

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt und Stadtplaner
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 20 34 96

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

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 19 „Hafendorf Martinshafen“ Gemeinde Sagard

Satzungsfassung

Satzung der Gemeinde Sagard

über den Bebauungsplan Nr.19 „Hafendorf Martinshafen“.

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 „Hafendorf Martinshafen“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)

a) SO *Fremdenverkehr*: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO.

Das Sondergebiet „Fremdenverkehr“ dient der Entwicklung eines Hafendorfs als wassersportorientierte Urlaubsdestination mit ergänzenden fremdenverkehrsorientierten Dienstleistungsbetrieben aus Gastgewerbe, Handel und Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Zulässig sind in den Teilflächen A, C:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienhäuser / -wohnungen,
- Läden mit bis zu 200 qm Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- wassersportbezogene Nutzungen (Hafenmeistergebäude, Bootsservice),
- Anlagen zur Freizeitgestaltung,
- sonstige nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe,
- Räume und Gebäude für freie Berufe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Zulässig sind in Teilfläche B:

- Ferienhäuser / -wohnungen,

Zulässig sind in der Teilfläche D:

- Parkplätze als eigenständige Nutzungen,
- maritimes Gewerbe, Winterfreilager,

Ausnahmsweise zulässig sind im gesamten Sondergebiet:

- sonstige Wohnungen.

I.2) Höhenlage Erdgeschoss

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) von Neubauten, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, muss eine Höhenlage von mindestens 2,10 m NHN (entspricht 1,95 m HN) aufweisen.

I.3) überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23(3) BauNVO): Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zugelassen.

b) Überschreitung Baugrenze (§ 23(3) BauNVO): Baugrenzen dürfen mit Balkonen um bis zu 2,5 m überschritten werden.

I.4) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr.21 BauGB)

GFLR: Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen.

I.5) Wasserfläche „Hafen“ (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Auf den Wasserflächen mit der Kennzeichnung „Bootsliegeplätze“ sind Bootsliegeplätze an ortsfesten oder schwimmenden Stegen mit einer Länge von höchstens 75 m zulässig. Außerhalb der nach Satz 1 gekennzeichneten Wasserflächen sind Bootsliegeplätze, die vom Ufer aus erschlossen werden, sowie Bootsstege bis zu einer Länge von 15 m zulässig

I.6) Grünordnungsmaßnahmen

a) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 – 16 cm. Die Arten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen. Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks bei Neupflanzungen um bis zu 5 m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

Pflanzliste 1: *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Acer platanoides* (*Spitzahorn*), *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle), *Alnus x spaethii* (Erle), *Betula pendula* (Hänge-Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus colurna* (Baum-Hasel), *Crataegus 'Carrierei'* (Apfeldorn), *Crataegus laevigata* (*Eingrifflicher Weißdorn*), *Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett'* (Echter Rot-Dorn), *Crataegus monogyna* (*Zweigrifflicher Weißdorn*), *Malus sylvestris* (*Holz- Apfel*), *Prunus domestica* (*Haus- Pflaume*), *Prunus sargentii* (Scharlach-Kirsche), *Prunus avium* (*Vogel- Kirsche*), *Pyrus pyra-ster* (Wild- Birne), *Pyrus communis* (Birne), *Sorbus aucuparia* (Eberesche) oder *Sorbus x intermedia* (Schwedische Mehlbeere), *Sorbus torminalis* (*Elsbeere*)

b) Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Fläche A1 Die Fläche im Übergang zum Marlower Bach (5.365 m²) wird als Sukzessionsfläche mit anteilig 1.200 m² Initialpflanzung – 2-4 Gehölzinseln aus heimischen Baumarten (s. Pflanzenliste 2) - angelegt. Der Streifen parallel zur Erschließung wird aus 7,5 m Breite im Sinne eines Waldrandes im Pflanzverband 2 x 3 m angepflanzt (1.000 m²). Die Arten sind der Pflanzenliste 3 zu entnehmen. Die gesamte Fläche ist für 8 Jahre gegen Wildverbiss zu schützen (Höhe Wildschutzzaun 2,0 m ü OKG). Gegenüber dem Marlower Bach ist ein Streifen von 10 m Breite von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Vorhandene Gehölze sind als Bestand zu berücksichtigen bzw. zu erhalten.

Pflanzenliste 2: *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fagus sylvatica* (Rot-Buche), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), *Quercus petraea* (Trauben-Eiche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche)

Pflanzenliste 3: *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Malus sylvestris* (Wild-Apfel), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Pyrus pyra-ster* (Holz-Birne), *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere), *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Rosa rubiginosa* (Wein-Rose)

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1 bis 4) UND HINWEISE (II.5 bis 7)

II.1) Bodendenkmäler

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal. Jegliche Erdeingriffe innerhalb von Bodendenkmälern bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V 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 Werktagen 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 (Vgl. §11 (3) DSchG M-V).

II.2) Gehölzschutz

- Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.
- Im Geltungsbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Sagard vom 28.08.2003 in der jeweils aktuellen Fassung.

II.3) Gewässerschutz

- Eingriffe in das bestehende Gewässer sind außerhalb der Hauptfortpflanzungszeit der Fische durchzuführen, d.h. nicht im Zeitraum 01.April bis 31.Mai. Spätestens 14 Tage vor Beginn der Bauarbeiten sind die zuständigen Außenstellen des LALLF zu informieren. Nach Beendigung der Arbeiten sind die Außenstellen ebenfalls zu informieren.
- Für das Vorhaben sind gewässerverträgliche Materialien zu verwenden und Schadstoffeinträge (z.B. Öl) zu vermeiden.

II.4) Sturmflutschutz

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des Überflutungsgebiets des Boddens (PlanZ 15.11.01). Im Küstengebiet des Standorts ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V als Bemessungshochwasser 2,10 m NHN (entspricht 1,95 m HN) in Ansatz zu bringen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

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

II.5) Brandschutz / 2. Rettungsweg

Gebäude mit Aufenthaltsräumen, deren Fensterbrüstungen zur Gewährleistung des 2. Rettungsweges höher als 8 m über Gelände liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn der 2. Rettungsweg baulich nachgewiesen wird.

II.6) Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen geschützter Tiere bekannt (u.a. Sperling). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung u.a. folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Bauzeiten (Vermeidungsmaßnahme)

Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern.

Gem. § 39 BNatSchG sind Rodungen von Bäumen, Gebüsch und andere Gehölzen vom 1. März bis zum 30. September verboten.

Abbrucharbeiten sollten vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen, in diesen Zeiträumen ist das Eingriffspotenzial als relativ gering anzusehen, da Brutvögel noch nicht mit der Brut begonnen haben bzw. die letzte Brut bereits flügge ist.

Eine Verschiebung der Bauarbeiten oder deren Beginn in die sensiblen Zeiträume von Anfang Mai bis Ende August und Mitte Oktober bis Mitte April birgt ein erhebliches Gefährdungspotenzial in sich, da ab Ende April - je nach Winterverlauf - der Brutbeginn einsetzt, so dass ab diesem Zeitraum auch mit der Tötung von Alt- und Jungvögeln zu rechnen ist.

A2 Für die drei Feldsperlingsbrutreviere die am Gebäude und an den alten Strom- oder Lampenmasten vorgefunden wurden, sind insgesamt 6 Höhlen- und Halbhöhlenkästen erforderlich, die am Gebäude (Halbhöhlen) oder Bäumen (Höhlen) montiert werden können. Alternativ können Nischen in die Fassade eingebracht werden.

II.7) Monitoring

Für die durchgeführten Maßnahme A2 ist eine Erfolgskontrolle über mindestens drei Jahre nach der Fertigstellung mit dem Ziel der Prüfung der Annahme der Ersatzquartiere zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten abzusichern.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung.....	7
1.1) Allgemeines.....	7
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	7
1.1.2) Plangrundlage	7
1.2) Ziele der Planung	7
1.3) Planerische Vorgaben	7
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung	7
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	9
1.4) Zustand des Plangebietes	9
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	9
1.4.2) Schutzgebiete	10
2) Städtebauliche Planung	11
2.1) Nutzungskonzept	11
2.2) Begründung wesentlicher Festsetzungen.....	14
2.3) Flächenbilanz	17
2.4) Erschließung	18
2.4.1) Verkehrliche Erschließung.....	18
2.4.2) Ver- und Entsorgung	18
3) Auswirkungen / Umweltbericht.....	19
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	19
3.2) Umweltbericht	20
3.2.1) Allgemeines.....	20
3.2.3) Natur und Landschaft.....	24
3.2.4) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	37
3.2.5) Schutzgebiete	44
3.2.6) Mensch und seine Gesundheit.....	45
3.2.7) Kulturgüter und sonstige Sachgüter	45
3.2.8) Wechselwirkungen	46
3.2.9) Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	46
3.2.10) Zusammenfassung.....	46

1) Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 19 „Hafendorf Martinshafen“ umfasst folgende Flurstücke ganz od. teilweise: 17/2, 45 und 46 der Flur 1, sowie die Flurstücke 8/1, 8/2, 8/3, 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 10, 11, 12/2, 12/3, 14/1, 14/3, 15/1, 15/3, 16/1 und 16/3 der Flur 3, beide Gemarkung Neuhof. Die Plangebietsfläche beträgt insgesamt ca. 7 ha.

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Gemeindegebiets und wird begrenzt

- im Westen durch Wald, landwirtschaftliche Flächen und die Wasserfläche des Hafens,
- im Norden durch die Gemeindestraße zwischen Sagard und Martinshafen,
- im Süden durch den Marlower Bach und landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Osten durch landwirtschaftlich geprägte Flächen.

1.1.2) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer Vermessung mit Katasterdarstellung durch das Vermessungsbüro ÖbVI Krawutschke Meißner Schönemann aus Bergen mit Stand vom August 2005. Das amtliche Kataster wurde zum Stichtag Dezember 2016 überprüft und sofern erforderlich aktualisiert.

1.2) Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 „Hafendorf Martinshafen“ beabsichtigt die Gemeinde Sagard die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und touristische Entwicklung des früher vor allem gewerblich genutzten Hafens zu schaffen. Dabei sollen mit dem Bebauungsplan 12 „Martinshafen“ verfolgten Entwicklungsziele für den Standort Martinshafen grundsätzlich fortgeführt werden.

Das Planungsziel besteht in der Entwicklung des Tourismus als regional bedeutendstem Wirtschaftszweig durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur-, Dienstleistungs- und vor allem Berberungsangebote. Die aktuell baulich vorgeprägten Flächen stellen in ihrer Funktion als Recycling-, bzw. als Müll-Ablageplatz einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar und stehen der angestrebten touristischen Entwicklung auch des benachbarten Hafens entgegen.

Der geplanten Nutzung liegt ein ganzheitliches Konzept zur Schaffung eines vorwiegend touristisch genutzten Sportboothafen mit entsprechender landseitiger Infrastruktur und maritim touristischen Angebot zu Grunde. Dabei bildet das aktuelle Plangebiet den zweiten Bauabschnitt des Gesamtvorhabens und führt die Ziele in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 12 „Martinshafen“ weiter.

1.3) Planerische Vorgaben

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Die Gemeinde Sagard ist Grundzentrum. Grundzentren sollen nach 3.2.4(2) als überörtlich bedeutende Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen.

Der Ortsteil Martinshafen liegt wie der Großteil des Gemeindegebiets gemäß Kartendarstellung des RREP VP im Tourismusschwerpunktraum sowie

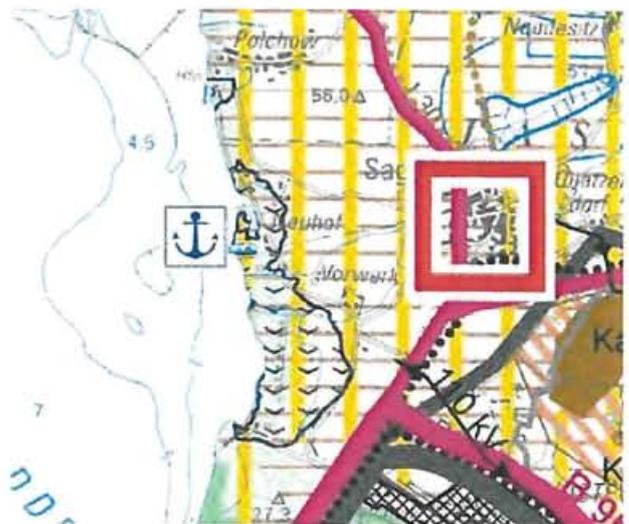


Abbildung 1: RREP

überlagernd in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Der Hafen Martinshafen ist nachrichtlich vermerkt.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets ist als Vorbehaltsgebiet Naturschutz sowie als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz dargestellt.

In den Tourismusschwerpunkträumen stehen nach 3.1.3(4) die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebots sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Allgemein ist in Tourismusräumen der maritime Tourismus zielgerichtet und nachhaltig zu entwickeln. Dabei sind die bestehenden großen Potenziale für den Ausbau eines breitgefächerten Angebots zu nutzen (3.1.3(17)).

Martinshafen ist neben dem Hafen in Ralswiek der einzige in der Karte nachrichtlich vermerkte Hafen im südlichen Bereich des Großen Jasmunder Boddens. Gemäß Plansatz 6.4.4(7) soll die Attraktivität der Planungsregion für den Sportboottourismus durch die qualitative Verbesserung der Hafenanlagen einschließlich der entsprechenden Zufahrtswege und die Schaffung neuer Liegeplatzkapazitäten erhöht werden. Der Ausbau und die Umnutzung bestehender Sportboothafenanlagen soll Vorrang vor dem Bau neuer Anlagen haben (6.4.4(8)).

Nach 3.1.4(1) soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in geringem Umfang in Anspruch genommen.

Grundsätzlich ist nach Programmpunkt 4.1(6) der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Mit der Nutzung einer bisher gewerblich genutzten Fläche (Recyclingplatz) wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Nach 4.2(9) soll die Ansiedlung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, in den Kommunen die Wohnraumversorgung der örtlichen Bevölkerung nicht beeinträchtigen. Sie muss sich in die angestrebte touristische Entwicklung der Gemeinden einfügen.

Das Plangebiet grenzt an das Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (5.1(4)) und das Vorbehaltsgebiet Küstenschutz (5.3(2)). Auch wenn die Abgrenzung maßstabsbedingt nur schwer zu erkennen ist, lässt die Begründung des RREP VP erkennen, dass beide Vorbehaltsgebiete auf der Fläche selbst nicht wirklich einschlägig sind.

Für das Vorbehaltsgebiet Küstenschutz ist die Nichtbetroffenheit bereits bei genauer Betrachtung der Planzeichnung erkennbar. Zwischen dem Landweg im Norden und dem Marlower Bach im Süden liegt das Vorbehaltsgebiet mit einer geringfügigen Ausnahme im Nordwesten seeseitig der bestehenden Gemeindestraße. Bei einer Höhenlage von $\geq 2,0$ m HN besteht für das Plangebiet insgesamt keine Überflutungsgefahr (BHW 2,10 m NHN), so dass die Anforderungen des Küstenschutzes ohne vertiefte Prüfung bzw. ohne entsprechende Maßnahmen als berücksichtigt gelten müssen.

Das Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege erfasst ebenfalls nur einen vergleichsweise kleinen westlichen Teilbereich des Recyclingplatzes. Für die innerhalb der Flächendarstellung liegende intensiv baulich vorgenutzte Fläche des Recyclingplatzes ist die Entwicklung auch unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten positiv, da es zu einer Entsiegelung von Fläche, einer Reduzierung von Emissionen sowie zu einer Beseitigung eines landschaftsbildschädlichen Missstands kommt.



Abbildung 2 Kartenausschnitt mit Plangebietsgrenze

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplans (FNP) großteils als SO 4 „Hafen“ ausgewiesen (Flächenabgrenzung entspricht bestehendem Recyclingplatz). Auf der das Gebiet in Nord-Süd-Richtung tangierenden Gemeindestraße verläuft ein überörtlicher Radweg.

Im Zuge der 11. Änderung wurde der Recyclingplatz neu überplant als SO „Tourismus“ (Beherbergung, Ferienhäuser, fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungen).



