V geschützte Kliff an der Ostküste Wittows (Nr. 0762 im Atlas der geschützten Biotope des Landkreises Rügen) am nordöstlichen Rand des Plangebietes sowie das Biotop / Geotop Nr. 0801 "Düne an der Ostküste der Schaabe" südöstlich des Plangebietes.

##### Trinkwasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Altenkirchen Zeitplatz, der nordwestliche Bereich in Trinkwasserschutzzone II. Die Trinkwasserschutzzonen I und II dieser Wasserfassung sind gemäß §136 Abs. 2 LwaG vom 30. November 1992 (GVOBlM-V Nr. 28 vom 09.12.1992, S. 669) zuletzt geändert am 1. August 2006 durch Artikel 3 des Dritten Gesetzes zur Deregulierung und zum Bürokratieabbau (GVOBlM-V Nr. 14 vom 11.08.2006, S. 634) aufgehoben, da die Voraussetzung des § 19 Abs. 1 WHG für diese TWSZ nicht mehr vorliegen. Nach Einstellung der Wasserförderung dienen die TWSZ nicht der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung. Die endgültige Aufhebung der TWSZ ist allerdings erst nach der öffentlichen Bekanntmachung durch die untere Wasserbehörde vollzogen. Die öffentliche Bekanntmachung ist z.Z. in Vorbereitung.

Von dieser Aufhebung ist die TWSZ III der WF Altenkirchen-Zeitplatz ausgenommen, da sie eine gemeinsame TWSZ mit der Wasserfassung Altenkirchen bildet.

Seit der Erneuerung der Trinkwasserleitung durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen im Jahr 2000 ist das Plangebiet an die TWF Banz angeschlossen.

### Denkmalschutz

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Die Veränderung oder Beseitigung des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bodendenkmals kann nach § 7 DschG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

#### **1.1.5) Küstenrückgang / Baugrund**

##### Küstenrückgang

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar anschließend an das Steilufer am Nordende der Prorer Wiek. Die Geländehöhe beträgt hier i.M. 10 m über Mittelwasserstand. Während der nördliche Teil des Plangebiets unmittelbar an die Ostsee angrenzt, tritt das Steilufer vor dem südlichen Teil zurück und ist von der hier beginnenden Nehrung der Schaabe mit Sanddünen vorgelagert. Das Ostseekliff ist nur gering mit Vegetation bedeckt, was eine gewisse Aktivität des Steilufers belegt. Dieser Vorgang ist im südlichen Bereich, der von den Dünen geschützt ist, nicht mehr ausgeprägt.

Im Bereich des aktiven Kliffs ist auch zukünftig mit Küstenrückgängen zu rechnen; der auf 100 Jahre ausgelegte Steiluferrückgangswert wird vom STAUN mit 16 m angegeben. Einschließlich eines Sicherheitsstreifens muss deshalb mit fester Bebauung ein Abstand von 25 m zum aktiven Kliff eingehalten werden.

##### Baugrund

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich eines Geschiebemergelkernes und der sich nach Osten anschließenden Nehrung von marinen Strandwallsand. Unterhalb der Geländedeckschicht bis in größere Tiefen (<20 m ) stehen durchgängig pleistozäne Bodenarten an. Bis in Tiefen zwischen 5 , und 10 m unter OF-Gelände ist der Geschiebemergelkomplex der Weichsel-Kaltzeit zu erwarten. Darunter folgen relativ mächtige Schmelzwassersande, deren Unterfläche unter Strandniveau liegt. Die v.g. Sande werden wiederum von Geschiebemergel unterlagert.

#### **1.1.6) Plangrundlage**

Die Planzeichnung beruht auf einer im August 2006 erstellten Vermessung des Gebietes durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing (FH) Arno Mill (Bergen auf Rügen).

### **1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung**

#### **1.2.1) Planungsziele**

Mit der Planung soll die Qualitätsverbesserung und der Ausbau des Wittower Campingparks rechtlich gesichert werden, d.h. Baurecht geschaffen werden:

- für die Erneuerung und Erweiterung der zentralen Anlagen des Campingplatzes (mit Rezeption, Versorgungs- und Sanitäreinrichtungen und Wirtschaftshof),
- für die Errichtung von elf kleinen, eingeschossigen Ferienhäusern, die langfristig durch den Campingplatz bewirtschaftet werden,
- für die Neuanlage von Pkw-Stellplätzen, um die Autos im Bereich des neuen Empfangsgebäudes zu konzentrieren und somit die Voraussetzung für einen weitgehend autofreien Platz zu schaffen.

Die Angebotserweiterung um Ferienhäuser wird sowohl die Wertschöpfung je Übernachtung, vor allem aber die Auslastung übers Jahr gesehen steigern. Die Verlängerung der Betriebszeit der An-

lage in die Vor- und Nachsaison hinein bietet die Grundlage für eine längerfristige Beschäftigung der angestellten Mitarbeiter. Mit dem erweiterten Angebot werden unterschiedliche Zielgruppen angesprochen, was zu einer zusätzlichen Verbesserung der Beschäftigungssituation führt.

Im Zuge der Planung sichert die Gemeinde ein Wegerecht für die Allgemeinheit zum Strand.

### **1.2.2) Notwendigkeit der Planung**

Das Plangebiet liegt außerhalb einer zusammenhängenden Ortslage und damit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Da Campingplätze nach § 35 BauGB keine privilegierte Nutzung im Außenbereich darstellen, muss für die beabsichtigte Entwicklung eine Bauleitplanung durchgeführt werden.

## **1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen**

### **1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Planung kann nach § 8 BauGB nicht vollständig aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleitet werden. Mit der 3. Änderung stellte der FNP das Plangebiet zwar als Sondergebiet, das der Erholung dient (nach § 10 BauNVO), dar, jedoch mit der Zweckbestimmung Campingplatz.

Der FNP wird deshalb im Parallelverfahren geändert (7. Änderung). Dabei wird als Nutzungszweck des Sondergebiets für Teilbereiche ein Ferienhausgebiet dargestellt, das die bereits ausgewiesenen Ferienhausgebiete im Bereich Drewoldke nach Norden hin fortsetzt.

### **1.3.2) Sonstige Planungen / Einbindung in die Gemeindeentwicklung**

Die Gemeinde betreibt seit längerem aktiv die Aufwertung des Standortes Drewoldke, der als einziger Ortsbereich über einen direkten Anschluss an den Strand verfügt.

Mit dem südlich an den Campingplatz angrenzenden B-Plan Nr. 4 „Ferienanlage Drewoldke“ ermöglichte die Gemeinde die bauliche Aufwertung des in diesem Bereich bestehenden Wochenendplatzes sowie weiterer kleinerer Ferienanlagen.

Der B-Plan Nr. 5 „Ferienhäuser auf dem Campingplatz“ schafft Baurecht für einen qualitätssteigernden Ausbau der südlich angrenzenden Ferienanlage (Ferienhäuser, Ausbau Rezeption, Verbesserung der inneren Funktionsgliederung).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „Wittower Campingpark“ werden die Bestrebungen nach Aufwertung des Standortes Drewoldke durch die räumliche Ordnung und bauliche Erneuerung im Bereich des nördlichen Campingplatzes weitergeführt.

## **2) Städtebauliche Planung**

### **2.1) Nutzung und städtebauliche Anordnung**

#### **2.1.1) Nutzungskonzeption**

Seit der Übernahme des Campingplatzes durch den heutigen Betreiber wird an der Aufwertung der Anlage gearbeitet. Die bisherigen Erneuerung soll durch folgende Maßnahmen fortgeführt werden:

- Erneuerung der Rezeption des Campingplatzes als Aushängeschild an der Straße, gleichzeitig wird damit das Angebot an zentralen Einrichtungen (Versorgungseinrichtungen wie Laden oder Gaststätte) verbessert. Die derzeitigen verkehrlichen Schwierigkeiten durch fehlende Stellplätze für Caravangespanne im Vorfeld der Zufahrt werden durch die Erweiterung der privaten Verkehrsflächen beseitigt.

- Im neuen Zentralgebäude werden gleichzeitig die Sanitäreinrichtungen integriert. Die provisorischen Einrichtungen in Containern sind zu klein und bestehen nur aus Duschen und WC. Die neuen Sanitäreinrichtungen erweitern das Angebot um eine Sauna und stellen einen zeitgemäßen Standard her. Gleichzeitig wird als langfristige Option ein zweites Baufeld für eine weitere Sanitäreinheit im Norden vorgesehen.
- Errichtung von elf eingeschossigen Ferienhäusern mit je einer Wohneinheit und vier Betten. Die Ferienhäuser ergänzen das Beherbergungsangebot der Anlage und werden langfristig zentral bewirtschaftet. Die Kombinationen aus Campingplatz und Ferienhäuser hat sich vielerorts bewährt (Campingplatz Drewoldke, Regenbogencamp Göhren). Um Störungen zwischen den Gästen in mobilen und festen Freizeitwohneinrichtungen auszuschließen, erhält das Ferienhausbereich einen eigenen Zugang von der Straße.
- Einrichtung eines Wirtschaftshofs (mit zentralen Müllbehältern, Geräteschuppen, Werkstatt) im Umfeld der Rezeption. Aus betrieblicher Sicht ist ein Wirtschaftsgebäude notwendig, um Pflege und Unterhalt des Campingparks zu verbessern. Mit der Anordnung des Wirtschaftshofs direkt an der Straße wird der Verkehr in der Anlage reduziert (Ver- und Entsorgung).
- Anlage eines zentralen Pkw-Parkplatzes, um den Campingplatz vom Verkehr zu entlasten. Der zentrale Parkplatz ist Voraussetzung für eine Sperrung des Platzes in den Ruhezeiten. Der Pkw-Parkplatz wird insbesondere außerhalb der kurzen Saison auch Anglern und Ausflüglern zur Verfügung stehen. Vom Parkplatz wird ein der Allgemeinheit zur Verfügung stehender Fußweg zum Strand (über bestehenden Strandabgang) durch Wegerecht gesichert.

### 2.1.2) Städtebaulicher Entwurf

Durch die inneren Wege wird das Plangebiet in verschiedene Bereiche unterteilt, die funktional unterschiedliche Urlaubergruppen ansprechen (Ferienhäuser, Touristkamping, Dauercamping). Im Zentrum stehen die für den Campingplatzbetrieb erforderlichen Anlagen (Sanitär, Empfang/Rezeption, Wirtschaftshof, Ein- und Ausfahrtszone, Cafe).

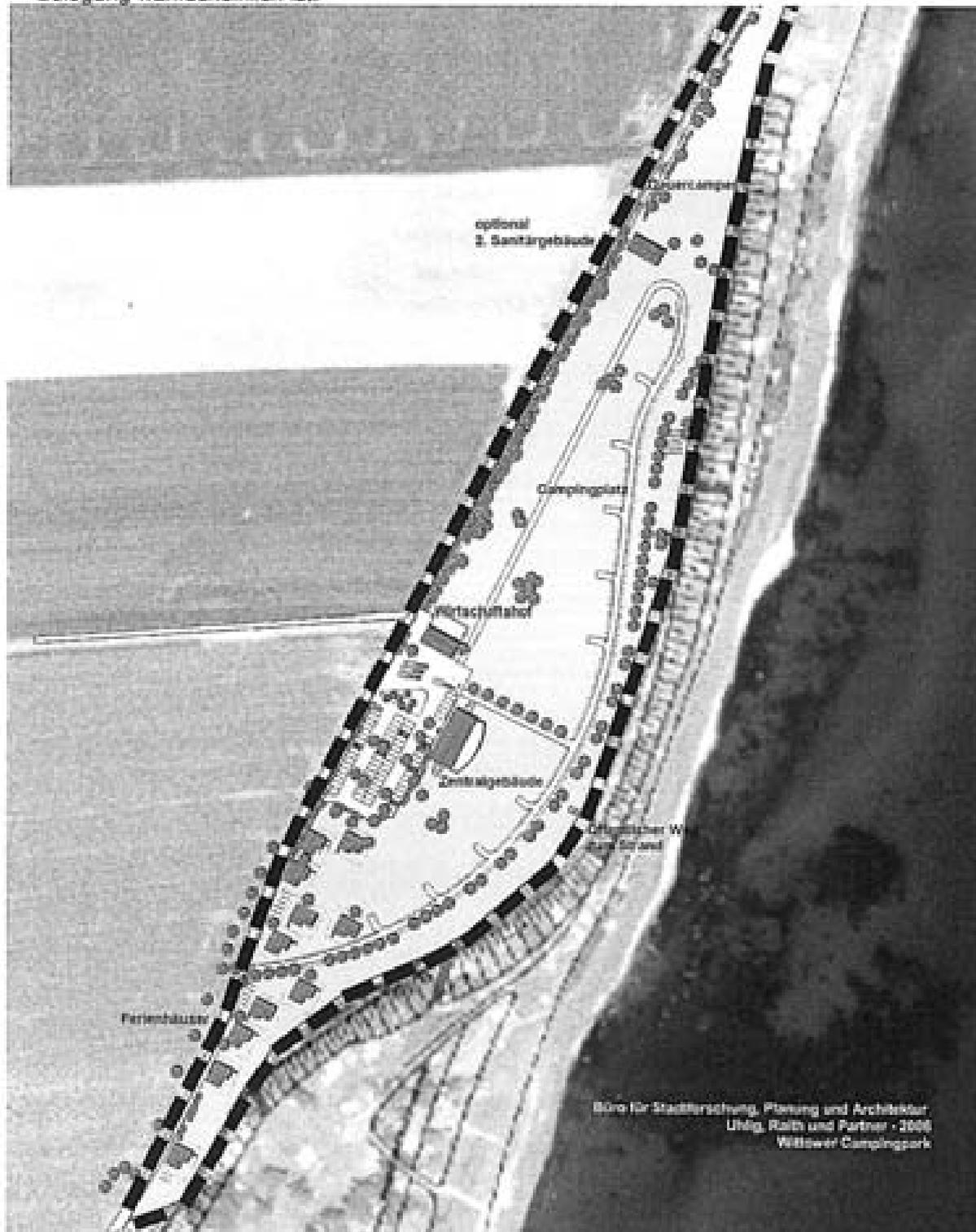
Der große, zentrale Bereich des Geländes bleibt wie bisher als offene Wiese Zelten und Caravans vorbehalten. Er wird nur während der kurzen Hauptreisezeit durch Wohnwagen und Zelte genutzt, in der übrigen Zeit ist der Bereich als Freifläche erlebbar. Die innere Erschließung wird weitgehend beibehalten. Ein kurzer Stichweg verbindet den neuen Eingangsbereich mit dem bestehenden küstenparallelen Weg, so dass der Campingplatz in zwei etwa gleich große Bereiche unterteilt wird.

Die Gebäude werden mit Rücksicht auf die landschaftliche Einbindung der Anlage angeordnet. Der der Küste nächstgelegene Bereich wird von Gebäuden freigehalten und bleibt als einheitlicher, zusammenhängender Landschaftsraum erfahrbar. Die Flächen östlich des kliffbegleitenden Weges werden als Grünflächen wie bisher nicht der Campingnutzung zur Verfügung stehen.

Nach Westen wird die Anlage durch eine neue Randeingrünung eingefasst, die gleichzeitig den notwendigen Windschutz gewährleisten soll (Erdbwall mit evtl. aufgesetzter Palisadenwand).

- Das neue Zentralgebäude steht mit der Längsseite parallel zum Weg (traufständig), womit der Blick auf den zentralen Eingang betont und eine klare Eingangssituation gebildet wird. Nach Südosten ist dem Gebäude eine große, windgeschützte Terrasse vorgelagert, die einen zentralen Anlaufpunkt für die Gäste der Anlage darstellen wird. Nicht zuletzt wegen der großartigen Aussicht wird das Cafe auch externe Gäste ansprechen können (z.B. Radfahrer auf dem angrenzenden, stark frequentierten Weg nach Arkona) und damit einen Beitrag zur allgemeinen Angebotsverbesserung leisten.
- Das geplante Wirtschaftsgebäude begrenzt den neuen Eingangsbereich nach Norden hin, in Verbindung mit dem Zentralgebäude entsteht eine klare Eingangssituation. Der Wirtschaftsbereich wird dem angrenzenden Weg zugeordnet, um eine leichte An- und Abfahrt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten. Durch die Lage am Rand werden mögliche Belastungen für die Anlage (Gerüche, Lärm) reduziert. Die Nähe zum Zentralgebäude ist wichtig, um die inneren Abläufe kostengünstig zu organisieren.