Abbildung 3: FNP, Stand 11. Änderung

Gemäß Begründung zum Flächennutzungsplan wird die Fläche mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung frei für eine touristische Entwicklung. Um die technische Infrastruktur für den Standort aufbauen zu können (insb. abwassertechnische Erschließung), aber auch um ergänzende touristische Angebote nachhaltig betreiben zu können, wird von einer Beherbergungskapazität von rund 380 Betten ausgegangen. Ergänzende Sport- und Freizeitangebote (Tennis, Beachvolleyball, Grillplatz) verbessern die Attraktivität einer Anlage und tragen zur Saisonverlängerung bei. Insgesamt werden daher unter Berücksichtigung der angestrebten Qualität sowie einer angemessenen Randeingrünung zur offenen Landschaft rund 5,2 ha Bruttofläche veranschlagt. Bei den über den Recyclingplatz hinaus einbezogenen Flächen handelt es sich um einen schmalen Ackerstreifen von 1,06 ha, der zukünftig im Anschluss an das bestehende Feldgehölz als Randeingrünung (Kompensationsfläche) und als Pufferstreifen zur Ackerfläche (zum Schutz vor Emissionen aus der Landwirtschaft) entwickelt werden soll.

Der Bebauungsplan kann nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan mit Stand 11. Änderung abgeleitet werden.

1.4) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet selbst wird aktuell als Lagerplatz für Schutt- und Altmaterialien (Recyclingplatz) genutzt und besitzt nutzungsbedingt einen hohen Versiegelungsgrad. Die durch die Rösing Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH betriebene Baustoff-Recyclinganlage wurde nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt. Gemäß BImSchG wird für die Recyclinganlage (mit Brech- und Siebanlage, Holzschredderanlage) von einem lärmrelevanten Betrieb von 2 Monaten pro Jahr ausgegangen; dabei wurde ein Materialdurchsatz von 21.000 t/a Bauschutt und 3.840 t/a Holz zugrunde gelegt. Die Betriebszeiten sind auf den Zeitraum tags zwischen 06.00 und 22.00 Uhr beschränkt.

Nach Einstellung der gewerblichen Nutzung sind große Mengen auf dem Gelände verblieben, die in Vorbereitung einer baulichen Entwicklung aufwändig entsorgt werden müssen.

Im Süden des Geländes steht ein derzeit ungenutztes Gebäude (frühere Betriebswohnungen).

Die Entwicklung des Gebietes ist eng mit der Entwicklung der Kreideindustrie in den letzten hundert Jahren verbunden. 1899 pachtete der Pommersche Industrieverein die Ortsteile Mönkendorf und Marlow vom Fürsten zu Putbus. Unterhalb von Mönkendorf wurde ein Kreidebruch angelegt. Gleichzeitig wurde eine schmalspurige Bahnstrecke gebaut, um die Rohkreide zur Verschiffung an den Großen Jasmunder Bodden zu transportieren. Der Flurname Kreidebahn erinnert noch heute an diese Zeit. Am Großen Jasmunder Bodden bei Neuhof entstand für die Kreideverladung Martinshafen mit dem noch heute vorhandenen Hafenbecken und der Mole. Nach dem 2. Weltkrieg und der Errichtung eines neuen Kreidewerkes in Klementelwitz 1958 verlagerte sich der Transport der nun auch schon verarbeiteten Kreide zunehmend auf die Straße. Martinshafen verlor dabei an Bedeutung.

Der nach der Wende im Eigentum der Gemeinde Sagard liegende Hafen erhielt 1994 die Genehmi-

gung durch das Wirtschaftsministerium, die 2005 verlängert und im Zuge der Verlängerung auf den neuen Grundstückseigentümer und Betreiber übertragen wurde. Bis in die jüngste Vergangenheit wurde der Hafen zudem auch gewerblich genutzt. So diente Martinshafen z.B. als Umschlagplatz von Mergel und Sand für die Deichbauarbeiten auf dem Darß. Gemäß der für den Hafen bestehenden BImSchG ist der Hafen berechtigt zum Umschlag von ca. 200.000 t/a Bodenaushub und Steinen (d.h. ca. 100.000 m³) sowie zur Lagerung ca. 18.000m³ im Hafengelände. Die dabei entstehenden Nutzungskonflikte (mit erheblicher Belastung durch Schwerlastverkehr sowie Lärm- und Staubimmissionen beim Umschlag) verhinderten lange Zeit größere Investitionen in den qualitativen Ausbau als Sportboothafen.

Die bestehende Hafenwasserfläche ist aus der Bundeswasserstraße ausgegrenzt.

Nach der Aufgabe der gewerblichen Nutzung wird der kanalartige Hafen derzeit vorrangig von einheimischen Wassersportlern genutzt (insbesondere West- und Nordseite des Hafens). Es gibt in Martinshafen insgesamt etwa 140 Boots- und Liegeplätze für Segler und Angler, davon ca. 20 Gastliegeplätze. Die Wassertiefe beträgt 2 bis 2,5 m. Der Hafen verfügt über einfache Sanitäreinrichtungen (Toiletten, Duschen), einen Kiosk mit Imbiss, Spiel- und Grillplatz sowie Slipbahn, Tankstelle und Flächen für das Winterlager.

Um den weiteren Ausbau des Hafens planungsrechtlich vorzubereiten, hat die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Martinshafen“ beschlossen. Der Bebauungsplan sieht neben einer Vergrößerung der Wasserflächen die Entwicklung der landseitigen Flächen für hafenauffine Nutzungen sowie für fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungen und Beherbergung vor.

Im *Standortkonzept für Sportboothäfen an der Ostseeküste* (Schwerin 2004) wird Martinshafen als netzergänzender Hafen für flache Bootstypen mit insgesamt 141 Liegeplätzen, davon 10 Gastlieger, geführt. Grundsätzlich eignet sich der Große Jasmunder Bodden aufgrund seiner gleichmäßigen Wassertiefe von über 4 m als ideales Binnensegelyrevier für alle Nutzergruppen und Bootstypen. Entwicklungshemmnisse stellen die strategisch ungünstige Sackgassenlage des Großen Jasmunder Boddens und die damit verbundene relativ große Entfernung zur Außenküste dar. Für den Etappensegler eignen sich die Häfen daher in der Regel lediglich als Start- oder Zielort eines Törns. Erschwerend hinzu kommt die noch immer geringe Hafendichte im Bodden für Boote mit einem Tiefgang von >1,80 m.

1.4.2) Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sind aktuell keine großflächigen, relevanten Schutzgebiete eingetragen.

Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt im Südwesten punktuell angrenzend an das 11.134 ha große FFH-Gebiet „Nordrügensche Boddenlandschaft“ (DE 1446-302) sowie an das 20.724 ha umfassende Vogelschutzgebiet „Binnenbodden von Rügen“ (DE 1446-401).

Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“

Der gesamte Bereich (land- und wasserseitig) wurde gemäß Beschluss Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966 Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets „Ostrügen“ (Nummer: L 81) mit einer Fläche von 31.009 ha. Im Zuge der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Plangebiet aus dem LSG ausgegliedert, die entsprechende 54. Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ trat im September 2016 in Kraft.

Biotope

Im Plangebiet selbst sind keine Biotope gem. § 20 NatSchG vorhanden: Im näheren Umfeld sind

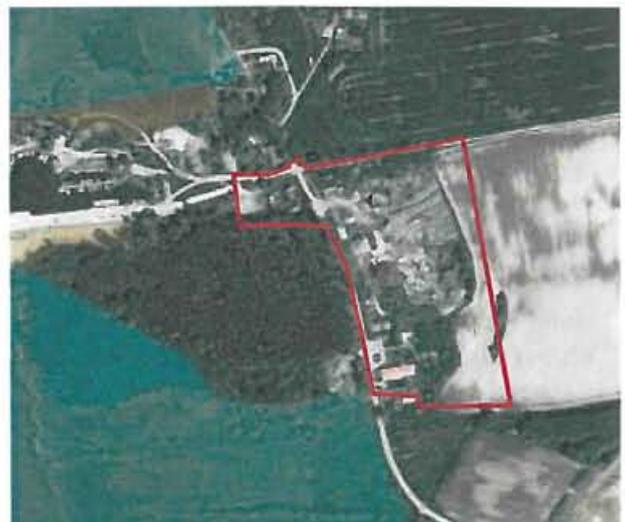


Abbildung 4: FFH-Gebiet (blau) und SPA-Gebiet (braun)
Quelle: Umweltkarten MV

folgende gesetzlich geschützten Biotope verzeichnet:

RUE05195 und RUE05228

Einen großen Biotop-Komplex südwestlich (RUE05195) und nordwestlich (RUE05228) des Plangebiets bilden die zwei mit gut 37 ha und 11 ha großen Biotope „Boddenwasser mit Verlandungsbe-
reichen; Röhrichtbestände und Riede“, die als „Of-
fenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht; salzbeein-
flusst“ kartiert wurden (s. Abb. 5 (gelb)).

RUE 05216 und RUE 05220

Im Süden und Westen des Plangebiets befinden sich zwei kleine einzelne Biotope (Baumgruppen), die als Naturnahe Feldgehölze kartiert wurden.

Sonstiges

Westlich angrenzend befindet sich Wald nach § 2 LWaldG M-V. Mit baulichen Anlagen ist gemäß den Vorgaben der Waldabstandsverordnung ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Dabei können nach WaldAbstVO M-V Ausnahmen gestattet werden für Anlagen, die nicht dem (dauerhaften oder vorübergehenden) Aufenthalt von Menschen dienen. Der Waldabstand gilt nicht für unbedeutende und untergeordnete bauliche Anlagen.

Innerhalb des Plangebiets sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden.

Im Bereich des Recyclingplatzes ist ein Bodendenkmal verzeichnet. Jegliche Erdeingriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

1.4.3) Überschwemmungsgefahr

Für das zu betrachtende Küstengebiet Martinshafen beträgt der Bemessungshochwasserstand BHW +2,10 m NHN = +1,95 m HN (vgl. Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand). Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Küstenschutzanlagen des Landes im Sinne des § 83 LWaG sind weder vorhanden noch geplant.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Die Planung dient dem weiteren Ausbau der touristischen Nutzung des früher stark durch gewerbliche Nutzungen geprägten Standorts Martinshafen. Mit dem Wegfall der gewerblichen Nutzung besteht die Möglichkeit, den Hafen als touristischen Erlebnisbereich für breitere Schichten zu öffnen. Angestrebt wird die Entwicklung eines lebendigen Hafenbereichs als attraktivem Flanier- bzw. Aufenthaltsbereich mit publikumswirksamen Nutzungen (Gastronomie, fremdenverkehrsorientierter Einzelhandel, touristische Dienstleistungen), der als einziger geordneter Wasserzugang im Gemeindegebiet auch für die bestehenden Tourismusbetriebe von hoher Bedeutung ist. Auch wenn der Hafen eigentumsrechtlich nach dem Verkauf durch die Gemeinde an einen privaten Vorhabenträger als private Anlage gelten muss, muss er weiterhin die Funktion eines öffentlichen (d.h. diskriminierungsfrei zugänglichen) Hafens erfüllen. Dies bezieht sich sowohl auf seine Funktion als Wasserwanderrastplatz (mit einem Anteil an Gastliegeplätzen) als auch als Ausflugsziel mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität für Einheimische und Gäste.

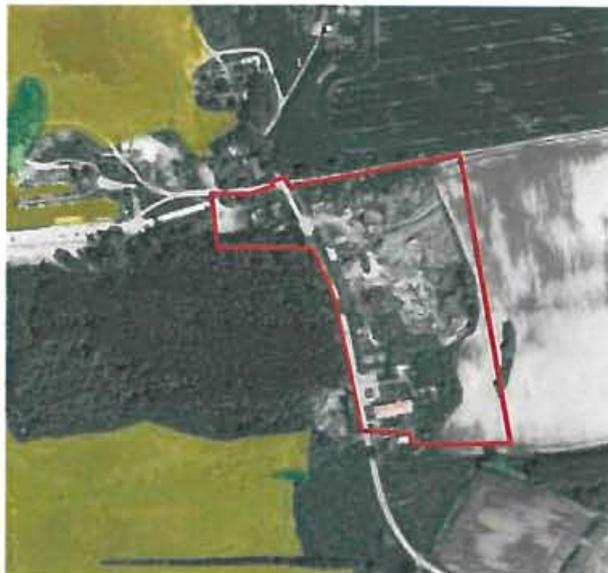


Abbildung 5: gesetzlich geschützte Biotop nach Biotop-atlas, Quelle: Umweltkarten MV

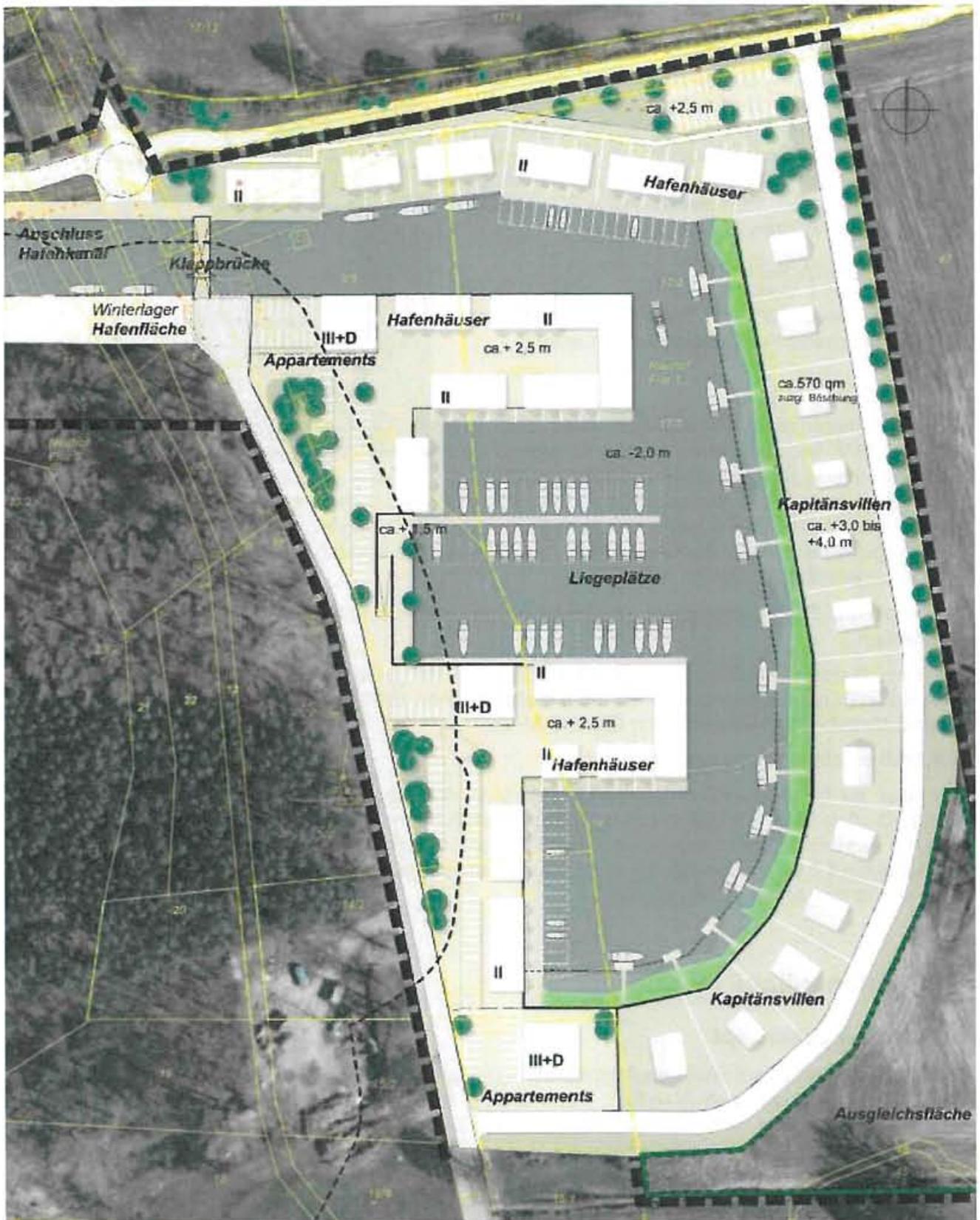


Abbildung 6 Städtebaulicher Entwurf, raith hertelt fuß, Stand 3/2017

Trotz der Einstufung als Tourismusschwerpunktraum blieb die touristische Entwicklung bisher vor allem auf den Ortsteil Neddesitz beschränkt (Jasmar Resort mit Therme). Dabei ging die Zahl der gewerblichen Betten in der Gemeinde kontinuierlich von 1.285 Betten im Jahr 2003 auf 969 Betten im Jahr 2012 zurück. Bezogen auf die Gemeindegröße (sowie eingedenk der Lage in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus gemäß RREP VP) besteht damit Nachholbedarf hinsichtlich der touristischen

Entwicklung. Das Verhältnis Betten zu Einwohner beläuft sich in Sagard auf 0,38 Betten pro Einwohner und liegt im regionalen Vergleich am untersten Ende.