- Die Ferienhäuser werden in den südlichen Randbereichen angeordnet, um die große zusammenhängende Grünfläche mit ihrem großartigen Ausblick auf die Tromper Wiek nicht zu stören. Die Gebäude werden im südlichen Bereich konzentriert; in dem das Plangebiet durch den anderen Campingplatz von der Küste getrennt ist. Alle Ferienhäuser erhalten Terrassen mit Ausrichtung nach Süden bzw. Osten, so dass die Lagequalität entsprechend genutzt und eine gute Belegung wahrscheinlich ist.



Städtebaulicher Entwurf „Campingpark Wittow“, Uhlig, Raith und Partner

Der geplante neue Eingangsbereich mit dem zentralen Parkplatz wird die Verkehrsströme ordnen. Der Pkw-Parkplatz ist direkt vom bestehenden Weg aus anfahrbar und bildet die Voraussetzung für einen weitgehend autofreien Campingplatz. Ankommende Urlauber mit Gespann werden auf dem Parkplatz mehrere Kurzzeithalteplätze vor der Einfahrtsschranke vorfinden, die während der An- und Abreiseformalitäten genutzt werden können.

Eine Wendemöglichkeit, die sowohl für Caravangespanne als auch Müllfahrzeuge geeignet ist, ist über den neuen Parkplatz gegeben. Der Zugang zum Campingplatz wird über eine Schrankenanlage geregelt.

### 2.1.3) Flächenbilanz

Mit der Planung wird die touristisch genutzte Fläche nicht vergrößert, es findet lediglich eine Verschiebung zwischen den Nutzungsarten statt. Insgesamt ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Flächenart	Planung	Anteil	Bestand	Anteil	Veränderung
Sondergebiete nach § 10 BauNVO	3,10 ha	85,0 %	3,10 ha	85,0%	----
davon Campingplatzgebiet	2,41 ha		3,10 ha		- 0,69 ha
davon Ferienhausgebiet	0,69 ha		----		+ 0,69 ha
Grünflächen	0,56 ha	15,0 %	0,55 ha	15,0 %	----
<b>Plangebiet insgesamt*</b>	<b>3,66 ha</b>	<b>100 %</b>	<b>3,66 ha</b>	<b>100 %</b>	

\*Versorgungsfäche von 25 qm werden auf Grund des geringfügigen Flächenanteils vernachlässigt.

Angesichts der hochwertigeren Ferienhaussnutzung sinkt die Zahl der angebotenen Betten leicht um ca. 15%.

	Planung	Bestand	Veränderung
GR Hauptanlage gesamt	2.000 qm	Empfangsgebäude, provisorische Sanitärcontainer, Fundamentplatten	
davon Gebäude Campingplatz	1.000 qm		
davon Gebäude Ferienhäuser	1.000 qm		
GR Haupt-/Nebenanlagen	9.500 qm		
davon Campingplatz	8.000 qm		
davon Ferienhäuser	1.500 qm		
Standplätze*	ca. 18.000 qm ca. 180 St.	ca. 24.000 qm 240 St.	ca. 600 Betten - 100 Betten
<b>Sondergebiete insgesamt</b>			

\* Da der Campingplatz nicht in fest abgegrenzte Standplätze unterteilt ist, kann die Zahl der vorhandenen Standplätze nur ungefähr ermittelt werden. Der Berechnung liegt als Annahme zugrunde:

- Bruttoflächen durch ca. 100 qm (Standplatz mit Erschließungsflächenanteil und Brandschutzschneisen) bei teilweise zentraler Parkierung  
- Zahl der Standplätze \* 2,5 > Zahl der Betten

## 2.2) Erschließung

### 2.2.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch über die in den letzten Jahren ausgebauten Stichstraße erschlossen, die im Ortsteil Drewoldke an die L 30 anbindet.

## 2.2.2) Ver- und Entsorgung

### Trinkwasserversorgung

Der Campingplatz ist an das Trinkwassernetz des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung angeschlossen. Im Bereich des Plangebiet ist eine partielle Netzergänzung notwendig, die als Hausanschluss zu werten ist.

### Abwasserentsorgung

Derzeit wird das Abwasser des Campingplatzes in abflusslosen Sammelgruben gesammelt und abgefahren. Der Campingplatz wird jedoch, wie der Standort Drewoldke insgesamt, an die öffentliche Abwasserkanalisation angeschlossen. Nach dem Ausbau der Kläranlage Lobkevitz stehen dafür die notwendigen Kapazitäten zur Verfügung.

### Niederschlagswasserentsorgung

Im Bereich der geplanten Versiegelungen sind bis in Tiefen zwischen 0,5 m und 0,95 m unter OF-Gelände, im Mittel 0,75 m unter Gelände, die entwässerungstechnisch relevanten Bodenarten erkundet worden: Mutterboden, Auffüllung bzw. organisch verunreinigte Sande. Für die v.g. Bildungen werden Durchlässigkeitsbeiwerte in einer Größenordnung von  $K_v = 5 \cdot 10^{-8}$  bis  $1 \cdot 10^{-9}$  m/s angegeben. Darunter folgten durchgängig pleistozäne bindige Bodenarten, die bereits als Wasserstauer fungieren.

Auf Grund der Baugrund- und Wasserverhältnisse kommen für die Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers nur Versickerungsanlagen in Betracht, die im oberflächennahen Bereich wirken und über Speichervolumen verfügen. Dies ist bei der Muldenversickerung bzw. bei der Versickerung mittels Mulden-Rigolenelement der Fall, wobei auf Grund der relativ geringen Stärke des anstehenden versickerungsfähigen Baugrundes die Einleitung des Niederschlagswassers in die Mulde nicht unterhalb des jetzigen Geländeniveaus erfolgen sollte. Hierbei ist das Regenwasser aus den Gebäudedachflächen mittels gepflasterter Rinnen von den Fallrohren bis zur Versickerungsmulde zu führen. Auf Grund des vorhandenen Geländegefälles sowohl in südlicher wie auch in östlicher Richtung wird empfohlen, max. 2 der geplanten Ferienhäuser für jeweils ein Versickerungselement vorzusehen. Ansonsten sind i.a. aufwendige Geländeauffüllungsmaßnahmen notwendig. Die Versickerungselemente sind möglichst nahe der westlichen Grundstücksgrenze anzuordnen. Für das Zentralgebäude kommt die Anordnung des Versickerungselementes südlich des Gebäudes, unmittelbar neben den vorgesehenen Stellplätzen in Betracht.

### Löschwasser

Eine Löschwasserversorgung über die öffentlicher Trinkwasserleitung ist angesichts beschränkter Mengen nicht möglich. Der Abstand zur Löschwasserentnahmestelle darf max. 300 m betragen. Der Löschwasserbedarf beträgt 48 m<sup>3</sup>/h und muss über zwei Stunden gewährleistet werden. Als Einrichtungen zur Löschwasserversorgung kommen in Frage: Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

In der Anlage wird ein Löschwasserreservoir angelegt, über Art und Lage wird im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung bzw. der Freiflächengestaltung entschieden. Da es sich nicht um eine öffentliche Einrichtung handelt, müssen im B-Plan keine Flächen dargestellt werden. Die Realisierung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt, die Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen.

### Gasversorgung

Der Standort ist mit Gas erschlossen.

### Stromversorgung

Der Campingplatz ist an das Stromnetz der e.dis AG angeschlossen. Im Bereich des Plangebiet ist eine partielle Netzergänzung notwendig, die als Hausanschluss zu werten ist.

Im Bereich des Plangebiets besteht auf dem Grundstück des Vorhabenträgers eine aus Vorwendezeit stammende Trafostation der e.dis AG, die jedoch nicht eigentumsrechtlich / grundbuchlich gesichert ist. Die e.dis AG hat bisher keine Schritte zu Sicherung der Anlage unternommen.

## **2.3) Bebaubarkeit**

### **2.3.1) Gründungsverhältnisse**

Für das Plangebiet wurde 02/2001 durch das Ing.-Büro B. Heppner aus Zirkendorf eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die im Folgenden sinngemäß wiedergegeben wird.