Mit der Entwicklung des Hafens eröffnen sich für das nähere Umfeld neue Ansiedlungsmöglichkeiten, die mit dem Bebauungsplan Nr. 19 für das Hafendorf genutzt werden sollen. Schließlich soll der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Gleichzeitig werden die ergänzenden Beherbergungskapazitäten die Wirtschaftlichkeit der am Standort Martinshafen geplanten touristischen Infrastruktur verbessern.

Um möglichst breite Nutzerschichten anzusprechen, wird ein gefächertes Angebot von der exklusiven Villa bis zu familienorientierten Ferienappartements vorgesehen. Dabei waren für die Gemeinde bei der Entwicklung des Gebiets zwei Aspekte im Besonderen maßgeblich:

- Zum einen soll im Bereich des Recyclingplatzes keine abgeschlossene Ferienanlage entstehen. Vielmehr wird das Ferienhausgebiet als Vergrößerung des Hafenbereichs verstanden, so dass der Hafen Martinshafen als attraktiver Siedlungsbereich und damit als Ausflugsziel gestärkt wird.
- Zum anderen muss der Standort durch Herausbildung eines Alleinstellungsmerkmals qualifiziert werden. Die Fläche des Recyclingplatzes liegt zwar in der Nähe des Boddenufers, verfügt aber selber nicht über einen direkten Wasserbezug. Zwischen Wald (im Westen) und großmaßstäblichen Ackerschlägen (im Osten) gelegen, ohne nahen Strand und ohne Wasserblick ist der Standort selbst ohne entsprechende Maßnahmen nur bedingt attraktiv.

Das Hafendorf legt sich um ein großes neues Hafenbecken, das über eine Verlängerung des bestehenden Hafens mit dem Bodden verbunden und damit auch funktional als Hafenerweiterung fungieren wird. Das neue Hafenbecken wird gerahmt durch unterschiedliche Gebäudeformen, so dass ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild entsteht.

- Im Norden (Teilfläche A) sollen zwischen der Gemeindestraße nach Sagard und neuem Hafenbecken in Fortsetzung der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 mehrere, das Hafenbecken räumlich fassende zweigeschossige Reihenhäuser entstehen. Die Gebäude erhalten großzügige Terrassen nach Süden zum Wasser, es besteht die Option auf eigenen Bootsliegeplatz vor der Terrasse.
- Im Osten (Teilfläche B) wird eine hochwertige Villenbebauung (voraussichtlich rund 13 „Kapitänsvillen“) vorgesehen. Die aufgelockerte Bebauung mit gut 600 qm großen Grundstücken wird einen stark durchgrüneten Charakter aufweisen und damit einen harmonischen Übergang in die weit offene Landschaft sicherstellen. Die Gärten erhalten ein grünes, naturnahes Ufer (zum Teil mit Flachwasserzonen / Schilfstreifen. Je Grundstück wird ein privater Steg / Bootsliegeplatz zugelassen.
- Die westliche Seite (Teilfläche C) bleibt einer stärker verdichteten Bebauung vorbehalten, die neben Ferienappartements auch einzelne Infrastrukturbauwerke aufnehmen soll. Vorgesehen sind Hafenhäuser (als kleine Reihenhäuser) sowie Appartementshäuser mit vorwiegend kleinen Einheiten.

Die dreiseitig gefasste zentrale Wasserfläche wird durch größere gemeinschaftliche Steganlagen mit rund 50 Liegeplätzen erschlossen. Aufgrund einer höheren baulichen Dichte ist eine dezentrale Anordnung der Liegeplätze entlang der Uferlinie kapazitätsmäßig in diesem Abschnitt nicht ausreichend, um den Anspruch, jeder Einheit einen Liegeplatz zur Verfügung stellen zu können zu entsprechen.

Insgesamt können damit im Plangebiet bis zu 100 Nutzungseinheiten unterschiedlicher Größe mit jeweils eigenem Bootsliegeplatz und voraussichtlich 360 Betten entstehen.

Typologie	GR je Gebäude		GR gesamt (qm)	Geschossfläche		Nutzfläche (qm)	Wohnfläche (qm)	Wohnfläche			Betten
	Gebäude (qm)	Anzahl Gebäude		Anzahl Geschosse	gesamt (qm)			WE je Gebäude	je WE (qm)	Wohneinheiten (gesamt)	
Hafenhaus	60	23	1380	2	2.760		2.208	1	96	18	92
Kapitänsvillen	120	13	1560	1,6	2.496		1.997	1	154	13	52
Hafenhaus	55	37	2035	2	4.070		3.256	1	88	37	148
Appartments Typ Würfel	256	3	768	3,6	2.765		2.212	11	67	33	66
gewerbliche Nutzungen	1448	4	5792	1	5.792	4.634					
	1939	80	11535		17.883	4.634	9.673			101	358

Tabelle 1: Nutzungen gemäß städtebaulichem Entwurf

2.2) Begründung wesentlicher Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Fremdenverkehr“ festgesetzt. Das Sondergebiet „Fremdenverkehr“ dient der Entwicklung eines Hafendorfs als wassersportorientierte Urlaubsdestination mit ergänzenden fremdenverkehrsorientierten Dienstleistungsbetrieben aus Gastgewerbe, Handel und Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Der Nutzungsartenkatalog wird räumlich differenziert, um den unterschiedlichen Bebauungsformen zu entsprechen.

Im gesamten Sondergebiet sind als hauptsächliche Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen zulässig. Ob es sich bei der Nutzung um einen Beherbergungsbetrieb oder um Ferienwohnungen handelt, kann dabei nicht immer verlässlich eingeschätzt werden. Neue Mischformen erschweren die Unterscheidung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen. Gemäß Urteil des OVG Greifswald vom 19.02.2014 (3 L 212/12) sind Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes bauplanungsrechtlich zwar unterschiedliche Nutzungsarten. Allerdings, so führt die Urteilsbegründung weiter aus, „bedarf der Begriff des Betriebs des Beherbergungsgewerbes im Hinblick auf entstandene Zwischenformen wie z.B. Apart(ment)hotels der Modifizierung. Da es für die Zuordnung zu bestimmten Nutzungsarten allgemein nicht nur auf die mit einer bestimmten baulichen Ausstattung gegebenen Möglichkeiten der Nutzung ankommt, sondern maßgeblich auch auf das Nutzungskonzept und dessen grundsätzliche tatsächliche Verwirklichung ..., können auch Unterkünfte, die eine unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises ermöglichen, zu einem Beherbergungsbetrieb gehören, nämlich dann wenn neben der Überlassung von Räumen beherbergungstypische Dienstleistungen angeboten und auch typischerweise in Anspruch genommen werden, die einen nennenswerten Umfang erreichen und die Nutzung prägen, [d.h.] wenn hotelähnliche Nebenleistungen wie Frühstücksbuffet, Reinigungsdienst, Wäscheservice, Bettwäsche-wechsel oder Lebensmitteldienste einen nennenswerten Umfang erreichen, vom eigenen Hauspersonal erbracht werden und im Preis inbegriffen sind. Danach ist das Vorhandensein der für einen solchen Betrieb typischen Servicebereiche außerhalb der vermieteten Unterkünfte wie Speise- und Aufenthaltsräume mit dem zugehörigen Personalservice, betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für das Personal sowie Lagerräume für die Unterbringung von Servicegerätschaften und Bedarfsartikeln - ein Indiz für einen Beherbergungsbetrieb; der räumlichen Struktur der Gesamtanlage und den sich dadurch bietenden Nutzungsmöglichkeiten kommt neben dem Nutzungskonzept ein besonderes Gewicht zu“. Angesichts der angestrebten zentralen Vermarktung zumindest der Appartementanlage (Teilfläche C) werden dort Flächen für beherbergungstypische oder –ergänzende Dienstleistungen entstehen (Rezeption, Bistro, Wellnessbereich), so dass hier der Charakter eines Beherbergungsbetriebs gegeben ist. Als Beherbergungsbetrieb bewirtschaftete Ferienwohnung erreichen in der Regel eine höhere Auslastung sowie dadurch auch höhere Wertschöpfung.

In den stärker verdichteten Teilflächen A und C im Norden und Westen der neuen Hafenfläche nehmen die gewerblichen Nutzungen einen hohen Stellenwert ein; insofern wird hier eine breitere Nutzungsmischung vorgesehen.

- Der Großteil der gewerblichen Flächen wird für Läden sowie für Schank- und Speisewirtschaften zur Verfügung stehen. Bei den Läden, die auf kleine Einheiten mit bis zu 200 qm Verkaufsfläche begrenzt werden, wird es sich um einen um kleinere Einrichtungen zur örtlichen Versorgung (z.B. Bäckerei mit Café), zum anderen um Läden für einen touristischen, maritimen Bedarf handeln. Durch die Begrenzung auf kleinere Verkaufseinheiten mit einer beschränkten Betriebsgröße soll die Kleinteiligkeit der Nutzungsmischung gesichert werden und eine Konkurrenz zu dem auf die örtliche Bevölkerung zielenden Versorgungsangebot in

Sagard verhindert werden. Bei Betriebsgrößen unter 200 qm VK bleiben regional ausstrahlende Magnetbetriebe mit einem breiten Warenangebot (z.B. Lebensmittelmärkte) ausgeschlossen.

- Die touristische Attraktivität des Hafendorfs kann durch Ansiedlung ergänzender Nutzungen wie Anlagen zur Freizeitgestaltung unterstützt werden. Sonstige nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe ermöglichen weitere ergänzende Dienstleistungsbetriebe wie Fahrradverleih. Auch die häufig medizinisch ausgerichteten Leistungen der freien Berufe können aus Sicht der Urlauber das Angebot sinnvoll ergänzen (u.a. Massage, Fuß- u. Gesichtspflege).
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind geeignet, die gesamtörtliche Funktion des Gebiets zu stärken und werden sich grundsätzlich konfliktfrei in das Gebiet einfügen.
- Der Hafenrand muss zudem hafentypische Aufgaben übernehmen. Darunter fallen wassersportbezogene Nutzungen (Hafenmeistergebäude) ebenso wie Parkplätze für Tagesgäste oder sonstige Funktionsflächen des Hafens (z.B. maritimes Gewerbe, Winterfreilager).
- Vor allem für die gewerblichen Nutzungen sind Betriebswohnungen zuzulassen. Voraussetzung für Betriebswohnungen ist neben der räumlichen Zuordnung der Wohnung zum Betrieb auch deren funktionale Zuordnung. Diese besteht, soweit es sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen handelt, wenn diese Personen wegen der Art des Betriebes oder zur Wartung von Betriebseinrichtungen oder aus Sicherheitsgründen ständig erreichbar sein müssen und deswegen das Wohnen solcher Personen nahe dem Betrieb erforderlich ist. Für Betriebsleiter und Betriebsinhaber können wegen ihrer engen Bindungen an ihren Betrieb Wohnungen auf oder nahe dem Betriebsgrundstück auch dann zulässig sein, wenn der Betrieb ihre ständige Einsatzbereitschaft nicht zwingend erfordert; aber auch dann muss ihr Wohnen auf oder nahe dem Betriebsgrundstück mit Rücksicht auf Art und Größe des Betriebs aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein. Das Erfordernis ist im jeweiligen Einzelfall vor dem Hintergrund der jeweils spezifischen betrieblichen Anforderungen zu begründen.

Die gewerblichen Nutzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Einzugsbereichs nicht auf das Gebiet beschränkt; vielmehr soll sich das Hafendorf zu einem der touristischen Zentren in der Gemeinde entwickeln und folglich auch Angebote für Tagesbesucher bereithalten. Nicht zuletzt angesichts der gesamtörtlichen Bedeutung mit entsprechender gewerblicher Nutzung wird das Gebiet nicht als Ferienhausgebiet im Sinne § 10 BauNVO, sondern als sonstiges Sondergebiete „Fremdenverkehr“ normiert.

Ausnahmsweise werden im gesamten Sondergebiet zur Vermeidung eines monofunktionalen Urlaubserghettos über das Betriebswohnen hinaus untergeordnet sonstige Wohnungen zugelassen. Dauerwohnungen verhindern die völlige Entleerung des Gebiets in den schwierigen Zeiten außerhalb der Saison und sorgen für ein gewisses Maß sozialer Sicherheit. Angesichts der spezifischen Standortqualitäten (eigener Bootssteg am Haus) ist das Hafendorf für einen überregionalen Zuzug attraktiv (eigengenutzte Freizeitwohnungen, sog. Residenten). Über den Ausnahmeverbehalt kann der Umfang der Wohnnutzung durch die Gemeinde wirkungsvoll gesteuert werden, so dass die fremdenverkehrliche Ausrichtung des Gebiets insgesamt nicht gefährdet wird.

Dabei entspricht es der allgemeinen Auslegung, dass unter Wahrung der Zweckbestimmung eines Sondergebiets auch ergänzende Nutzungen berücksichtigt werden können, sofern diese nicht der generellen Zweckbestimmung widersprechen. Das BVerwG führte z.B. zu einem Kurgebiet bereits vor Jahren billigend aus (Urt. v. 29.09.1978 - 4 C 30.76): Das „Gebiet soll nach dem Willen der beigeladenen Gemeinde in eigenartig gemischter Weise einerseits der Wohnnutzung und andererseits einer spezifischen gewerblichen Nutzung, nämlich der Nutzung durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes u.ä., dienen. Das ist eine bauliche Nutzung, die ihrer Art nach unter keine der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen fällt.“ Auch das OVG Niedersachsen konnte daher jüngst mit Bezugnahme auf die frühere Rechtsprechung zu Kurgebieten ausdrücklich bestätigen (Urt. V. 18.09.2014 - 1 KN 123/12): „Die Mischung von Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits steht nicht in Widerspruch zu den Wertungen der §§ 3, 4, 10 BauNVO. Eine Kombination verschiedener Nutzungen ist zwar nur dann zulässig, wenn sich die Verträglichkeit der Nutzungen aus den Regelungen der Baunutzungsverordnung herleiten lässt. Das ist hier jedoch der Fall, und zwar auch in Bezug auf die Kombination von Ferien- und Dauerwohnungen im Plangebiet.“ Touristische Nutzungen wie Be-

herbergung und Ferienwohnungen einerseits sowie die Wohnnutzung andererseits schließen sich nach den Nutzungsartenkatalogen der normierten Baugebiete der BauNVO nicht gegenseitig aus (vgl. die Klarstellung im Rahmen der Baurechtsnovelle 2017 durch § 13a BauNVO).

Das Sondergebiet wird immissionsrechtlich als Mischgebiet anzusprechen sein, um der wassersportlichen Ausrichtung sowie der angestrebten Nutzungsmischung gerecht werden zu können.

Die wassersportliche Ausrichtung des Hafendorfs bedingt zwingend die Integration von eigenen Boots- und Liegeplätzen für die Apartments / Häuser, was mit Verkehrsgeräuschen (beim Ein- und Auslaufen der Boote) sowie im Falle von Segelbooten auch mit windinduzierten Geräuschen insbesondere an Masten der Segelboote verbunden ist. Aus vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen und Messungen von vergleichbaren Sportboothäfen ist bei rund 90 Segelbooten mit einem Schallleistungspegel von max. LWA = 100 dB(A) für die windinduzierten Strömungsgeräusche an den Sportbooten auszugehen, die allerdings nur bei Windstärken von 5 – 8 Bft auftreten. Angesichts der durch Bebauung abgeschirmten nicht windexponierten Lage werden die Geräusche im vorliegenden Fall jedoch geringer ausfallen. Grundsätzlich handelt es sich um maritime, zu einem Segelboothafen dazu gehörende Geräusche, die nicht durch aktives Handeln von Personen oder durch den Betrieb technischer Anlagen, sondern - ähnlich den Geräuschen des Wellenschlags am Ufer - durch nicht zu beeinflussende Umwelteinwirkungen hervorgerufen.

Die maritimen Geräusche sind als gebietstypische Geräusche wie etwa auch der durch die Nutzung der eigenen erforderlichen Stellplätze landseitig entstehende Verkehrslärm hinzunehmen. Die Eigenverlärmung kann vorhabenspezifisch durch passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 ausgeglichen werden (z.B. durch eine angemessene resultierende Schalldämmung aller Fassaden, Anordnung von Wintergärten oder verglasten Balkonen). Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass bei Windstärken ab 5 Bft allgemein von geschlossenen Fenstern ausgegangen werden kann.

Zur Minderung der Geräuschbelastung sollte wie allgemein üblich ergänzend in der Hafenordnung eine konkrete Verpflichtung zum klapperfreien Abbinden von Fallen, Takelage etc. vorgesehen werden.

Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der unterschiedlichen Nutzungs- und Bebauungsstruktur der einzelnen Teilflächen wird auch das Maß der baulichen Nutzung abschnittsweise differenziert.

In Teilflächen A und C wird eine GRZ in Anlehnung an die Obergrenzen des § 17 BauNVO festgelegt (als Gebiete mit vergleichbarer Gebäudenutzungen (Wohnungen)). Die GRZ von 0,4 ist erforderlich, um eine Ausparzellierung der einzelnen Reiheneinheiten (Realteilung) nicht auszuschließen. Grundsätzlich wird eine zweigeschossige Bebauung angestrebt, die durch einzelne dreigeschossige Gebäude gegliedert wird.

Angesichts der vergleichsweise hohen baulichen Dichte wird hier die Größe der Gebäude ergänzend einschränkend durch Baufenster festgelegt (überbaubare Grundstücksfläche = 5.133 qm). Bei der Anordnung der Baufenster in der Teilfläche C war darüber hinaus der 30 m Waldabstand zu berücksichtigen.

Für die Villenbebauung in der Teilfläche B wird nur eine geringe bauliche Dichte von GRZ 0,3 zugelassen, um den grünen Charakter dauerhaft zu sichern. Die einheitliche Eingeschossigkeit der Villenbebauung sichert einen harmonischen Übergang in die angrenzende offene Landschaft.

Durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche als straßenbegleitendes Band wird für die zukünftige Bebauung eine hohe Flexibilität erhalten. Die Kombination einer angemessenen reduzierten GRZ mit großzügiger überbaubarer Grundstücksfläche lässt eine dem hohen Anspruch genügende, möglichst individuelle Architektur zu.

Wasserfläche

Die bestehende Hafenwasserfläche ist aus der Bundeswasserstraße ausgegrenzt. Somit werden Flächen Dritter durch die Abgrabung (Ausbau) für den Hafen in Anspruch genommen, ohne dass die kommende Wasserfläche Teil der Bundeswasserstraße wird.

Die neu geschaffene Wasserfläche wird mit der Zweckbestimmung Hafen belegt. Geplante ist eine

Abgrabung auf eine Wassertiefe von 2,0 bis 2,5 m, so dass die Wasserfläche auch von kleineren Segelbooten befahren werden kann. Auf der gesamten Wasserfläche werden Bootsstege bis zu einer Länge von 15 m zugelassen, so dass eine möglichst direkte Zuordnung der Bootsliegendeplätze zu den einzelnen Ferienhäusern bzw. -wohnungen ermöglicht wird.

Wasserflächen, für die eine intensive Nutzung durch größere Stege, ortsfeste oder schwimmende Steganlagen bis 75 m Länge vorgesehen ist, werden entsprechend als Fläche für Bootsliegendeplätze gekennzeichnet. Die an den größeren Stegen konzentrierten Liegeplätze werden vor allem den Appartementhäusern dienen, da hier aufgrund einer höheren baulichen Dichte eine dezentrale Anordnung der Liegeplätze entlang der Uferlinie kapazitätsmäßig nicht ausreichend ist.

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Errichtung und dem Betrieb des Hafens ist auf die Vorgaben im Gesetz über die Entsorgung von Schiffsabfällen und Ladungsrückständen im Land Mecklenburg-Vorpommern (Schiffsabfallentsorgungsgesetz - SchAbfEntG M-V) vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 679) hinzuweisen. Nach § 4 dieses Gesetzes haben Hafenbetreiber für die den Hafen üblicherweise anlaufenden Schiffe ausreichende Hafenauffangeinrichtungen für Schiffsabfälle und Ladungsrückstände zur Verfügung zu stellen. Gemäß § 5 Schiffsabfallentsorgungsgesetz ist durch den Hafenbetreiber ein Abfallbewirtschaftungsplan aufzustellen, der einer gesonderten Genehmigung durch die zuständige Behörde (gern. § 13 Abs. 2 SchAbfEntG M-V die Staatlichen Ämter für Landwirtschaft und Umwelt als untere Abfallbehörden) bedarf. Der zuständigen Behörde ist der aufgestellte Abfallbewirtschaftungsplan für den Hafen vom Betreiber des Hafens zur Genehmigungserteilung vorzulegen.

Grünordnung

Festsetzungen zur Grünordnung umfassen die Ausweisung von Grün- und Wasserflächen sowie von Pflanzgebieten und einer Maßnahmefläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs wird zur Abgrenzung gegen die offene Feldflur eine durchgehende, straßenbegleitende Baumreihe vorgesehen. Südwestlich im Anschluss an das bestehende Feldgehölz wird die Ackerfläche als Maßnahmefläche ökologisch aufgewertet und damit eine wirksame Pufferfläche zum Marlower Bach gesichert.

Mit der neuen Wasserfläche werden zukünftig 28% des Plangebiets neue Lebensräume darstellen. Entlang der östlichen Seite des Hafenbeckens soll eine rund 10 m breite Grünfläche die Ausbildung einer ökologisch hochwertigen, mit der Zeit naturnahen Uferlinie ermöglichen (mit bewachsenen Flachwasserbereichen und Überflutungsflächen).

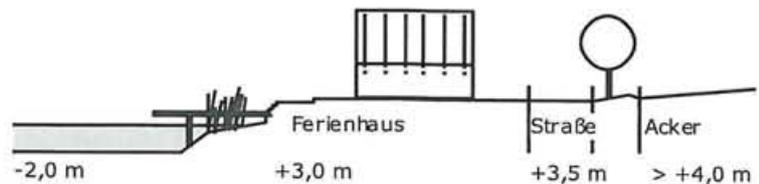


Abbildung 7: Prinzipschnitt Ostufer mit Ferienvillen

2.3) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz: Nur etwas mehr als die Hälfte des rund 6,5 ha großen Plangebiets wird als Baugebiet (incl. Verkehrsflächen) entwickelt). Mit der gut ein Viertel des Plangebiets umfassenden Wasserfläche sowie den sich auf knapp ein Viertel summierenden Grünflächen (incl. Wald und Ausgleichsfläche) wird etwa die Hälfte einen landschaftsgebundenen Charakter erhalten.

Nutzung	Fläche	zulässige Grundfläche	zulässige Versiegelung	Bemerkung /Versiegelung Bestand	Anteil
Sondergebiet	28.020 qm	10.941 qm	15.880 qm	Bestand: 1.013 qm Gebäude, zuzgl. 21.770 qm Versiegelung Recyclingplatz	43%
davon Teilfläche A	5.375 qm	2.150 qm	3.225 qm		
Teilfläche B	7.985 qm	2.395 qm	3.593 qm		
Teilfläche C	13.330 qm	5.332 qm	7.998 qm		

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>zulässige Grundfläche</i>	<i>zulässige. Versiegelung</i>	<i>Bemerkung /Versiegelung Bestand</i>	<i>Anteil</i>
Teilfläche D	1.330 qm	1.064 qm	1.064 qm		
Verkehrsfläche	5.965 qm		5.370 qm*	Bestand: 2.672 qm	9%
Wasserfläche	18.395 qm	--	--		28%
Grünfläche	5.200 qm	--	--		8%
Wald	2.495 qm	--	--		4%
Maßnahmefläche	5.365 qm	--	--		8%
Gesamtgebiet	65.440 qm	10.941 qm	21.250 qm		

* Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün; Versiegelungsgrad 90%

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung.

Das Plangebiet wird vor allem durch die bestehende Gemeindestraße erschlossen, die in Vorwerk von der Bundesstraße B 96 abzweigt und nach Martinshafen führt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die neu ausgebaute Gemeindestraße zwischen Sagard und Martinshafen, die eine direkte Verbindung in den Hauptort ermöglicht.

Durch die Verlängerung des Hafenkanals wird die bisherige Gemeindestraße unterbrochen. Eine Verbindung über die Wasserfläche wird über eine Klappbrücke gewährleistet, die jedoch nur eine eingeschränkte Belastung zulässt und daher nur durch Fußgänger und Radfahrer (als Mitbenutzung der Fußgängerbrücke) genutzt werden kann. Durch die neue Randstraße entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird jedoch eine neue Verbindung geschaffen, so dass das örtliche Straßennetz in seiner Funktion nicht beeinträchtigt wird.

Die Verkehrsflächen (Straßen) im Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006- entsprechen.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung: Der Standort Martinshafen ist trinkwassertechnisch erschlossen (Trinkwasserleitung in der Gemeindestraße). Die Wasserversorgung des geplanten Gebiets kann unter bestimmten Voraussetzungen über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Nutzbare Anlagen stehen an der nördlichen Plangebietsgrenze zur Verfügung. Die innere Erschließung muss neu aufgebaut werden. Die fachtechnische Planung ist mit dem ZWAR abzustimmen. Eine finanzielle Beteiligung des ZWAR bei der Errichtung der Erschließungsanlagen wird ausgeschlossen.

Abwasserentsorgung: Eine öffentliche Abwasserkanalisation ist in Martinshafen derzeit nicht vorhanden. Im Zuge des Straßenbaus wurden jedoch bereits die entsprechenden Leitungen berücksichtigt, so dass ein Anschluss an die zentrale Kläranlage wirtschaftlich möglich ist.

Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser kann in die vergrößerte Wasserfläche des Hafens eingeleitet werden. Die Schaffung zentraler Anlagen zur Entwässerung der das Hafenbecken umgebenden Bebauung und Befestigung geht mit einem wirtschaftlich unverhältnismäßigen Aufwand einher. Effizienter würde sich hier die grundstücksbezogene Entsorgung mit direkter Einleitung in das Hafenbecken gestalten. Eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit läge dadurch nicht zwangsweise vor.

Die Benutzung von Gewässern zur Einleitung von Niederschlagswasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG). Erlaubnisfähig ist nur die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser. Über diese Einleitungen entscheidet das STALU Vorpommern als für Gewässer I. Ordnung zuständige untere Wasserbehörde.

Löschwasser: Die Löschwasserversorgung kann durch Entnahme aus dem Hafenbecken sichergestellt werden. Hierzu ist eine frostfreie Löschwasserentnahmestelle entsprechend DIN 14210 (z.B. Saugschacht) herzustellen.

Elektroenergie: Eine ausreichende Versorgung des geplanten Hafendorfs mit Elektroenergie ist derzeit abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes der E.DIS AG abgesichert werden. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote ausgereicht werden.

Erdgas: Die EWE NETZ GmbH plant im Zuge des Bauvorhabens, die Mitverlegung von 1x PE-HD d110 Erdgas-Mitteldruckleitung.

Telekommunikation: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger notwendig. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eventuell eine Kostenbeteiligung durch den Erschließungsträger erforderlich.

Abfallentsorgung: In der Gemeinde Sagard wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 19. Dezember 2016 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

3) Auswirkungen / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

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

- Die *Belange der Wirtschaft*, auch unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen: Nach LEP wird aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Lage des Landes wird insbesondere der Sicherung und weiteren Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen sowie in Verbindung damit der Deckung des zu erwartenden Fachkräftebedarfs bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt. Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB). Entsprechend der raumordnerischen Ausweisung als Tourismusschwerpunktraum ist dabei dem Tourismus als Wirtschaftsbranche besonderes Gewicht zuzumessen. Nach RREP VP sollen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebots sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Zentrum der zukünftigen Entwicklung stehen. Neben den unmittelbaren Beschäftigungspotenzialen sind damit vor allem auch die Sekundäreffekte (allgemeine Attraktivitätssteigerung für den Tourismus durch Entwicklung attraktiver maritimer Aufenthaltsbereiche sowie Beseitigung eines städtebaulichen Missstands) zu berücksichtigen.
- die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Angesichts der Lage in Nähe zu wertvollen, teilweise nach internationalem Recht geschützten Landschaftsflächen ist dem Naturschutz eine sehr hohe Bedeutung einzuräumen. Durch den Bebauungsplan werden u.a. anlagebedingt durch Teil- und Vollversiegelung sowie durch Abgrabung und betriebsbedingt durch touristische Nutzungen Eingriffe in die Naturgüter zugelassen. Die umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht umfassend dargestellt und bewertet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits seit langem baulich genutzt wurde (Recyclingplatz) und anthropogen überformt ist (flächige Versiegelungen, Aufschüttungen, Gebäude). Die Hafennutzung am Standort ist Bestand. Durch die Aufgabe des Recyclingplatzes sowie den gewerblichen Güterumschlag und die Konzentration auf touristische Nutzungen (Sportboothafen,

Beherbergung) wird die zum Teil erhebliche Immissionsbelastung durch Staub und Lärm zukünftig wegfallen. Die Nutzung und Entwicklung baulich vorgeprägter Grundstücke entspricht den Zielen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.

- die *Belange des Waldes und der Forstwirtschaft*: Im Westen des Plangebiets befindet sich innerhalb sowie angrenzend Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Nach § 1a BauGB sollen als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Waldflächen liegen im engeren Küstenbereich und unterliegen angesichts der daraus resultierenden besonderen Funktion nach § 15(4) LWaldG M-V einem besonderen Schutz. Die Waldflächen werden im bestehenden Umfang erhalten, der gesetzliche Waldabstand von 30 m unter Beachtung der Ausnahmemöglichkeiten der WaldAbstVO M-V für Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, wird bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt.
- Die *Belange der Landwirtschaft*: Randlich befinden sich gut 1,4 ha landwirtschaftliche Nutzflächen. Nach § 1a BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche wird durch die Wahl einer gewerblich vorgenenutzten Fläche minimiert. Mit knapp 0,8 ha wird der größte Teil der früheren Ackerfläche als Randeingrünung bzw. Ausgleichsfläche ökologisch aufgewertet.
- Die *Belange der Bodendenkmalpflege*. Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal bekannt, dass in Vorbereitung der Umsetzung zu dokumentieren und zu bergen ist.

Darüber hinaus sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen. Die bestehende Recyclinganlage soll nicht weiter betrieben werden, nachdem bereits der gewerbliche Güterumschlag im angrenzenden Hafen zugunsten einer touristischen Nutzung eingestellt wurde. Baurecht besteht innerhalb des Plangebiets derzeit nur gemäß § 35 BauGB für privilegierte oder standortgebundene Anlagen.

Einzustellen sind darüber hinaus die bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebiets. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch den Wegfall des gewerblichen Güterumschlags und der Recyclinganlage sowie die zukünftig eindeutig touristische Ausrichtung der Hafennutzung erhebliche Immissionskonflikte abgebaut werden.