Bei den Aufschlüssen wurde unter OF-Gelände zunächst vorwiegend Mutterboden, zum Teil als inhomogene Auffüllungsschicht, angetroffen. Die Gesamtstärke der Geländedeckschicht beträgt im Mittel 0,7 m. Der Mutterboden ist im Bereich der geplanten Bebauung vollständig abzuschleifen; die inhomogenen Auffüllungen und evtl. organisch verunreinigte Sande sind nur gering belastbar und kommen nicht als Gründungsschicht für Fundamente in Betracht. Unterhalb der v.g. Bildungen sind durchgängig gewachsene mineralische Bodenarten festgestellt worden, die normal belastbar bzw. hoch belastbar sind.

Die geplanten nichtunterkellerten Ferienhäuser können mittels Streifenfundamenten bzw. bewehrter Platte gegründet werden. Die Fundamente sind in den gewachsenen mineralischen Baugrund zu gründen.

## **2.4) Begründung zentraler Festsetzungen**

### **2.4.1) Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung werden Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO mit den Zweckbestimmungen Campingplatz und Ferienhausgebiet festgesetzt. Das SO Campingplatz weist Flächen zum Anlegen von Standplätzen für Zelte und Wohnwagen/mobile mit insgesamt ca. 1,8 ha aus. Auf eine Festlegung der Unterteilung in einzelne Standplätze wurde verzichtet, da hierfür kein öffentlicher Regelungsbedarf besteht. Bindende Vorgaben zur Standplatzgröße wurden mit Überarbeitung der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) gestrichen; die Größen stehen in der eigenverantwortlichen Entscheidung des Betreibers.

Die Zugehörigkeit der Ferienhäuser zum Campingplatz wird durch das Verbot interner Zäune (gegen die Privatisierung einzelner Parzellen) sowie durch eine sparsame Erschließung (kein vollwertiger Straßenanschluss der einzelnen Gebäude, Konzentration der Stellplätze in einem zentralen Bereich, Ausschluss von Garagen und Carports) unterstrichen. Damit wird eine Zweckentfremdung der Ferienhäuser (z.B. als Wochenendhäuser / Zweitwohnsitze) ausgeschlossen. Die Ferienhäuser sollen langfristig durch den Campingplatz bewirtschaftet werden.

Im Eingangsbereich des Campingplatzes werden auf einer Fläche von gut 1.850 qm Stellplätze ausgewiesen, die für ca. 70 Pkw ausreichen.

### **2.4.2) Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in beiden SO-Gebieten über die Größe der zulässigen Grundflächen festgesetzt. Insgesamt werden maximal 6,5% der Sondergebietsfläche überbaut.

Im SO Campingplatzgebiet gibt es jeweils für Sanitär-, Wirtschafts- und Zentralgebäude einzelne Baufelder. Im SO Ferienhausgebiet werden die einzelnen Gebäude durch Baufenster in ihrer Lage weitgehend vorgegeben.

Im SO Campingplatzgebiet wird abweichend von § 19(4) BauNVO eine Überschreitung der GR von zusätzlich 7.000 qm zugelassen, um die Anlage der notwendigen Parkierungs- und Erschließungsflächen zu ermöglichen. Angesichts der geringen Gebäudedichte ist der 50% Zuschlag der

BauNVO für Nebenflächen nicht ausreichend.

Bei Gebäudelängen von unter 50 m entspricht die vorhandene und geplante Bebauung der offenen Bauweise.

#### 2.4.3) Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Eingrünung der Anlage wird im Westen wegebegleitend ein 7 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist. Vorhandene Bäume sind in die Gestaltung einzubeziehen. Zur Verbesserung des Windschutzes kann außerhalb der Kronenbereiche der vorhandenen Bäume ein Erdwall integriert werden. Im Bereich des Sammelparkplatzes sind Einzelbäume zu pflanzen.

Als Einzelmaßnahmen werden festgesetzt:

- **A 1** Anlage eines Gehölzstreifens auf einem Erdwall als Pflanzung einer freiwachsenden Hecke aus standortheimischen Gehölzen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Gehölzfläche in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.
- **A 2** Anlage eines Gehölzstreifens als Pflanzung einer freiwachsenden Hecke aus standortheimischen Gehölzen unter Berücksichtigung des Bestandes an Hybrid-Pappeln. Perspektivisch sind innerhalb des Gehölzstreifens je zwei Hybridpappeln durch einen Laubbaum zu ersetzen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Gehölzfläche in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.
- **A 3** Umbau von Pflanzungen mit standortfremder Bestockung zu freiwachsenden Gehölzbeständen sowie deren dauerhafter Erhalt. Im gekennzeichneten Bereich ist der Hybrid-Pappelbestand langfristig in einen freiwachsenden Gehölzbestand der standortheimischen Vegetation umzustrukturieren. Eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.
- **A 4** Pflanzung von Einzelbäumen am Parkplatz. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.
- **A 5** Umstrukturierung des Pappelbestandes als Umstrukturierung des lineare Hybrid-Pappelbestands in einen lockeren, nichtlinearen Baumbestand. Die angestrebte Pflanzdichte entspricht einem Baum je 40 m<sup>2</sup>. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

Die Pflanzungen der festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. nach Nutzungsbeginn der Gebäude durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahme A 3 kann unabhängig vom Baufortschritt realisiert werden.

#### 2.4.4) Gestaltung

Angesichts der geringen Größe der einzelnen Gebäude sowie wegen deren Lage innerhalb des Campingplatzes ohne Kontakt zu öffentlich zugänglichen Flächen werden nur wenige Festsetzungen zur Gestaltung erlassen.

Um den einheitlich offenen Charakter langfristig zu sichern, werden Einfriedungen innerhalb des Gebietes ausgeschlossen.

## 3) Auswirkungen der Planung

### 3.1) Abwägungsrelevante Belange und ihre Gewichtung

Bei der Abwägung ist insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentliche Belange einzugehen. Die privaten Belange auf Eigentumsschutz sind angemessen zu berücksichtigen.

- *Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:* Der Planungsbereich liegt innerhalb des 200m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V. Das Gebiet ist Teil des großflächigen Landschaftsschutzgebietes "Ostrügen", das seine Ausläufer entlang der Tromper Wiek bis nach Kap Arkona erstreckt. Östlich befindet sich in geringer Entfernung das nach § 20 LNatG M-V geschützte Kliff. Die gesamte Region ist in der Karte des RROP VP als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Dem Naturschutz ist deshalb eine hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Bei der Abwägung sind neben den Schutzzwecken der Schutzgebiete sowohl die ökologischen Aspekte (Erhalt von Lebensräumen) als auch die ästhetischen Gesichtspunkte (Schutz und Pflege des Landschaftsbilds, Erholungseignung der Landschaft) zu berücksichtigen.

Zu berücksichtigen sind dabei als Einzelpunkte insbesondere

- die Verträglichkeit mit den angrenzenden Schutzgebieten,
- die Schutzzwecke des LSG. Durch die Bebauung wird der Charakter des Gebiets verändert, die Vorgaben der LSG-VO können nicht eingehalten werden. Damit wird die Herausnahme eines Teilbereichs des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet notwendig. Die Gemeinde kann geeignete Austauschflächen zur Verfügung stellen.
- *Die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Trinkwasserschutzes:* Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone II und III. Nachdem im Jahr 2000 die Trinkwasserleitung durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen erneuert und das Plangebiet an die TWF Banz angeschlossen wurde, wird das TW-Einzugsgebiet jedoch nicht mehr benötigt und kann zukünftig entfallen. Bis zur offiziellen Aufhebung bleiben die Schutzverordnungen in Kraft und werden deshalb nachrichtlich übernommen.
- *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 M-V): „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 im Rahmen der Ermessensspielräume vorrangig zu berücksichtigen (§ 1(6) Nr. 8c BauGB).

Die mit der Ausweisung als Tourismusschwerpunktraum im RROP VP bestätigten Chancen im Tourismus werden derzeit von der Gemeinde Altenkirchen 2002 mit 0,32 Betten je Einwohner noch nicht ausreichend genutzt (zum Vergleich: ehem. Amt Wittow 1,33 Betten je Einwohner). Dem Ausbau der Tourismuswirtschaft ist in der Abwägung deshalb Vorrang einzuräumen, soweit fachgesetzliche Regelungen nicht entgegen stehen.

- Angesichts der Zusammenhänge (Komplexität der Auswirkungen) schlagen sich ökonomische Wirkungen unmittelbar auf die sozialen Belange nieder. Nicht zuletzt angesichts der wirtschaftlichen Schwierigkeiten in der Region ist die Einwohnerzahl in der Gemeinde in den letzten Jahren seit 1990 um knapp ein Viertel gesunken. Auch wenn die Auswirkungen einer einzelnen, räumlich begrenzten Planung nicht nachweisbar sind, werden mit der Stärkung der lokalen Wirtschaft und der Verbesserung der örtlichen Beschäftigungsmöglichkeiten die Grundlagen einer sozial stabilen Bewohnerstruktur sowie einer nachhaltigen Bevölkerungsentwicklung gelegt (§ 1(6) Nr. 2 BauGB).
- *Die Belange von Freizeit und Erholung:* Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Hierzu gehört auch die Bereitstellung eines differenzierten Übernachtungsangebots (vgl. auch Belange der Wirtschaft). Im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzung naturräumlicher Potenziale ist jedoch auch die langfristige Sicherung der Erholungsqualität der Landschaft zu berücksichtigen - sowohl als wirtschaftliche Grundlage des Tourismus allgemein wie auch als eigenständiger Abwägungstatbestand.

## **3.2) Ökonomische und soziale Auswirkungen**

### **3.2.1) Lokale Wertschöpfung**

Mit der Planung wird eine Stärkung der Wirtschaftskraft in der Gemeinde bzw. der Region erreicht werden.

Über den kurzfristigen Effekt der Erstellung hinaus (Umsatz und Beschäftigung durch Bauinvestitionen) ist dabei vor allem die nachhaltige Steigerung der Übernachtungszahlen für die Gemeinde wichtig. Allein mit den 44 Betten in zeitgemäßen Ferienhäusern werden bei vorsichtiger Schätzung von rund 110 Tagen Auslastung im Jahr 4.840 Gäste nach Altenkirchen kommen, die durchschnittlich rund 43 EUR je Tag ausgeben, davon mehr als die Hälfte für Verpflegung, Einkauf und sonstige lokale Aktivitäten. Mit dem Ausbau zeitgemäßer Beherbergungskapazitäten ergeben sich damit neue Chancen auch für ergänzende Dienstleistungen im Gemeindegebiet.

Auch die Aufwertung des Campingplatzes durch Verbesserung der zentralen Einrichtungen (Rezeption, Laden) sowie die Beseitigung unansehnlichen Sanitärcontainer wird zu einer allgemeinen Steigerung der Zufriedenheit der Gäste und damit auch der Übernachtungszahlen führen (z.B. durch eine verbesserte Klassifizierung beim ADAC). Der verbesserte Windschutz wird die Belegung insbesondere in den Übergangszeiten verbessern.

### **3.2.2) Beschäftigung**

Mit der Verbesserung der Auslastung und der damit verbundenen zeitlichen Ausweitung der Betriebszeit der Anlage wird sich die Situation der Beschäftigten spürbar verbessern. Gerade die Ferienhäuser mit der im Verhältnis zum Campingplatz längeren Saison werden dazu beitragen, die Saisonalität der Beschäftigung zu reduzieren.

### **3.2.3) Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt**

Der Gemeinde entstehen durch das Vorhaben keine Kosten. Die Planungskosten wie auch die Kosten der Erschließung werden vom Vorhabenträger übernommen.

## **3.3) Umweltbericht**

### **3.3.1) Grundlagen / Zusammenfassung**

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

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, Landschaft / Landschaftsbild, FFH), das Schutzgut Mensch, das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt (27.09.2006), welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz zugrunde liegt.

Alternativen: Im Rahmen der Alternativprüfung werden neben der geplanten Nutzung des Areals als eigentliches Vorhaben (Durchführung der Planung) die Nichtdurchführung der Planung unter Beibehaltung der bisherigen Nutzung (Campingplatz) sowie keine geordnete Entwicklung, als Nullvariante geprüft. Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung des Campingplatzes innerhalb der Plangebietsgrenze bestehen nicht. Angesichts der allgemeinen touristischen Entwicklung der Gemeinde sollte aus Gründen der Beherbergungsqualität sowie der Arbeitsmarktsituation auf die mögliche behutsame Entwicklung der Anlage nicht verzichtet werden.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die wesentlichen Bereiche des Plangebietes behalten ihre heutige Nutzung.

Das festgesetzte Maß an Nutzungen bedeutet eine nahezu gleichbleibende Intensität in der Hauptsaison sowie eine verlängerte Nutzung der Anlage in der Nebensaison. Der Anteil neu errichteter Gebäude wird das Maß der ursprünglichen Bebauung überschreiten. Vorhandene Gebäude werden zugunsten der Neubebauung abgebrochen. Das Gelände wird klar in die bebauten und als Aufstellflächen für Caravans sowie als Zeltplatz genutzten Flächen gegliedert.

Zur Minderung möglicher Landschaftsbildbeeinträchtigungen aus westlicher Betrachtungsrichtung wird eine gemischte Gehölzhecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze angelegt. Aus Richtung Ostsee betrachtet werden die zu errichtenden Gebäude hinter dem zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestand nicht erlebbar sein.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

In der Beschreibung dieser Variante wird davon ausgegangen, dass keine planmäßige Entwicklung des Gebietes stattfindet und die Fläche auch künftig als Campingplatz genutzt wird. Es ist zu erwarten, dass, den Bedürfnissen der Anlagennutzung entsprechend, weitere Nebenanlagen als mobile Container bzw. kleine Schuppen errichtet sowie Flächen für Parkplätze und Wege befestigt werden.

Der Missstand einzelner baulicher Anlagen (z.B. Empfang, Rezeption) würde nicht behoben werden, da kein Anreiz zur Neubebauung in einer verbesserten Qualität bestünde.

Es ist eine ungeordnete, provisorisch wirkende Entwicklung zu vermuten, welche den heutigen qualitativen Ansprüchen an ein in intensiver touristischer Nutzung befindliches Umfeld nicht genügen und dem Ort Altenkirchen mit seinem hohen touristischen Potenzial an küstennahen Campingplätzen ein negatives Image verleihen könnte. Die vorhandene Orts- und Landschaftsbildqualität könnte nicht bzw. nur bedingt gewährleistet werden.

Die Hybrid-Pappelbestände werden über die Jahre in sich zusammenbrechen. Die faunistische Situation würde sich nicht wesentlich verändern. Da die Umzäunung nicht entfernt würde, stünde dieser Lebensraum auch weiterhin größeren Säugetieren nicht zur Verfügung.

Die Aussagen besitzen starken Prognosecharakter.

### **3.3.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

In einer Entfernung von mindestens 150 m liegt das FFH-Gebiet DE 1346-301 "Steilküste und Blockgründe Wittow". Es umfasst einen Außenküstenabschnitt der Halbinsel Wittow mit vorgelagerten Bock- und Steingründen, Block und Kiesstränden sowie Dünen- und Sandmagerrasenvegetation. Es nimmt eine Fläche von 1.850 ha ein.

Seeseitig schließt das mit Kabinettsbeschluss der Landesregierung vom 11.04.2006 als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nachgemeldete FFH-Vorschlagsgebiet FFH 04 "Erweiterung Lübben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona" an, welches als Bestand des Netzes Natura 2000 zu betrachten und entsprechend hinsichtlich möglicher Auswirkungen von Planvorhaben zu berücksichtigen ist. Das Gebiet liegt in einem Abstand von ca. 30 m zum Geltungsbereich des Planvorhabens.

Die Verträglichkeit mit den Schuzzielen der beiden Gebiete wurde detailliert im Rahmen der 7. Änderung des FNP nachgewiesen, die sich räumlich auf das Vorhaben „Wittower Campingpark“ erstreckt.

### **3.3.3) 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 küh-

len Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit  $-0,3\text{ }^{\circ}\text{C}$  der Februar, die wärmsten sind Juli und August mit  $16,7\text{ }^{\circ}\text{C}$ , was einer mittleren Jahresschwankung von  $17\text{ }^{\circ}\text{C}$  entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt  $8,0\text{ }^{\circ}\text{C}$ .