3.2) Umweltbericht

3.2.1) Allgemeines

Nach § 2a BauGB ist für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung. Er fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch und Kultur-/Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen. Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, die in den Kapiteln 1.2 sowie 2.1 bis 2.4 der Begründung umfangreich dargestellt sind. Zu den Schutzgebieten innerhalb bzw. in näherer Umgebung des Plangebiets siehe auch Kapitel 1.4.2.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Mit der Realisierung des Vorhabens wird aus dem derzeit großteils gewerblich genutzten Gelände des Recyclingplatzes ein touristisch ausgerichtetes Sondergebiet geschaffen. Auf rund 6,5 ha Fläche soll ein wassersportorientiertes Hafendorf mit einer Beherbergungskapazität von voraussichtlich rund 100 Einheiten mit 360 Betten in Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen entstehen. Für die Beherbergungseinheiten werden in der neuen Hafenfläche eigene Liegeplatzkapazitäten geschaffen. Nur gut die Hälfte des Plangebiets wird dabei als Baugebiet (incl. Verkehrsflächen) entwi-

ckelt). Mit der gut ein Viertel des Plangebiets umfassenden Wasserfläche sowie den sich auf knapp ein Viertel summierenden Grünflächen (incl. Wald und Ausgleichsfläche) wird auch zukünftig etwa die Hälfte der Fläche einen landschaftsgebundenen Charakter erhalten (für eine detaillierte Flächenbilanz siehe Abschnitt 2.3).

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der geänderten Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind. Dabei wird in der Umweltprüfung von folgenden möglichen Auswirkungen der Planung ausgegangen:

- Anlagebedingt werden Flächen für Bebauung und Erschließung in einem Umfang von ca. 21.250 qm dauerhaft versiegelt. Dabei handelt es sich im großen Umfang um bereits versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen eines ca. 20.000 qm umfassenden Recyclingplatzes (anteilig 1.013 qm Bestandsgebäude, 6.000 qm Vollversiegelung). Zudem geht die Biotopausstattung durch Abgrabung auf ca. 18.395 qm für die Anlage der Hafenterrasse verloren. Mit der Anlage des neuen Hafenbeckens sind zudem großflächige Eingriffe in den Boden verbunden.
Das Landschaftsbild erfährt durch die Beseitigung des als städtebaulichen Missstand anzusehenden Recyclingplatzes im Vergleich zum derzeitigen Zustand eine Aufwertung, wird aber durch die zum Teil mehrgeschossige Bebauung im Gegenzug auch deutlich verändert.
- Betriebsbedingt kommt es durch die Planung zu einer starken Zunahme touristischer Besucher (Übernachtungsgäste sowie Tagesbesucher) im Bereich Martinshafen. Die touristische Nutzung ist mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der Zufahrtsstraße verbunden. Allerdings verringert sich im Gegenzug durch den Wegfall der gewerblichen Nutzungen in Martinshafen der Anteil des Schwerlastverkehrs erheblich. Gleichzeitig fallen die bisherigen, durch gewerblichen Güterumschlag sowie Betrieb der Recyclinganlage hervorgerufenen Umweltbelastungen durch Lärm sowie Staub zukünftig weg.
Durch den Zuwachs an Beherbergungskapazitäten steigt der Nutzerdruck auf die umgebenden Landschaftsbereiche.
- Baubedingt kommt es zu Störwirkungen auf die umgebende Fauna durch Baulärm sowie großräumig durch baubedingten Schwerverkehr. Vor allem für die Herstellung der neuen Wasserfläche auf rund 18.395 qm sind erhebliche Bodenbewegungen erforderlich (bei durchschnittlich 5 m Abgrabung rund 100.000 m³). Im Vergleich zur früheren Belastung durch den gewerblichen Güterumschlag im Hafen (ausgelegt auf ca. 200.000 t/a (d.h. ca. 100.000 m³) Bodenaushub und Steinen) stellen die nur temporär auftretenden Bauverkehre jedoch keine qualitativ neue Belastung für den Landschaftsraum dar.

Das Plangebiet grenzt direkt an den noch im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Martinshafen“ an. Die Kapazität des vB-Plans Nr. 12 wird mit 20 Ferienwohnungen (Begründung Seite 7), das entspricht 80 Betten, angegeben. Aufgrund des zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhanges ist in der Umweltprüfung die kumulierende Wirkung beider Bauleitpläne zu betrachten.

Planungsalternativen

Angesichts der Flächenknappheit in der Gemeinde Sagard gibt es keine realistischen Standortalternativen. Die Fläche ist großteils gewerblich vorgeplant und im wirksamen Flächennutzungsplan als touristisches Sondergebiet dargestellt. Auch der direkte Anschluss an den Sportboothafen ist für die touristische Erholungseignung von besonderem Wert.

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. „Anleitung zur Biotopkartierung im Gelände“ Meck-

lenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998/Heft 1) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gemäß Landesnaturschutzgesetz (vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 1999 / Heft 3) zugrunde liegt.

Zur Bewertung artenschutzrechtlicher Belange wurden die Vorkommen der Artengruppen Brutvögel und Reptilien 2016 erfasst (Kartierbericht zum Projekt B-Planvorhaben in der Gemeinde Sagard, Dipl.-Biol. Thomas Frase, Rostock, Stand 09.12.2016 [Frase 2016]).

Auf Grundlage der aktuell vorliegenden umweltprüfungsrelevanten Gutachten und Kartierungsergebnisse ist die Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht ohne Schwierigkeiten durchführbar.

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen

Der Umweltbericht erfordert gemäß § 2 (4) und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

Entsprechend Baugesetzbuch (BauGB) sowie der gesetzlichen Verpflichtungen des Landes- und Bundesnaturschutzgesetzes sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 BNatSchG sind die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerations- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft zu sichern. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Dabei ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Planbedingte Eingriffe werden gemäß der einschlägigen Hinweise des bilanziert und durch interne sowie vorwiegend externe Maßnahmen (Beteiligung an einem Ökokonto) ausgeglichen.

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Durch die Umnutzung bislang gewerblich genutzter Flächen wird die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke reduziert.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (Zweck und Grundsätze des Bodenschutzes, § 1 Bundes-Bodenschutz-gesetz, BBodSchG). Der schonende Umgang mit Grund und Boden schließt darüber hinaus die Forderung ein, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Durch Anordnung auf einem gewerblich vorgenutzten Standort mit 1.013 qm Bestandsgebäude zzgl. 21.770 qm Versiegelung Recyclingplatz wird die Betroffenheit ungestörter Böden minimiert. Wertgebende Bodenbildungen liegen nicht vor.

Der Jasmunder Bodden gehört zu dem nach WRRL berichtspflichtigen Wasserkörper Nordrügensche Bodden (DE_CW_WP_21). In den Nordrügensch Boddengewässer werden die Umweltziele der Wasserrahmenrichtlinie sowohl für den ökologischen als auch den chemischen Zustand verfehlt. Der ökologische Zustand der Nordrügensch Boddengewässer konnte im Zuge der Bestandsaufnahmen nur mit schlecht bewertet werden. Die Ursache für das Nichterreichen des guten ökologischen Zustands liegt in der Eutrophierung der Oberflächengewässer und deren Nährstoffeintrag in die Ostsee. In der Folge haben sich die natürlichen Besiedlungsverhältnisse sowohl im Freiwasser als auch am Meeresboden verändert und zeigen deutliche Abweichungen gegenüber dem Zielzustand.

Als wesentliche Maßnahme zur Verbesserung des ökologischen Zustands der Küstengewässer wird die Reduzierung der Nährstoffeinträge aus den Einzugsgebieten genannt. Das geplante Vorhaben

steht dem Erreichen der Umweltziele in den Küstengewässern nicht entgegen.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten.

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Biotopkartierung mit Identifizierung der geschützten Biotope, sodass der Biotopschutz bei der Planung und Umsetzung beachtet wird. Innerhalb des Geltungsbereichs sowie direkt angrenzend befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Nach §18 NatSchAG M-V sind die Beseitigung von Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten.

Gesetzlich geschützte Einzelbäume im Plangebiet werden erfasst und soweit möglich zum Erhalt festgesetzt.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind lebensfähige Populationen der wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Austauschbeziehungen zu erhalten und es ist Gefährdungen von natürlichen Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken. (§1 (2) BNatSchG).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit von Aspekten der biologischen Vielfalt gemäß der entsprechenden Arbeitshilfe des LUNG M-V sowie durch die Festlegung von Maßnahmen im Rahmen der Kompensation, die auch dem Erhalt der biologischen Vielfalt dienen.

Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten, in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG, Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) und Artikel 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)).

Die Berücksichtigung erfolgt durch Kartierung der relevanten Artengruppen sowie Prüfung, ob von den Auswirkungen des Bebauungsplans besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend BNatSchG sowie die für diese Arten geltenden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG voraussichtlich betroffen sind. Die Umsetzung des Plans darf durch artenschutzrechtliche Vorschriften nicht dauerhaft gehindert sein.

Es werden Festsetzungen zur Vermeidung und Sicherung der ökologischen Funktion getroffen sowie Hinweise für nachgeordnete Planungen gegeben, um artenschutzrechtliche Konflikte, die bei der konkreten Anlagenplanung auftreten können, zu vermeiden.

Im Westen des Plangebiets befindet sich innerhalb sowie angrenzend Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Die Waldflächen liegen im engeren Küstenbereich und unterliegen angesichts der daraus resultierenden besonderen Funktion nach § 15(4) LWaldG M-V einem besonderen Schutz.

Die Belange der Forst werden durch Erhalt der Waldflächen im bestehenden Umfang berücksichtigt. Der Schutz des Waldes wird durch Einhaltung, des gesetzlichen Waldabstands von 30 m unter Beachtung der Ausnahmemöglichkeiten der WaldAbstVO M-V für Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, berücksichtigt.

Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen (aus §§ 1 u. 3 Bundesimmissionsschutzgesetz, BImSchG). Der Schutz der Betroffenen vor unzumutbaren Geräuschimmissionen an einem Immissionsort ist dann sichergestellt, wenn die berechneten Beurteilungspegel die jeweils zutreffenden Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte unterschreiten.

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch räumliche Gliederung in unterschiedliche Teilflächen mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Der Denkmalschutz umfasst den Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (§ 1 Lan-

des-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Beachtung der Hinweise und Informationen der Denkmalschutzbehörden. Das bekannte Bodendenkmal wird hinsichtlich seiner konkreten Lage nachrichtlich vermerkt und die zur Bergung und Dokumentation erforderlichen Maßnahmen beschrieben.

Weitere konkretisierende Erläuterungen der Ziele und Umweltbelange aus den einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung für das anstehende Verfahren des Bebauungsplanes erfolgen im Zusammenhang der folgenden Kapitel.

Fachplanungen

Maßgebend ist der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan der Planungsregion Vorpommern (GLRP VP, Erste Fortschreibung, Oktober 2009) des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

Gemäß den Karten des GLRP VP hat das Plangebiet keine vorrangige Bedeutung für den Natur- und Umweltschutz. Es gehört zwar zum Biotopverbund im weiteren Sinne und liegt in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen, jedoch sind keine besonderen Lebensraumklassen oder Schutzgebiete und –objekte innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden, sodass auch keine expliziten Maßnahmen für das Gebiet ausgewiesen wurden. Es handelt sich um ein stark anthropogen überformtes Gelände, von welchem durch die bisherige Nutzung als Recyclinghof starke Störwirkungen ausgingen.

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Sagard liegt nicht vor.

3.2.3) 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 Jahreschwankung aus. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit $-0,3\text{ °C}$ der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit $16,7\text{ °C}$, was einer mittleren Jahresschwankung von 17 °C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0\text{ °C}$.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 646 mm (in Sagard; 1 mm entspricht 1 l/m²). 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. (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de).

Das Plangebiet befindet sich ca. 400 m östlich vom Ufer des Großen Jasmunder Boddens und wurde bislang gewerblich genutzt. Die Fläche des ehemaligen Recyclingplatzes (nach BImSchG genehmigte Baustoff-Recyclinganlage mit Holzschredderanlage und Zwischenlager der Rösing Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH) ist langjährig vollständig versiegelt (ca. 3,1 ha) und stellt damit eine deutliche Vorbelastung dar. Zudem bestehen im nahen Hafen umfangreiche, in der Vergangenheit ebenfalls gewerblich genutzte Flächen (BImSchG genehmigte Anlage für Hafenumschlag mit Lagerfläche der Rösing Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH gegeben.). Die Umgebung wird ansonsten vorwiegend landwirtschaftlich genutzt, westlich der betroffenen Fläche befindet sich ein Waldstück.

Das Lokalklima des Plangebietes wird von der Nähe zum Großen Jasmunder Bodden beeinflusst. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima. Die Nähe zum Bodden wird als treibender Faktor

im Hinblick auf die zu entwickelnde Nutzung betrachtet. Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch relativ ungestört anzusprechen, wenn auch in der Vergangenheit zeitweise erhebliche Staubbelastungen durch die gewerblichen Nutzungen zu verzeichnen waren. Im überörtlichen Zusammenhang übernimmt das Plangebiet keine bedeutende klimatische Funktion.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht verändern. Die aktuelle Nutzung wirkt sich durch versiegelte Flächen und Staubemissionen negativ auf das Mikroklima und die Luftqualität im Plangebiet aus.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben wird auf einer stark versiegelten, bislang durch gewerbliche Nutzung geprägten Fläche angeordnet und beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Die Lage am Großen Jasmunder Bodden beeinflusst jegliche lokalklimatische Situation.

Zustand nach Durchführung: Auf der entsiegelten Recyclingfläche entsteht eine touristische Nutzung mit einem hohen Anteil begrünter Freiflächen, so dass der Anteil der versiegelten Flächen reduziert wird. Zur Abgrenzung zur offenen Landschaft werden breite Pufferstreifen vorgesehen (Randeingrünung). Die vorliegende Planung beeinträchtigt die allgemein günstige lokalklimatische Situation nicht. Sie schränkt die lokalklimatischen Besonderheiten nicht ein, so dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

Boden

Bestand/Bewertung: Die überwiegend höher gelegenen, meist landwirtschaftlich genutzten Flächen rund um Sagard sind als Grundmoräne von sickerwasserbestimmten Lehmen sowie Tieflehmen geprägt. Den Bachläufen Marlower Bach und Sagarder Bach folgend ändern sich die Bodenverhältnisse. Hier sind sickerwasserbestimmte Sande, grundwasserferne Kolluvisole und Kreideschollen zu finden. In Richtung Großer Jasmunder Bodden dominieren grundwasserbestimmte oder staunasse Lehme sowie Tieflehme, welche zu 40% hydromorph sind. Darunter mischen sich Bereiche wie sickerwasserbestimmte Sand-Tieflehme, grundwasserbestimmte Sande und sandunterlagerte Niedermoore.

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal. Jegliche Erdingriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Das Plangebiet selbst wird aktuell als Lagerplatz für Schutt- und Altmaterialien (Recyclingplatz) genutzt und besitzt nutzungsbedingt einen hohen Versiegelungsgrad. Nach Einstellung der gewerblichen Nutzung sind große Mengen am Material auf dem Gelände verblieben, die in Vorbereitung einer baulichen Entwicklung aufwändig entsorgt werden müssen. Im Süden des Geländes steht ein derzeit ungenutztes Gebäude (frühere Betriebswohnungen). Das Plangebiet befindet sich in ca. 400 m Entfernung zum Großen Jasmunder Bodden in Martinshafen. Im Osten greift das Plangebiet auf eine kleine Ackerfläche aus.

Aufgrund der Nähe zum Bodden sind die Lehme und Tieflehme in diesem Bereich grundwasserbestimmt und/oder staunass bzw. 40% hydromorph, so dass eine Regenwasserversickerung möglicherweise schwierig ist. Altlasten bzw. -verdachtsflächen sind nicht bekannt.

Geotope bzw. wertgebende Bodenarten gem. § 20 NatSchAG M-V sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche bzw. von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzen-

decke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Keine Änderung der Bestandssituation.