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt  $601\text{ mm}$  (Messstelle Sassnitz). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat, den August,  $12\%$  und auf den trockensten Monat, den Februar,  $5\%$  der mittleren Jahressumme. Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee, werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

*Bewertung:* Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles "Reizklima". Die Nähe zur Ostsee und der lockere randliche Baumbestand werden als positive Faktoren im Hinblick auf die geplante Nutzung betrachtet.

*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.

*Zustand nach Durchführung:* Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

### Boden

*Bestand:* Das Plangebiet liegt geologisch betrachtet im Übergangsbereich eines Geschiebemergelkernes und der sich nach Osten anschließenden Nehrung von marinen Strandwallsanden. Unterhalb der Geländedeckschicht bis in größere Tiefen ( $<20\text{ m}$ ) stehen durchgängig pleistozäne Bodenarten an. Bis in Tiefen zwischen  $5$ , und  $10\text{ m}$  unter OF-Gelände ist der Geschiebemergelkomplex der Weichsel-Kaltzeit zu erwarten. Darunter folgen relativ mächtige Schmelzwassersande, deren Unterfläche unter Strandniveau liegt. Die v.g. Sande werden wiederum von Geschiebemergel unterlagert.

*Bewertung:* Die Bodenbedingungen sind für die geplante Nutzung gut geeignet. Hinsichtlich etwaiger Versickerungen von Oberflächenwasser im Gelände sind gesonderte Gutachten zu erstellen. Bodenkomplexe von besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt.

*Entwicklungsziel:* Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie 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.

*Zustand nach Durchführung:* Der Anteil an versiegelter sowie teilversiegelter Fläche erhöht sich. Die Bodenfunktionen werden in diesen Bereichen zerstört. Nach Möglichkeit verbleibt das anfallende Oberflächenwasser im Gelände, wodurch die verlorengehende Grundwasserneubildungsfunktion der versiegelten Geländeflächen zu Teilen kompensiert wird. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht abzusehen.

### Wasser

*Bestand:* Als Stillgewässer liegt die Ostsee in einer durchschnittlichen Entfernung von  $50\text{ m}$  von der östlichen Plangebietsgrenze entfernt. Gemäß Karten des LUNG M-V (LINFOS light) gilt im Gebiet das Grundwasser als geschützt. Der obere Grundwasserleiter liegt  $> 10\text{ m}$  unter Flur. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt  $5-10\%$ .

Während Aufschlussarbeiten in Zuge einer Bodenuntersuchung (02/2001) wurde im Plangebiet bis zur Endteufe  $\leq 10\text{ m}$  kein Wasser angetroffen. Am Hangfuß ist Grundwasser innerhalb der anstehenden Sande festgestellt worden. Der Grundwasseranschnitt erfolgte zwischen  $+0,3\text{ m HN}$  und  $-0,3\text{ m HN}$ , korrespondierend mit den Wasserständen der angrenzenden Tromper Wiek.

**Bewertung:** Die Nähe zur Ostsee bedingt einen Schutzanspruch des Gewässerkörpers. Das Grundwasser ist den Angaben zufolge hinreichend geschützt. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar.

**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 auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

**Zustand nach Durchführung:** Der Anteil versiegelter Fläche wird erhöht, die Grundwasserneubildungsfunktion auf diesen Flächen verhindert. Das Oberflächenwasser verbleibt im Gelände und kompensiert dadurch die verloren gehende Grundwasserneubildungsfunktion der versiegelten Flächen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern.

### Pflanzen und Tiere

**Bestand:** Das Plangebiet ist geprägt durch Biotope des Siedlungsraumes (Campingplatz) mit einem Anteil an Großgehölzstrukturen (überwiegend ausgewachsene Hybrid-Pappelbestände als rahmende Pflanzung). Das Grundstück ist gegenüber der Landschaft abgegrenzt (eingezäunt), so dass es als Lebensraum für Großsäuger nicht zur Verfügung steht.

Flächen in geringerem Umfang werden als gem. § 20 LNatG M-V Besonders geschützte Biotope im Atlas der geschützten Biotope des Landkreises Rügen geführt und wurden im Zuge der Kartierarbeiten besonders betrachtet.

Id. Nummer	Biotopeiname	Gesetzesbegriff	Größe in m <sup>2</sup>
0762	Fels- und Steilküste	Marine Block- und Steingründe	323214

Das östlich angrenzende Steilufer kann über einen Treppenabgang zum Strand überwunden werden. Die weiteren Steiluferbereiche sind nahezu flächendeckend mit standortheimischen Gehölzen bewachsen. Aufgrund der Ausprägung wurden diese in den gem. § 20 LNatG M-V besonders geschützten Biotoptyp "Gebüsch trockenwarmer Standorte" eingeordnet.

Die Wegeflächen sind unversiegelt. Bestehende Bebauung sowie versiegelte Wegeflächen wurden ohne weitere Differenzierung als versiegelte Flächen kartiert.

**Bewertung:** Die vorhandene intensive Campingplatznutzung erstreckt sich über die komplette Grundstücksfläche. Der Wert der allgemeinen Campingplatzfläche wird hinsichtlich des floristischen und faunistischen Arten- und Lebensraumpotenzials als gering eingeschätzt.

Verbuschte Bereiche befinden sich an der Steilküste sowie im Übergang dazu. Diese besitzen aufgrund ihrer Artenausstattung und des gestuften Aufbaus einen hohen ökologischen Wert und wurden als gem. § 20 LNatG M-V besonders geschützter Biotoptyp "Gebüsch trockenwarmer Standorte" kartiert.

**Entwicklungsziel:** 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 Biotope 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.

**Zustand nach Durchführung:** Nicht mehr benötigte Gebäude werden zugunsten der Neubebauung abgerissen. Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Die defizitär entwickelten Hybrid-Pappelbestände sollten umstrukturiert und an ihrer Stelle entsprechend den Festsetzungen neue Gehölzbestände entwickelt werden. Die geplante Hecke am westlichen Rand des Plangebietes

bereichert als großzügige Gehölzstruktur das Lebensraumangebot des Umfelds.

Ein mindestens 10 m breiter, als Grünfläche ausgewiesener Streifen entlang der Steilküste schafft eine beruhigte, naturgeprägte Zone zwischen der zeitweilig intensiven Camping- und Caravannutzung und der Steilküste mit ihrer wertvollen Vegetation. Der überwiegende Flächenanteil dieses Streifens dient der Neupflanzung von Laubbäumen als Ersatz für die in den kommenden Jahren zu ersetzende Hybrid-Pappelreihe.

Die zusätzliche Bebauung wird die Nutzung der Grundstücksfläche im südlichen Bereich intensivieren. Der Charakter des Ortes bleibt bewahrt. Die maximale Belegungszahl der Anlage wird geringfügig verringert.

Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutrgutes Flora / Fauna durch das Vorhaben verursacht. Besonders wertvolle Bereiche werden nicht verändert.

#### Landschaftsbild

**Bestand:** Entsprechend der "Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns" liegt das Plangebiet im Nord- und Ostrügenschcn Hügel- und Boddenland. Der Landschaftsraum genießt hervorragende Bedeutung und steht seit 1966 als Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen" unter Schutz.

Die Halbinsel Wittow ist von ausgedehnten Landwirtschaftsflächen geprägt, welche traditionell nicht durch Gehölzstrukturen gegliedert waren. Allein in den küstennahen Bereichen findet man Wälder und Gehölzstrukturen. Als gehölzgeprägte Inseln in der weitgehend ebenen Landschaft zeichnen sich die Ortslagen bzw. Einzelgehöfte mit ihren alten Baumbeständen ab.

Das Plangebiet ist derzeit durch einen alternden Hybrid-Pappelbestand gekennzeichnet, welcher in den kommenden Jahren aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht ersetzt werden muss.

Die Halbinsel Wittow und insbesondere der östliche Küstenstreifen, als fußläufige Verbindung zwischen dem Seebad Breege-Juliusruh und dem Kap Arkona, stehen im Mittelpunkt des touristischen Lebens der Umgebung. Neben den Gästen der Campingplätze wird dieser Bereich täglich von zahlreichen Besuchern auf dem Weg nach Vitte sowie dem Kap Arkona erlebt. Entsprechend hoch ist die Bedeutung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes.