Minimierung und Vermeidung: Aufgrund der starken Vorbelastung (Versiegelung/Teilversiegelung/Lager- und Aufbereitungsnutzung) kann das gesamte Vorhaben als Minimierungsmaßnahme betrachtet werden. Vorhandene Überbauungen bzw. Voll- und Teilversiegelungen werden zugunsten der Anlage des Hafens sowie der geplanten Bebauung zurückgebaut. Nicht überbaubare Grundstücksflächen werden nach Abschluss der Arbeiten gärtnerisch angelegt und somit dauerhaft begrünt.

Das bei der Herstellung des erweiterten Hafenbeckens anfallende Erdmaterial (ca. 100.000 m³) hat bei der Verwertung die abfallrechtlichen (Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)) bzw. bodenrechtlichen Anforderungen (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfüllen. Sollten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung hinweisen, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Die während der Bauphase in Anspruch genommenen Böden sind nach Bauabschluss so herzustellen, dass die Bodenfunktionen wieder hergestellt werden. Dabei sind ggf. eingetretene Bodenschäden, wie Verdichtungen durch geeignete Rekultivierungsmaßnahmen, zu beseitigen.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben umfasst das Herstellen eines erweiterten Hafenbeckens auf 18.395 m² Grundfläche eines zu großen Teilen versiegelten bzw. teilversiegelten Recyclingplatzes. Bei einer mittleren Geländehöhe von 3m HN und einer Wassertiefe des Hafens von ca. 2 m sind vorhabenbedingt ca. 100.000 m³ Erdmaterial zu entnehmen. Angrenzende Bereiche werden in der Höhe gem. Ausführungsplanung angeglichen. Das Umfeld des Hafenbeckens wird im Sinne der Festsetzungen (Hafendorf / SO Fremdenverkehr) baulich entwickelt, nicht überbaubare Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt.

Bodenfunktionen im Sinne von § 2(2)1 und 2 BBodSchG gehen auf den aktuell nicht baulich beanspruchten Flächen verloren.

Die Nutzfunktion nach §2(2)3b BBodSchG wird hingegen für die gesamte Fläche erheblich verbessert.

Wasser

Bestand/Bewertung: Es befinden sich keine Schutzzonen in der Nähe des Plangebiets. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate ist im gesamten Bereich mit 147.0 mm/a angegeben. Das Dargebot zeigt sich als potenziell nutzbar, ist aber von Mächtigkeitsschwankungen sowie einem hohen Nitratgehalt geprägt. Die Dargebotsmenge ist mit 457 m³/a angegeben. Der oberste wasserführende Grundwasserleiter gilt hier als hoch geschützt und bedeckt. Die Mächtigkeit der bindigen Deckschichten sowie der Grundwasserflurabstand betragen >10 m.

Die Ortslage Sagard wird von zwei größeren Fließgewässern geprägt. Der Sagarder Bach, der den Ort von Ost nach West durchfließt und im Großen Jasmunder Bodden mündet, ist ein Gewässer nach EU WRRL. Fast parallel ist weiter nördlich der Marlower Bach gelegen, der ebenfalls in den Bodden mündet. Darüber hinaus bestehen zahlreiche Gräben als Gewässer II. Ordnung, die vor allem der Entwässerung der Ortslagen sowie der angrenzenden Ackerflächen dienen.

Das Plangebiet befindet sich in relativer Nähe zum Großen Jasmunder Bodden (400 m Entfernung). Stehende Gewässer wie Sölle oder Kleinseen sind innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de).

Das Plangebiet wird im Süden durch den naturnahen Marlower Bach begrenzt (Z 89), der in geringer Entfernung westlich in den Bodden mündet.

Der Marlower Bach ist berichtspflichtig im Sinne der EG-WRRL, die den Mitgliedstaaten das Ziel stellt, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes

M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Maßnahmenprogramme zur Erfüllung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen. Derzeit erfolgt in M-V für den zweiten EG-WRRL-Bewirtschaftungszeitraum (2016 - 2021) die Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme.

Im Ergebnis der BVP wurde für den Marlower Bach das Bewirtschaftungsziel „guter ökologischer Zustand / guter chemischer Zustand“ festgesetzt. Derzeit befindet sich der Marlower Bach in einem „schlechten ökologischen Zustand. Das Einzugsgebiet des Marlower Baches ist als Gebiet mit hoher Nährstoffbelastung (Überschreitung von 5 mg/l NO₃-N im Jahresmittel) ausgewiesen.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Keine Änderung der Bestandssituation.

Minimierung und Vermeidung: Das Gelände der bestehenden Recyclinganlage ist Großteils vollversiegelt. Die geplante Nutzung wird zu einer Entsiegelung führen und stellt damit eine allgemeine Verbesserung der Situation dar. Die nicht zur Versiegelung vorgesehenen Bereiche erhalten eine gärtnerische Gestaltung. Das anfallende Niederschlagswasser wird in die vergrößerte Wasserfläche des Hafens eingeleitet und verbleibt somit im Naturraum.

Eine geordnete Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation sichergestellt. Sofern im Rahmen der Hafennutzung eine Lagerung wassergefährdender Stoffe (Altöl, Diesel u.a.) erforderlich würde, wäre diese schriftlich bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen.

Als Pflege- sowie Schutzstreifen zum Marlower Bach wird ein Mindestabstand von 10 m eingehalten.

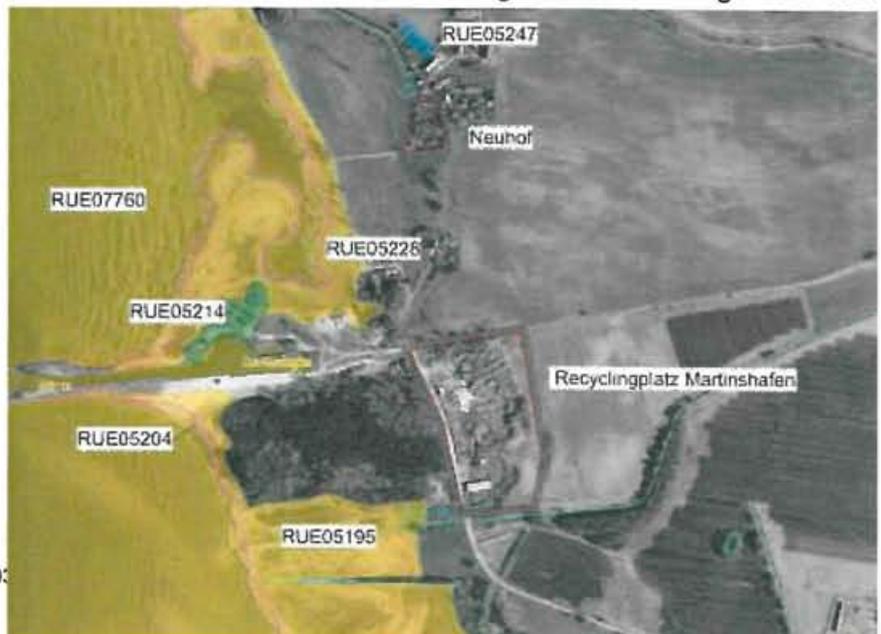
Zustand nach Durchführung:

Durch Abgrabungen und Schaffung einer Verbindung zum Hafen Martinshafen wird eine große Wasserfläche, welche als touristischer Hafen dienen soll, neu hergestellt. Im Umfeld des Hafenbeckens wird eine touristische Infrastruktur (Gebäude, Erschließungswege und Straßen) aufgebaut. Die lokale Grundwasserneubildung wird dadurch beeinträchtigt, jedoch verbleibt das Oberflächenwasser im Landschaftsraum. Vorhandene Gebäude und Flächenbefestigungen werden zugunsten der Neubebauung entsiegelt, nicht überbaubare Flächen dauerhaft begrünt.

Bei der Umsetzung des Baugebiets Martinshafen ist entlang des Marlower Bachs ein 10 m breiter Gewässerunterhaltungs- und Entwicklungsrandstreifen vorgesehen, der von jeglicher Bebauung freigehalten werden soll. Die Einrichtung des 10 m breiten Gewässerrandstreifens stimmt grundsätzlich mit den WRRL-Zielstellungen überein. Grundsätzlich sollen an Fließgewässern dauerhafte und ausreichend breite beidseitige Gewässerrandstreifen zur Verminderung der Stoffeinträge aus den anliegenden Flächen erhalten bzw. angelegt werden.

Pflanzen und Tiere

Bestand/Bewertung: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) ordnet das Plangebiet dem Komplex Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-



B-Plan Nr. 19 „Hafendorf Martinshafen“, begr. Satzung, Fassung vom 20.05.2016, Stand 18.05.2016

Abbildung 8: Gesetzlich geschützte Biotope, Quelle Kartenportal Umwelt M-V

1	W	Wälder	
1.9.1	WVB	Vorwald aus heimischen Baumarten frischer Standorte	2
2	B	Feldgehölze, Alleen, Baumreihen	
2.3.4	BHA	Aufgelöste Baumhecke	3
2.5.5	BAJ	Neupflanzung einer Allee	2
10	R	Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrassen	
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2
12	A	Acker- und Erwerbsgartenbaubiotope	
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	1
13	P	Grünanlagen der Siedlungsbereiche	
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	1
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	-
14	O	Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen	
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	-
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	-
14.7.5	OVL	Straße	-
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	-
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	-
14.10.4	OSM	Kleiner Müll- und Schuttplatz	-

aufgenommen am 10.02.2016, Kartierer: V. Zimmermann

* Einstufung gem. HZE (Hinweise zur Eingriffsregelung; Schriftenreihe des LUNG 1999, Heft 3)

Das Plangebiet wird aktuell vor allem durch den Recyclingplatz geprägt, welcher stellenweise kürzlich beräumt wurde, sodass er nur niedrige oder zum Teil gar keine Spontanvegetation aufweist. Er wird eingerahmt von mehreren wild wachsenden Gebüsch. Im Zentrum des Gebiets bestehen diese vor allem aus *Rubus fruticosus* (Brombeere), *Fallopia japonica* (Japanischer Staudenknöterich) und von *Clematis vitalba* (Gewöhnliche Waldrebe) überwachsenem *Prunus spinosa* (Schlehe). Auf der zentralen Aufschüttung finden sich außerdem vereinzelt *Hippophaë rhamnoides* (Sanddorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere), *Rosa canina* (Hunds-Rose) und *Salix spec.* (Weide) und am Hang Richtung östlicher Plangrenze neben Weiden, Brombeeren und Rosen auch *Quercus robur* (Stiel-Eiche) und *Betula pendula* (Sand-Birke). Die nördlich und südlich an den Plangebietsgrenzen gelegenen Gebüsch bestehen ebenfalls hauptsächlich aus Schlehe, Brombeere, Waldrebe und Hunds-Rose, ergänzt um einzelne *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) und *Malus sylvestris* (Holz-Apfel). Auffällig ist besonders, dass der Großteil der Pflanzen stark mit Flechten bewachsen ist und viele abgestorbene Äste vorhanden sind. Außerdem wurde beim Neubau des Weges am nördlichen Rand des Plangebiets Erde und Grasnarbe an das Gebüsch geschüttet, sodass die vorderen Sträucher stark beeinträchtigt sind. Das Gebüsch stand bei der Begehung am 10.02.2016 stellenweise unter Wasser, sodass die Pflanzen auch durch Staunässe geschädigt sein können.



Abbildung 10 Gebüsch an der nördlichen Plangebietsgrenze, fotografiert am 10.02.2016.

Die Gehölzstruktur im Bereich des Lehmackers an der östlichen Plangebietsgrenze besteht aus mehreren alten Bäumen, vor allem *Fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche), *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle) sowie *Salix caprea* (Sal-Weide) entlang den Überresten eines alten Grabens. An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine frisch gepflanzte Allee aus *Acer campestre* (Feld-Ahorn). Dieser ist auch an dem verlassenen Wohngebäude südlich des Recyclingplatzes in Form einer einreihigen Hecke vorhanden. Sie wurde schon mehrere Jahre nicht mehr geschnitten, sodass die ehemals rund 1,5 m hohe Hecke nun mittlerweile das eingeschossige Haus überragt. An der

Ostseite des Hauses wächst *Hedera helix* (Efeu), auf der Südseite stehen mehrere kleine *Chamaecyparis spec.* (Scheinzypresse).

Der Bereich westlich der Straße ist durch ein bebautes Grundstück mit Gehölzbestand geprägt. Der Baumbestand, insbesondere die Kirschbäume, weist größere Schäden in der Substanz auf.

Eine exakte Kartierung der Arten im Bereich der Ruderalfluren war auf Grund der Jahreszeit nicht möglich. Vorgefunden wurden vor allem *Plantago lanceolata* (Spitz-Wegerich), *Urtica dioica* (Große Brennnessel), *Arctium minus* (Kleine Klette), *Artemisia vulgaris* (Gemeiner Beifuß), *Cirsium arvense* (Acker-Kratzdistel) und eine einzelne *Juncus effusus* (Flutter-Binse). Auf der Erhöhung am Recyclingplatz wächst zudem zahlreich *Dipsacus sylvestris* (Wilde Karde). Der Bestand weist auf stark verdichtete und eutrophierte Böden hin.

Der Einzelbaumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar:

Tabelle Einzelbaumbestand

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Status	Gepl. Umgang
1	<i>Alnus glutinosa</i>	*15	2	40cm lange Manschette in ca.30cm Höhe um den Stamm, schnürt Baumstamm ein		F
2	<i>Alnus glutinosa</i>	*10	2	Zwiesel ab einer Höhe von 40cm		F
3	<i>Salix spec.</i>	*5	1	Zwiesel ab einer Höhe von 30cm		F
4	<i>Alnus glutinosa</i>	*15	2,5			F
5	<i>Prunus serotina</i>		8	mehrstämmig		F
6	<i>Fraxinus excelsior</i>	77,5	6	schlechte Vitalität, Feingeäst fehlt	S	F
7	<i>Fraxinus excelsior</i>	87	6	schlechte Vitalität, Feingeäst fehlt	S	F
8	<i>Fraxinus excelsior</i>	85	7	schlechte Vitalität, Feingeäst fehlt	S	F
9	<i>Alnus glutinosa</i>	43,58, 65,65, 75,84	10	6-stämmig, tote Triebe im oberen Kronenbereich	S	F
10	<i>Betula pendula</i>	76	7		S	E
11	<i>Prunus avium</i>	35,38	6	Zwiesel, in einen Zaun eingewachsen		F
12	<i>Prunus spec.</i>	45	7	stark aufgeplatzte Rinde		F
13	<i>Prunus spec.</i>	45	7	stark aufgeplatzte Rinde		F
14	<i>Prunus spec.</i>	50	6	stark aufgeplatzte Rinde	S	F
15	<i>Prunus spec.</i>	80	5	stark aufgeplatzte Rinde	S	F
16	<i>Salix alba</i>	60, 84, 110, 118	10	faulende Astwunde am Stamm	§	F
17	<i>Salix alba</i>	210	9		§	F
18	<i>Betula pendula</i>	69, 75	8		S	F

aufgenommen am 10.02.2016, Kartierer: V. Zimmermann

§ geschützt nach gesetzlichem Baumschutz; S Geschützt nach gemeindlicher Baumschutzsatzung
F Fällung aus Gründen der Verkehrssicherung empfohlen, E Erhalt zum Schutz des Ortsbildes;

* Stammumfang aufgrund schlechter Zugänglichkeit bzw. eingezäuntem Privatgrundstück nur geschätzt

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Sagard, Amt Nordrügen, vom 28.08.2003, § 3(1) besagt: Laubbäume ab einem Stammumfang von 50 cm, Nadelbäume ab einem Stammumfang von 70 cm und mehrstämmige Gehölze ab zwei Stämmen mit über 40 cm Stammumfang (jeweils gemessen in 1m Höhe) stehen unter Schutz. § 3(2) stellt außerdem Gehölzbestände von Bäumen und Sträuchern jeglicher Art ab einer Fläche von 100 m² unter Schutz. Dies betrifft fünf der Einzelbäume sowie den Großteil der Gebüsche um den Recyclingplatz. Das zentral gelegene Gebüsch ist davon ausgeschlossen, da es großflächig Japanischen Staudenknöterich enthält, welcher als invasiver Neophyt gilt.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung (Recyclingplatz mit BImSch-Genehmigung) ist eine deutliche Vorbeeinträchtigung gegeben. Das Gelände der Recyclingfläche ist großflächig versiegelt und hoch eingezäunt. Derzeit sind noch Ablagerungen aus den unterschiedlichsten Stoffen auf dem Gelände vorhanden, teilweise sind sie bereits mit erster Spontanvegetation bewachsen. Zum Plangebiet zählen ebenfalls ein angrenzender Grünstreifen sowie ein schmaler Ackerstreifen, welche zukünftig als Ausgleichsfläche entwickelt werden sollen (Randeingrünung und Pufferstreifen).

Die Waldflächen werden im bestehenden Umfang erhalten, der gesetzliche Waldabstand von 30 m unter Beachtung der Ausnahmemöglichkeiten der WaldAbstVO M-V für Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, berücksichtigt.

Bestand Fauna: Das Plangebiet weist dem Bestand an Biotoptypen und Gebäuden entsprechend ein Lebensraumpotenzial für die Artengruppen Brutvögel und Reptilien auf.

Vom Frühjahr 2016 bis Sommer 2016 wurde das Plangebiet auf Vorkommen von Brutvögeln und Reptilien untersucht (Kartierbericht zum Projekt B-Planvorhaben in der Gemeinde Sagard (Amt Nord-Rügen), Dipl.-Biol. Thomas Frase, John-Brinckman-Str. 10, 18055 Rostock, Stand 09.12.2016). Dabei wurde die Fläche mehrmals abgegangen und auf revieranzeigende Brutvögel untersucht. Zum Nachweis von Reptilien wurden regelmäßig alle als Sonnplätze geeignete Habitate (insbesondere die Randbereiche der Hecken und Ruderalfluren) aufgesucht. Potenzielle Tagesverstecke wie flächige Ablagerungen oder Steine sind im Rahmen der Kartierungen aufgedeckt und kontrolliert worden. Weiterhin erfolgte eine Erfassung der Reptilien mittels künstlicher Verstecke („Reptilien-Pappen“).

Brutvögel: Folgende Aussagen sind dem Bericht „Kartierbericht zum Projekt B-Planvorhaben in der Gemeinde Sagard (Amt Nord-Rügen)“ von Dipl.-Biol. Thomas Frase entnommen. Im Verlauf der Brutvogelkartierung wurden insgesamt 14 Vogelarten als Brutvögel innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. nah angrenzend festgestellt.

In Tabelle 1 sind alle wertgebenden, gefährdeten und besonders geschützten Brutvögel des Untersuchungsgebietes dickgedruckt hervorgehoben, die nach FROELICH & SPORBECK (2010) einzelartlich betrachtet werden müssen. Die räumliche Zuordnung der Nachweise ist der Abbildung 10 zu entnehmen.

Tabelle 1: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet Martinshafen, die wertgebenden, gefährdeten und besonders geschützten Brutvögel sind dickgedruckt.

wissenschaftlicher Name	deutscher Name (Kürzel)	Schutz / Gef. / Bed.* ¹⁾	Status **)
1. <i>Acrocephalus palustris</i>	Sumpfrohrsänger (Su)		BV
2. <i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer (G)	BRD V, MV V	BV
3. <i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink (B)		BV
4. <i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe (Rs)	BRD 3, MV V	BV
5. <i>Motacilla alba</i>	Bachstelze (Ba)		BV
6. <i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise (Bm)		BV
7. <i>Parus major</i>	Kohlmeise (K)		BV
8. <i>Passer montanus</i>	Feldsperling (Fs)	BRD V, MV 3	BV
9. <i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz (Hr)		BN, BV
10. <i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp (Zi)		BV
11. <i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis (F)		BV
12. <i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle (He)		BV
13. <i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke (Dg)		BV
14. <i>Turdus merula</i>	Amsel (A)		BV

- * Schutz BASV-S: Nach der Bundesartenschutzverordnung als „streng geschützt“ eingestufte Art.
EG: Nach der Richtlinie 2009/147/EG (EU-Vogelschutzrichtlinie) sind für diese Vogelarten besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.
EG338: Nach der Verordnung (EU) Nr. 709/2010 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels streng geschützte Art.
- Gef. Rote Liste Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER et al. 2014): MV 3: gefährdet, MV V: potenziell gefährdet (Vorwarnliste).
Rote Liste der Bundesrepublik Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2015): BRD 3: gefährdet, BRD V: potenziell gefährdet (Vorwarnliste).
- Bed. I: in MV > 40% des Gesamtbestandes in Deutschland
II: in MV > 60% des Gesamtbestandes in Deutschland (LUNG 2013)
- ** Status BV – Brutverdacht, BN – Brutnachweis.

Passer montanus / Feldsperling BRD V, MV 3: Im Untersuchungsgebiet wurden drei Brutreviere des Feldsperlings nachgewiesen. Eines befindet sich in einem alten Schuppen, zwei weitere in den alten Strom- oder Lampenmasten am Westrand des Gebietes (siehe Abbildung 10). Der Bestand in Mecklenburg-Vorpommern wird mit 38.000 bis 52.000 Revieren und der Bestandstrend mit einer Abnahme von > 20 % in den letzten 20 Jahren und > 50 % in den letzten 100 Jahren angegeben.

Feldsperlinge besiedeln bevorzugt eine offene und halboffene Landschaft mit Hecken, Alleen, Einzelbäumen, Kopfweiden, Obstgärten, Feldgehölzen, lichten oder peripheren alten Laubholzbeständen und schmalen Waldstreifen. Des Weiteren findet man sie im Bereich menschlicher Siedlungen, in gehölzreichen Stadtlebensräumen (Parks, Friedhöfe, Kleingärten sowie Gartenstädte) sowie in strukturreichen Dörfern (Bauerngärten, Obstwiesen, Hofgehölze). Der Brutplatz wird in Nischen und Höhlen von Bäumen oder in Gebäuden angelegt. Der Raumbedarf zur Brutzeit beträgt < 0,3 bis > 3 ha, die Fluchtdistanz liegt unter 10 m.

Rauchschwalbe (Hirundo rustica / MV 3, BRD V): Das Revier der Rauchschwalbe befindet sich in dem leerstehendem Gebäude im Süden des Untersuchungsgebietes (siehe Abbildung 10). Hier wurden wiederholt Einzeltiere beim Ein- und Ausfliegen gesehen, sehr wahrscheinlich brütet dort ein Brutpaar. Rauchschwalben bauen ihre Nester im Inneren von Ställen, Scheunen und anderen Gebäuden sowie unter Brücken und an Schleusen. Der Aktionsradius zur Brutzeit liegt unter 1 km. Die Fluchtdistanz der Rauchschwalbe beträgt weniger als 10 bis 20 m. In Mecklenburg-Vorpommern ist die Rauchschwalbe landesweit verbreitet. Der Brutbestand wird auf ca. 31.000 bis 67.000 Paare geschätzt.



Abbildung 11 Lage der Reviere der Brutvögel im Untersuchungsgebiet der Gemeinde Sagard. Für die Abkürzungen siehe Tabelle 1.

Rotmilan: Gem. Umweltkarten M-V (LUNG) wurde zwischen 2011 und 2013 ein brütendes Rotmilanpaar im Quadranten beobachtet. Als Horststandort eignen sich größere zusammenhängende Waldflächen, die den Vögeln eine gewisse Ungestörtheit bieten. Die Fläche in Martinshafen ist jahrelang stark gewerblich beansprucht worden. Angesichts dessen ist das Vorhaben nicht geeignet, den Rotmilan und seinen Lebensraum negativ zu beeinflussen.

Ebenso ist der **Seeadler** im Messtischquadranten aktiv. Im Zeitraum zwischen den Jahren 2007 und 2012 waren zwei Horste mindestens einmal besetzt. Der Seeadler verlangt noch stärker als der

Rotmilan nach einem ungestörten Brutplatz. Demnach ist das Plangebiet und seine Umgebung kein geeignetes Bruthabitat für den Seeadler.

Im Gebüsch am östlichen Rand zum Acker wurde bei der Begehung am 10.02.2016 ein Vogelnest (rund 30 cm Durchmesser) vorgefunden. Daher sind zum Schutz von Brutstätten im Gehölzbestand Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig. Auch die baulichen Strukturen müssen vor dem Abbruch auf Nistplätze untersucht werden.

Nahrungsgäste: Gem. „Kartierbericht zum Projekt B-Planvorhaben in der Gemeinde Sagard (Amt Nord-Rügen)“ traten die Arten Singdrossel, Nebelkrähe, Grünfink, Rotkehlchen, Nachtigall, Gartengrasmücke und Feldschwirl als Durchzügler und Nahrungsgäste auf.

Rastvögel: Rastende Wildvögel bevorzugen ausgedehnte offene Flächen, die einen weiten Blick zulassen. Zudem werden Äcker, die ein gewisses Nahrungspotential bieten favorisiert. Das Plangebiet liegt in einer für das Rastgeschehen grundsätzlich wertvollen Umgebung. Die östlich angrenzend an die Teilfläche ausgewiesenen Rastgebiete besitzen eine Größe von 75 ha und sind mit der Kategorie 3 (hoch bis sehr hoch) bewertet (stark frequentierte Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse A oder bedeutendste Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse B). Direkt nördlich des ländlichen Weges nach Sagard liegt ein großes Rastgebiet mit Rastgebietsfunktion 4 (sehr hoch - außerordentlich hohe Bedeutung innerhalb eines Rastgebietes der Klasse A - i.d.R. direkt mit einem Schlaf- bzw. Ruheplatz verbunden) mit einer Flächengröße von 521 ha. Angesichts der bisher gewerblichen Nutzung des Recyclingplatzes mit zeitweilig erheblichen Lärmemissionen müssen die direkt angrenzenden Flächen jedoch als erheblich vorbelastet gelten. Die Abgrenzung der Rastgebiete ist zudem ungenau; die Schraffur überlagert erkennbar auch die Gewerbeflächen selbst und berücksichtigt nicht die Fluchtdistanz der Tiere zu Deckung bietenden Gehölzbeständen.

Minimierung und Vermeidung:

Tötungen brütender Altvögel oder nichtflügger Jungvögel im Gehölzbestand sind bereits durch den gesetzlich vorgegebenen Rodungszeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. ausgeschlossen.

- Abbrucharbeiten sollten vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen, in diesen Zeiträumen ist das Eingriffspotenzial als relativ gering anzusehen, da
- Brutvögel noch nicht mit der Brut begonnen haben bzw. die letzte Brut bereits flügge ist.

Eine Verschiebung der Bauarbeiten oder deren Beginn in die sensiblen Zeiträume von Anfang Mai bis Ende August und Mitte Oktober bis Mitte April birgt ein erhebliches Gefährdungspotenzial in sich, da

- ab Ende April - je nach Winterverlauf - der Brutbeginn einsetzt, so dass ab diesem Zeitraum auch mit der Tötung von Alt- und Jungvögeln zu rechnen ist.



Abbildung 12 Nest im südöstlich gelegenen Gebüsch, etwa auf Höhe der Einzelbäume 6 - 8, fotografiert am 10.02.2016.



Abbildung 13 Rastgebiete in der Umgebung des Plangebiets (Kartenportal Umwelt M-V)

Zustand nach Durchführung: Durch die Abbrucharbeiten werden die festgestellten Quartiere unbrauchbar. Demnach machen sich zur gesetzeskonformen Umsetzung Ersatzmaßnahmen erforderlich, die nachfolgend dargestellt werden.

Ersatzmaßnahmen: Von den festgestellten Brutvögeln ist, bis auf den Feldsperling, keine Art als streng geschützte Art kategorisiert, die besondere Vorkehrungen zum Erhalt des/ der Brutvorkommen(s) bedürft hätten. Mit der Rauchschnalbe wurde eine Art ermittelt, die in der Vorwarnliste der BRD geführt wird.

Durch die Abbrucharbeiten wird ein Großteil der Brutplätze komplett unbrauchbar.

Die Brutplatzverluste können durch Kunstnester oder Kästen vor Ort ausgeglichen werden. Der Ersatzumfang beträgt:

A2 Für die drei Feldsperlingsbrutreviere die am Gebäude und an den alten Strom- oder Lampenmasten vorgefunden wurden, sind insgesamt 6 Höhlen- und Halbhöhlenkästen erforderlich, die am Gebäude (Halbhöhlen) oder Bäumen (Höhlen) montiert werden können. Alternativ können Nischen in die Fassade eingebracht werden.

Reptilien: Bei den Kartierungsarbeiten durch den Dipl.-Biol. Thomas Frase wurden im Gebiet weder durch das Absuchen der Habitate noch durch künstliche Verstecke Reptilien nachgewiesen. Ein Vorkommen der streng geschützten Art Zauneidechse auf der Untersuchungsfläche ist somit sehr unwahrscheinlich.

Fledermäuse: Tages- oder Sommerquartiere sind auf der Änderungsfläche nicht zu vermuten, da nur wenige Möglichkeiten zur Verfügung stehen. Ein kleines massiv errichtetes Gebäude steht ungenutzt auf dem Grundstück und ist durch diverse Öffnungen für Tiere zugänglich. Das gesamte Gelände, in Verbindung mit dem in der Nachbarschaft gelegenen Waldstück, ist als potenzielles Jagdrevier anzusehen.

Fischotter: Das Plangebiet befindet sich in einem positiv kartierten Messtischquadranten (1447-3) der Fischotter. Die örtlichen Bäche Sagarder Bach und Marlower Bach bieten dem Otter ein mögliches Durchzugshabitat. Die Durchlässe des Marlower und des Sagarder Bachs an der L30 in Sagard wurden laut Kartenportal Umwelt in ihrer Tauglichkeit als Otterdurchlass als ungeeignet eingestuft und haben oberste Priorität, ebenso wie der Durchlass des Marlower Bachs im Westen von Sagard. Totfunde sind jedoch bislang nicht bekannt. Die küstennahen Bereiche am Großen Jasmunder Bodden eignen sich ebenfalls als Lebensraum des Fischotters.

Amphibien: Angesichts der vorhandenen gewerblichen Nutzung bieten die fast vollständig versiegelte Fläche und die dazugehörigen Nebenflächen Amphibien keinen geeigneten Lebensraum.

Fische und Rundmäuler: 100 m südlich der Änderungsfläche mündet der Marlower Bach in den Großen Jasmunder Bodden. Im Jahr 2012 gab es hier einen Fund des Neunstachligen Stichlings (*Pungitius pungitius*). Im weiter entfernten Sagarder Bach wurden östlich der Mündung, der Neunstachlige Stichling (*Pungitius pungitius*) sowie der Dreistachlige Stichling (*Gasterosteus aculeatus*) gefangen. Hier sind auch einige Plötze (*Rutilus rutilus*) kartiert worden. Alle drei Arten gelten als einheimisch und sind in der Roten Liste MV erfasst, worin ein detaillierter Schutzstatus nicht angegeben ist. Aufgrund der Entfernung zu den Gewässern ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keinen Einfluss auf die Arten besitzt.

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, mindestens aufzureißen und einer natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Im Falle der Nichtdurchführung des Vorhabens würde der aktuelle Zustand bleiben. Teilweise vorhandene Sukzession und somit die Erschaffung neuer Brut- und Nahrungshabitate findet nur temporär statt, bis die mit Spontanvegetation überwachsenen Materialien

einer Nutzung zugeführt werden.

Minimierung und Vermeidung: Das Plangebiet soll durch eine Randeingrünung (Baumreihe entlang der Erschließungsstraße) bzw. Pufferstreifen (Maßnahmefläche A1) gegen die angrenzenden Ackerflächen abgegrenzt werden. Dabei schließt die neue Randeingrünung unmittelbar an ein bereits bestehendes Feldgehölz an. Potenzielle nutzungsbedingte Störwirkungen auf das Rastgeschehen benachbarter Flächen werden somit abgeschirmt.

Insgesamt wird die Umnutzung des gewerblichen Recyclingplatz in ein touristisches Sondergebiet mit einer deutlichen Aufwertung einhergehen (Entsiegelung, Wegfall der Emissionen), so dass weitere Minimierungsmaßnahmen nicht genannt werden können.