**Bewertung:** Das Plangebiet selbst kann nicht als naturbelassener Freiraum angesprochen werden. Das Landschaftsbild beeinträchtigend werden die Bestände alter Hybrid-Pappeln betrachtet. Aus heutiger Sicht, insbesondere aber im Hinblick auf die Gefährdung der Anlagennutzer, welche zunehmend von diesem alternden Bestand ausgeht, ist dieser als störende Struktur das harmonischen Landschaftsbildes auf längere Sicht durch standortheimische Baum- und Gehölzarten zu ersetzen.

Durch die Lage des Plangebietes in einer ebenen, offenen Umgebung ist jegliche Bebauung landschaftsbildwirksam. Richtung Erschließungsstraße / offener Landschaft, westlich des Plangebietes, fehlt eine konsequente Eingrünung der Anlage.

Die Bedeutung und der Wert des Orts- und Landschaftsbildes wird durch die hohe Frequentierung der den Ort einbindenden Rad- und Wanderwege noch erheblich verstärkt. Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildpotenzials wird als hoch bis sehr hoch eingestuft.

**Entwicklungsziel:** Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes 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.

**Zustand nach Durchführung:** Die klare Abgrenzung des Plangebietes gegenüber der Landschaft

wird beibehalten und durch die Pflanzung einer Heckenstruktur am westlichen Plangebietsrand aufgewertet. Durch den Rückbau wenig ansehnlicher Gebäude sowie die räumliche Ordnung der verschiedenen Funktionen werden ästhetische Missstände beseitigt. Der vorhandene Zugang zum Strand bleibt der Öffentlichkeit erhalten.

Die Festsetzung eines Mindestmaßes an Bäumen schafft bzw. erhält einen raumbildenden Baumbestand und sichert ein nachhaltig harmonisches Ortsbild.

### 3.3.4) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

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

Das Vorhaben wird auf einem durch langjährige touristische Nutzung bereits beeinträchtigten Gelände mit geringer ökologischer Wertigkeit geplant.

Zur Minderung bzw. Vermeidung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild wurde ein wesentlicher Teil des Baumbestandes im Plangebiet zum Erhalt bzw. zur Umstrukturierung in einen Gehölzbestand heimischer Arten festgesetzt.

Zur Abschirmung der Anlage sowie zur Sicherung des Landschaftsbildes wird an der westlichen Plangebietsgrenze die Anpflanzung eines 7 m breiten Gehölzstreifens, teilweise auf einer Wallstruktur, festgesetzt. Die großen Bestände an Hybrid-Pappeln stellen aufgrund ihres Alters zunehmend eine Gefahr dar und sollten in den nächsten Jahren umstrukturiert werden. Die neu zu errichtenden Gebäude werden durch die festgesetzte Gehölzpflanzung gegenüber der Landschaft abgeschirmt und sind folglich nicht als landschaftsbildbeeinträchtigend anzusehen.

Nicht mehr benötigte Befestigungen werden entsiegelt bzw. nicht mehr benötigte Gebäude abgebrochen.

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

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. (5. März 2002 zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002, GVOBl. M-V 2003 S. 1, zuletzt geändert am 14. Juli 2006, GVOBl. M-V S. 560) zu vermeiden zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft wird an der westlichen Grundstücksgrenze ein 7 m breiter Gehölzstreifen angepflanzt. In Teilbereichen wird die Hybrid-Pappel-Windschutzpflanzung zur Landschaft in gemischte Gehölzstrukturen umgebaut.

Da eine Nachpflanzung auf den oftmals viel zu dicht aneinandergereihten Baumstandorten innerhalb des Geländes nicht wünschenswert ist, wurde auf die Festsetzung dieser Standorte im Interesse eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes verzichtet. Maßnahme A 5 gibt eine Empfehlung zum Umgang mit diesen Beständen.

Fällungen von Einzelbäumen sind für die Ausweisung von Bauflächen nicht erforderlich, jedoch wird auf die Festsetzung einzelner Bäume zum Erhalt verzichtet. Dies betrifft Standorte, welche zu dicht aneinandergereiht existieren. Die entsprechenden Einzelbäume wurden benannt.

Der Parkplatz ist durch eine Einzelbaumpflanzung (A 4) in die Umgebung einzubinden. Diese Pflanzung mindert die negativen Auswirkungen eines Sammelparkplatzes auf das Landschaftsbild und kompensiert den Verlust an Einzelbäumen (Hybrid-Pappeln) im Plangebiet.

Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Mit der Realisierung des Vorhabens ist der Verlust der vorhandenen Vegetation (Rasenflächen, Ziergehölzpflanzungen, sowie Einzelbäume) unumgänglich. Der Anteil überbauter Fläche (mit der damit verbundenen Totalversiegelung) erhöht sich.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 (Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen - hier Erschließungsweg - beträgt vom Schwerpunkt des Vorhabens  $\leq 50$ m) festgesetzt. Der Korrekturfaktor beträgt somit 0,75.

### Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Als Eingriff mit Totalversiegelung wird in der Bilanzierung der Verlust an allgemeiner Campingplatzfläche sowie Siedlungsgebüsch heimischer Gehölzarten geltend gemacht. Zusätzliche Teilversiegelungen verursachen einen Eingriff auf der Grundfläche von derzeit verschiedenen Nutzungen.

Die Ausweisung der allgemeinen Campingplatzfläche (SO Camping) auf bestehender Campingplatzfläche wird nicht als Eingriff gewertet.

### Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW)	13.2.4	35,00	-	$[0,9 + 0,5] \times 0,75$	36,75
Campingplatzfläche (PCZ)	13.9.5	2.175,00	-	$[0,3 + 0,5] \times 0,75$	1305,00
Wirtschaftsweg, un- oder teilversiegelt (QVU) für Baufender	14.7.3	148,00	-	$[0,1 + 0,5] \times 0,75$	66,60
Teilversiegelung PCZ für Parkplatz auf Campingplatzfläche	13.9.5	1875,00	-	$[0,3 + 0,2] \times 0,75$	703,13
<b>Gesamt:</b>					<b>2111,48</b>

### Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Campingplatzfläche (PCZ)	13.9.5	410,00	-	$[0,3 + 0,2] \times 0,75$	153,75
<b>Gesamt:</b>					<b>153,75</b>

Als Funktionsverlust wird die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesene Fläche betrachtet, da in diesem Bereich eine Teilversiegelung wahrscheinlich ist. Entsprechend wird der Zuschlag Versiegelung (0,2 für Teilversiegelung) gewählt.

Ein Funktionsverlust der Grundfläche wird nicht berechnet, da die Grundnutzung "Camping- und Ferienhausgebiet" beibehalten wird. Ebenso wird die Ausweisung von Teilen der Campingplatzfläche in eine Grünfläche nicht bilanziert, da hier weder Wertverlust noch -gewinn festgestellt werden kann.

### Eingriffsermittlung gem. Baumschutzsatzung des Landkreises Rügen:

Für die nicht zum Erhalt festgesetzten und auch nicht innerhalb einer Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfassten Einzelbäume (Nr. 14, 15, 18-20, 133, 134, 136, 137) sind bei deren Verlust Ersatzpflanzungen im Verhältnis 2:1 (4,5 Stück) zu leisten.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	<b>2.111,48</b> Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	<b>153,75</b> Kompensationsflächenpunkte
<b>Gesamteingriff</b>	<b>2.265,23</b> Kompensationsflächenpunkte

### Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Als interner Ausgleich werden die Pflanzungen von Gehölzstreifen am westlichen Rand des Plangebietes sowie der Umbau eines Hybrid-Pappelbestandes in einen freiwachsenden Gehölzbestand angerechnet.

### Ermittlung des Flächenäquivalents für die Ausgleichsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Anlage eines Gehölzstreifens (A1/A2)	1.750,00	2	2,0	0,7	2.450,00
Umbau von Pflanzungen	302,00	2	2,0	0,7	422,80

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
mit standortfremder Bestockung					
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent für Kompensation):					2.872,80

#### Ausgleichsmaßnahmen gem. Baumschutzsatzung des Landkreises Rügen

Der Verlust an 9 Bäumen wird durch die Pflanzung von 5 Bäumen im Bereich des Parkplatzes (A 4) ausgeglichen.

#### Bilanzierung

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von 2.265,23 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von 2.872,80 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Es entsteht ein **Überschuss von 607,57 Kompensationsflächenpunkten**.

Der Verlust von Einzelbäumen gem. Baumschutzverordnung des Landkreises Rügen wird im Rahmen der Einzelbaumpflanzungen am Parkplatz (A 4) kompensiert.

Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

#### **3.3.4) Mensch und seine Gesundheit**

Bodenverunreinigungen: Die Bebauung von Grundstücken mit Ferienhäusern wird keine Verunreinigungen des Bodens verursachen.

Klimatische Belastungen: Zusätzliche Versiegelungen werden an einem klimatisch völlig unbedenklichen Ort keine klimatischen Belastungen bzw. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit verursachen. Der PKW-Verkehr wird projektbedingt nicht zunehmen.

Erholung: Die Ortslage Altenkirchen stellt einen Ort mit gutem touristischem Entwicklungspotenzial auf der Halbinsel Wittow dar. Das Vorhaben dient der Verbesserung der Erholungsvorsorge durch die Schaffung neuer Übernachtungsmöglichkeiten und der damit verbundenen Ordnung bestehender Anlagen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen: Im Plangebiet sowie dessen näherem Umfeld befinden sich im hohen Maß touristische Nutzungen. Der Hochufer- Radweg führt am Plangebiet entlang.

Die nahezu gleichbleibende Anzahl an Gästen der Anlage wird keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wohlbefindens der Anwohner der Ortslage bzw. des Landschaftsempfindens ausüben. Das positive Image der Campinganlage wird durch landschaftsbildaufwertende Maßnahmen gestärkt.

Das Vorhaben trägt zu einer effektiveren Ausnutzung von Versorgungseinrichtungen der Campingplatzanlagen sowie darüber hinaus in der Ortslage Altenkirchen bei. Dieser Aspekt ist in Summe mit bisherigen Aufwertungen von Beherbergungsbetrieben zu betrachten.

Die Aufwertung der Anlage wird die Erholungseignung des Standorts steigern und wirkt sich damit insgesamt positiv auf den Menschen aus. Benachbarte Campingeinrichtungen bzw. Siedlungen werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### **3.3.6) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Gemäß Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 03.11.2006 sind im Untersuchungsraum Bodendenkmale vorhanden, deren vermutete Lage in der Planung dargestellt wurde. Denkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern [zuletzt geändert am 22.11.2001 (DSchG M-V)] Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des

Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V).

Im Plangebiet befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

*Auswirkungen:* Baubedingt können etwaige Bodendenkmale versehentlich gefährdet bzw. zerstört werden. Anlagebedingt können wertvolle Areale nach vorheriger Dokumentation überbaut werden, so dass spätere, ggf. vertiefende Recherchen auf Dauer der Nutzung unmöglich werden. Beeinträchtigungen von Bodendenkmalen, welche aufgrund ihrer Bedeutung nicht überbaut werden dürfen werden durch das Vorhaben nicht verursacht.

*Prognose bei Nichtdurchführung:* Die Nichtdurchführung des Vorhabens wird hinsichtlich des Schutzgutes "Kulturgüter und sonstige Sachgüter" keine Veränderungen im Gebiet verursachen. Im Umkehrschluss werden auch keine neuen Erkenntnisse über die verborgenen Bodendenkmale erlangt werden können.

*Abschließende Bewertung:* Die erforderlich werdenden archäologischen Grabungen ermöglichen Einblicke in die weiter zurückliegende Vergangenheit und lassen diese am Ort für kurze Zeit wieder aufleben. Die neu erworbenen Erkenntnisse werden künftige Betrachtungen vielschichtiger gestalten können. Nach Möglichkeit sind die Erkenntnisse der durchgeführten Grabungsarbeiten ortsnah zu veranschaulichen.

Durch das Vorhaben werden die Belange der Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum sowie dessen Umfeld nicht erheblich beeinträchtigt. Statt dessen wird die archäologische Erkundung der vermuteten Bodendenkmale das Wissen und die Identität der Anwohner mit der Historie im Gemeindegebiet Altenkirchen stärken.

### 3.3.7) Wechselwirkungen

#### Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen

Im Plangebiet handelt es sich um einen anthropogen vorgeprägten Campingplatz mit einer zur Entstehungszeit charakteristischen Grünstruktur. Das Vorhaben umfasst die Ausweisung von Bauplätzen für 11 Ferienhäuser in einer lockeren Struktur sowie erforderlicher Sanitär- und Wirtschaftsgebäude. Die Auswirkungen auf die Belange von Natur und Umwelt sind als nicht erheblich einzustufen. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind eher einfacher Art und beschränken sich auf die Überbauung bzw. Versiegelung von Grundstücksflächen, welche bisher als Campingplatz genutzt wurden.

Belange von Boden und Wasser werden aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens nicht erheblich beeinträchtigt. Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt im Landschaftsraum. Durch die Entnahme eines überalterten Hybrid-Pappelbestandes und die gezielte Neupflanzung von Bäumen der potenziell natürlichen Vegetation wird die Sicherheit der Gäste verbessert und eine landschaftsangepasste Vegetationsstruktur entwickelt.

Der Neubau von Empfangs- und Sanitär- bzw. Wirtschaftsgebäuden führt zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes der Anlage. Geordnete PKW-Stellplätze sowie deren angemessene Eingrünung verhindern negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. das Landschaftsempfinden.

#### Wechselwirkungen zwischen ökonomischen, sozialen und ökologischen Belangen

Mit der Schaffung neuer Ferienhäuser in der Gemeinde sowie der damit verbundenen Zunahme

an Feriengästen besteht die Chance, auch die Versorgungseinrichtungen des Ortes wirtschaftlicher zu betreiben und ggf. länger im Jahr offen zu halten. Die Bewirtschaftung der als Ferienhäuser mit wechselndem Benutzerkreis anzulegenden Gebäude stärkt ggf. die Beschäftigungssituation im Ort. Der Imagegewinn des Ortes wird sich positiv auf die Besucherzahlen sowie die ökonomische Situation in Handel und Gastronomie auswirken.

### 3.3.8) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan "Wittower Campingpark" ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die ergänzende Bebauung des seit Jahrzehnten in Nutzung befindlichen Geländes nicht verursacht.

Bezüglich der Schutzgüter *Flora / Fauna* ist das Vorhaben auf regionaler Ebene als umweltverträglich einzustufen. Vorhaben- und lagebedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes auftreten. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben. Lokal wurde durch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung das Maß des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs festgelegt. Die FFH-Gebiete DE 1346-301 "Steilküste und Blockgründe Wittow" sowie FFH-Marin 04 werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

*Landschaft / Landschaftsbild:* Die landschaftsexponierte Lage des Plangebietes lässt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermuten. Das grünordnerische Grundkonzept sieht den Erhalt des strukturgebenden Einzelbaumbestandes sowie Anpflanzungen in Form von Einzelbäumen und Heckenstrukturen aus Arten der standortheimischen Flora vor. Der visuelle Eindruck der Anlage wird verbessert.

Vorhaben- und anlagebedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Klima/Luft* auftreten. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben.

In Summe betrachtet verursacht das Vorhaben durch zusätzliche Versiegelungen geringfügige Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Boden und Wasser*. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers werden vorhabenbedingt nicht auftreten. Das Oberflächenwasser verbleibt im wesentlichen im Gebiet.

*Schutzgut Mensch:* Das Vorhaben ist auf die Verbesserung der Erholungsqualität der küstennahen Bereiche in Drewolke sowie die Schaffung neuer Beherbergungsmöglichkeiten (Ferienhäuser) ausgerichtet. Durch die voraussichtlich gute Nutzung der Anlage bzw. der zunehmenden Zahl an Übernachtungen im Ort werden die ortsansässigen gastronomischen sowie Handelseinrichtungen gestärkt.

Das Schutzgut Mensch wird in dieser Hinsicht vom Vorhaben profitieren. Zusammen mit der Realisierung anderer freizeitorientierter Vorhaben im Umfeld steigt die Vielfalt an Angeboten und somit die Attraktivität des Wittower Campingparks.

*Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:* Durch das Vorhaben werden die Belange der Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum sowie dessen Umfeld nicht erheblich beeinträchtigt. Stattdessen wird die archäologische Erkundung der vermuteten Bodendenkmale das Wissen und die Identität der Anwohner mit der Historie im Gemeindegebiet Altenkirchen stärken.

### 3.3.9) Monitoring

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

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwacherfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

Altenkirchen, April 2007

J. Bill  
Bürgermeister