Zustand nach Durchführung: Das noch auf der Fläche vorhandene Recyclingmaterial wird beseitigt und Flächen durch Rückbau der Gebäude und Flächenbefestigungen in Teilen entsiegelt. Die randlich gelegenen Gehölzflächen werden entfernt. Auf der Fläche entsteht ein erweitertes Hafenable mit Bootsliegplätzen und Angeboten zur Ferienbeherbergung. Die Grundstücke der Kapitänsvillen werden gärtnerisch gestaltet. Auf der randlich in die Planung mit einbezogenen landwirtschaftlichen Nutzfläche werden gegenüber der freien Landschaft abgrenzende Grünstrukturen in Form einer neu anzupflanzenden Baumreihe sowie der Anlage eines als Kompensationsmaßnahme festgesetzten Feldgehölzes geschaffen. Diese kompensieren den Verlust an Grünstrukturen als Teillebensraum für die Avifauna.

Landschaftsbild

Bestand/Bewertung: Der Landschaftsbildraum mit der Nummer ‚II 7 – 18‘ umfasst den Küstenbereich des Großen Jasmunder Boddens und somit auch Martinshafen. Seine Bewertung ist mit hoch bis sehr hoch angegeben, weitere Informationen sind beim LUNG nicht hinterlegt. Das Plangebiet selber ist als städtebaulicher Missstand zu betrachten. Der Standort mit seiner Lage am Großen Jasmunder Bodden entspricht nicht seinem landschaftlichen Potenzial. Eine touristische Entwicklung der Fläche, dem städtebaulichen Maßstab der Region entsprechend, erscheint angemessen. Der Recyclinghof ist umgeben von Ackerflächen und zu diesen mit kleineren Gehölzstrukturen abgegrenzt. Westlich grenzt ein Waldstück an.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Keine Änderung der Bestandssituation.

Minimierung und Vermeidung: Die städtebaulichen Missstände werden beseitigt. Die Grundstücke erhalten eine dem landschaftlichen Potenzial entsprechende Nutzung. Das gesamte Ortsbild von Martinshafen wird dadurch positiv beeinflusst.

Zustand nach Durchführung: Mit Umsetzung des Vorhabens erfolgt ein geordneter Ausbau des Geländes. Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird durch Beseitigen der verbliebenen Recyclingmaterialien und die Herstellung eines erweiterten Hafenable mit maßvoller Bebauung verändert. Die Nachnutzung der Anlage komplettiert die Bebauung des Ortes, so dass sich dieser Bereich zusammen mit dem Hafen als geschlossene Einheit präsentieren kann. Die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung benötigten Freiflächen werden gärtnerisch angelegt.

Veränderungen durch unmaßstäbliche Bebauung werden durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vermieden. Zulässig ist eine dreigeschossige Bebauung, so dass je nach Dachform mit Gebäuden mit voraussichtlich 9 bis 14 m Gebäudehöhe zu rechnen ist. Die Gebäude bleiben demnach unterhalb der Silhouette des angrenzenden Waldes. Vom Wasser aus wird die Bebauung nur eingeschränkt in einem kleinen Winkel (von Südwest) sichtbar. Vom Land aus sind die dreigeschossigen Gebäude eingebunden in die Gesamtbebauung; der gesamte Siedlungsbereich wird im Osten

in Richtung offener Landschaft gerahmt durch die eingeschossigen Kapitänsvillen (mit Firsthöhen von vorr. 9,0 m).

Die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes trägt zu einer Verbesserung des lokalen Landschaftsbildes bei.

3.2.4) 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 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Vorhaben in Martinshafen beinhaltet die Entwicklung eines touristischen Sondergebiets auf einem bisher flächig versiegelten Recyclingplatz, der als städtebaulicher Missstand anzusehen ist. Es ist davon auszugehen, dass die Flächenversiegelung mit dem Vorhaben insgesamt reduziert wird. Der Wegfall einzelner siedlungsnaher Biotopstrukturen (vor allem einzelne randliche Gehölze, Rasenflächen im Umfeld der früheren Betriebswohnungen) können durch vorgesehene Pflanz- und Maßnahmenflächen innerhalb des Plangebiets kompensiert werden. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch Ausbildung einer Randeingrünung vermieden.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft der genannten Vorhaben werden flächenscharf auf der Ebene des Bebauungsplans ermittelt. Die Kompensation wird anteilig über interne Kompensationsmaßnahmen nachgewiesen. Für darüber hinaus verbleibende Eingriffe stehen in der *Landschaftszone Ostseeküstenland* geeignete Ökokonten zur Verfügung (z.B. Ökokonto von Wersebe Lüßvitz-Unrow, Gemeinde Ummanz bzw. Ökokonto Roter See bei Glowe der Landesforst MV). Der Verlust an Einzelbäumen kann im Plangebiet kompensiert werden. Eine entsprechende Anzahl an Baumstandorten wurde festgesetzt.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Dies betrifft den Verlust der vorhandenen Biotoptypen Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX), Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU), Artenarmer Zierrasen (PER) sowie Lehm- bzw. Tonacker (ACL). Im Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich ein Bodendenkmal, welches mittels Bergung und Dokumentation entfernt werden darf.

Es werden anlagebedingt Flächen für die Errichtung der neuen Baukörper bzw. die Anlage von Stellplatz- und Erschließungsflächen versiegelt. An der Stelle des Lagerplatzes für Schutt- und Altmaterialien (Recyclingplatz) wird im Rahmen der Planung ein neuer Gewässer- / Hafengebiet, welcher an den bestehenden Hafen Martinshafen angeschlossen wird, hergestellt. Die neue Wasserfläche wird mit neu anzulegenden Bootstegen und Bootsliegeplätzen ausgestattet.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt ≤ 50 m. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Der Vorhabenbereich wird in mehrere Teilbereiche untergliedert. Diese werden zur besseren Übersicht einzeln betrachtet und berechnet. Der als Schuttplatz (OSM) kartierte Bereich weist anteilig eine Versiegelung von 6.000 m² auf. In der Ermittlung des Totalverlustes an Biotoptypen wird bei Betroffenheit des Biototyps auf eine Eingriffsdarstellung verzichtet. Insgesamt gilt dies für 5.595,78 m² in folgenden Flächenanteilen:

540 m aus Tabelle 1 (Teilfläche A),
 158 m² aus Tabelle 3 (Teilfläche B),
 4.884 m² aus Tabelle 5 (Teilfläche C),
 sowie 13.78 m² als anteilige Versiegelung durch Pfosten für die Befestigung der Stege.

Teilfläche A:

Teile der Biotoptypen Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten, Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte, Artenarmer Zierrasen sowie Lehm- bzw. Tonacker werden für den Neubau von mehreren zweigeschossigen Reihenhauszeilen, die das Hafenbecken räumlich fassen, beansprucht. Für das Maß der zulässigen Bebauung wird ein Totalverlust angerechnet. Zudem wird ein anteiliger Funktionsverlust für Biotoptypen angerechnet, welche einen höheren Wert als die herzustellende Wasserfläche besitzen und baubedingt verloren gehen. Artenarmer Zierrasen und die Fläche des Recyclingplatzes gelten hinsichtlich des darzustellenden Funktionsverlustes als nicht kompensationsrelevant.

Tabelle 1 Biotopbeseitigung mit Totalverlust Teilfläche A

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	1.134	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	1.701,00
Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	10.1.3	603	2	[2,0 + 0,5] x 0,75	1.130,63
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	132	-	[0,3 + 0,5] x 0,75	79,20
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	12.1.2	816	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	918,0
Schuttplatz (OSM)	14.10.4	540		nicht kompensationsrelevant da ca. 6.000 m ² Schuttplatz entsiegelt werden	0,00
Gesamt:		3.225			3.828,83

Tabelle 2 Funktionsverlust Teilfläche A

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	782	1	1,5 x 0,75	879,75
Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	10.1.3	376	2	2,0 x 0,75	564,00
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	12.1.2	544	-	1,0 x 0,75	408,00
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	88	-	nicht kompensationsrelevant	0,00
Schuttplatz (OSM)	14.10.4	360	-	nicht kompensationsrelevant	0,00

Gesamt:		2.150			1.851,75
----------------	--	-------	--	--	-----------------

Teilfläche B:

Teile der Biotoptypen Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten, Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte sowie Lehm- bzw. Tonacker zugunsten der geplanten Villenbebauung (voraussichtlich rund 13 „Kapitänsvillen“) verändert.

Tabelle 3 Biotopbeseitigung mit Totalverlust Teilfläche B

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	910	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	1.365,00
Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	10.1.3	653	2	[2,0 + 0,5] x 0,75	1.224,38
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	12.1.2	1.872	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	2.106,00
Schuttplatz (OSM)	14.10.4	158		nicht kompensationsrelevant da ca. 6.000 m² Schuttplatz entsiegelt werden	0,00
Gesamt:		3.593			4.695,38

Tabelle 4 Funktionsverlust Teilfläche B

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	1.110,00	1	1,5 x 0,75	1.248,75
Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	10.1.3	797,00	2	2,0 x 0,75	1.195,50
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	12.1.2	2.293,00	-	1,0 x 0,75	1.719,75
Schuttplatz (OSM)	14.10.4	192,00	-	nicht kompensationsrelevant	0,00
Gesamt:		4.392,00			4.164,00

Teilfläche C:

Teile der Biotoptypen Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten, Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen, Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte sowie Artenarmer Zierrasen werden für den Neubau einer stärker verdichteten Bebauung, die neben Ferienhäuser / Ferienappartements auch einzelne Infrastrukturbauwerke aufnehmen soll, beansprucht. Vorgesehen sind Hafenhäuser (als kleine Reihenhäuser) sowie Geschosswohnungsbau mit vorwiegend kleinen Appar-

tements. 375 m² vorhandener Bebauung sowie sind nicht kompensationsrelevant.

Tabelle 5 Biotopbeseitigung C

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	1.200,00	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	1.800,00
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	10.1.3	1.270,00	2	[2,0 + 0,5] x 0,75	2.381,25
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	65,00	-	[0,3 + 0,5] x 0,75	39,00
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	13.2.3	155,00	-	[0,8 + 0,5] x 0,75	151,13
Schotterweg		49,00	-	[0,1 + 0,5] x 0,75	22,05
Schuttplatz (OSM)		4.884,00	-	nicht kompensationsrelevant da ca. 6.000 m ² Schuttplatz entsiegelt werden	0,00
Gebäude		375,00	-	nicht kompensationsrelevant	0,00
Gesamt:		7.998,00			4.393,43

Tabelle 6 Funktionsverlust Teilfläche C

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	935,00	1	1,5 x 0,75	1.051,88
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	10.1.3	862,00	2	2,0 x 0,75	1.293,00
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	410,00	-	nicht kompensationsrelevant	0,00
verseigelte Flächen (OVF/OVP)	14.7.2 14.7.8	770,00	-	nicht kompensationsrelevant	0,00
Schuttplatz (OSM)	14.10.4	2.355,00	-	nicht kompensationsrelevant	0,00
Gesamt:		5.332,00			2.344,88

Teilfläche D:

Teilfläche D beansprucht den Biototyp Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten für Überbauung. Die zulässige Bebauung umfasst 1.064 m² Grundfläche, die bereits bestehende Bebauung beansprucht eine Fläche von 65 m², so dass hier nur eine Fläche von 999 m² als eingriffsrelevant betrachtet wird.

Tabelle 7 Biotopbeseitigung mit Totalverlust Teilfläche D

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	999	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	1.498,50
Gebäude		65	-	nicht kompensationsrelevant	0,00
Gesamt:		1.064,00			1.498,50

Tabelle 8 Funktionsverlust Teilfläche D

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	266,00	2	2,0 x 0,75	399,00
Gesamt:		266,00			399,00

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Als Totalverlust mit Versiegelung wird die Gründung der Stege im Hafenbecken betrachtet. Diese wird im Umfang der Neuversiegelung durch die Verankerung geltend gemacht für:

Bootsliegeplätze: 106 Pfähle á 0,13 m² (d= 0,41m) = 13,78 m²

Das Hafenbecken wurde als Funktionsverlust gegenüber dem Bestand an Biotoptypen berechnet. Folglich wird für die Pfosten der Steggründungen ein Zuschlag für die Versiegelung angerechnet.

Tabelle 9 Biotopbeseitigung mit Totalverlust Hafenbecken (Zuschlag Versiegelung)

Biotoptyp nach HzE 1999 / Heft 3 (LUNG)	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Fläche x Zuschlag Versiegelung 0,5	Flächenäquivalent für Kompensation
Zuschlag Versiegelung	13,78	-	nicht kompensationsrelevant da ca. 6.000 m ² Schutzplatz entsiegelt werden	0,00
Gesamt:	13,78			0,0

Für die Anlage der neuen Erschließungsstraße sowie den Ausbau der vorhandenen Straße wird anteilig an der Gesamt-Straßenfläche die zusätzliche Versiegelung im Umfang von 2.698 m² geltend gemacht. Dabei wird ein Bestand von 2.672 m² Straßenfläche (Versiegelung) berücksichtigt.

Tabelle 10 Biotopbeseitigung mit Totalverlust Straßen

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
-----------	------------------------------------	------------------------------------	-----------	--	------------------------------------

Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	12.1.2	2.007,00		[1 + 0,5] x 0,75	2.257,88
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	10.1.3	81,00		[2,5 + 0,5] x 0,75	182,25
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	290,00	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	435,00
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	320,00	-	nicht kompensationsrelevant	0,00
Gesamt:		2.698,00			2.875,13

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust Zukünftige Wasserfläche Hafengebäude

Im Rahmen des Vorhabens wird das Hafengebäude Martinshafen um 18.395 m² erweitert. Mit der Anlage des neuen Hafengebäudes sind durch Abgrabung großflächige Eingriffe in die bestehenden Böden verbunden.

Die aktuell als Lagerplatz für Schutt- und Altmaterialien (Recyclingplatz) genutzte und geschotterte Fläche wird im Zuge des Vorhabens größtenteils in die Wasserfläche des neuen Hafengebäudes umgewandelt.

Die neu geschaffene Wasserfläche wird mit der Zweckbestimmung Hafen belegt. Auf der gesamten Wasserfläche sind Bootsstege bis zu einer Länge von 10 m zulässig, so dass eine möglichst direkte Zuordnung der Bootsliegeplätze zu den Ferienhäusern bzw. -wohnungen ermöglicht wird. Zusätzlich gibt es Bootsliegeplätze, die für eine intensive Nutzung als Gast- oder Dauerliegeplätze auch für externe Nutzer vorgesehen sind. Hier sind auch größere, ortsfeste oder schwimmende Steganlagen bis 75 m Länge vorgesehen.

Der ökologische Wert der Hafenfläche ist nicht geringer als der der aktuellen Fläche des Recyclingplatzes. Daher wird kein flächiger Funktionsverlust angerechnet.

Auch für den als Uferbereich ausgewiesenen Grünstreifen im Flächenanteil von 2.805 m² wird für den Bereich der beanspruchten Fläche des Recyclingplatzes (1.150 m²) kein Funktionsverlust angerechnet.

Neben dem Biotoptyp OSM (Schuttplatz) gehen die Biotoptypen Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten, Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte, Artenarmer Zierrasen sowie Lehm- bzw. Tonacker verloren. Dieser Verlust wird als Funktionsverlust berechnet.

Tabelle 11 Funktionsverlust Herstellung Hafengebäude

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	1.600,00	1	1,5 x 0,75	1.800,00
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	10.1.3	4.310,00	2	2,0 x 0,75	6.465,00
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	12.1.2	135,00	1	1,0 x 0,75	101,25
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	1.535,00	-	nicht kompensationsrelevant	0,00

Schotterweg		140,00	-	nicht kompensationsrelevant	0,00
Schuttplatz (OSM)	14.10.4	12.450,00	-	nicht kompensationsrelevant	0,00
Gebäude		1.030,00	-	nicht kompensationsrelevant	0,00
Gesamt:		21.200,00			8.366,25

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Für die Anlage einer Freizeit- und Sporteinrichtungen wird als Wirkzone I ein Radius vom 50 m um das Vorhabengebiet angesehen (Tabelle 22 der HzE 1999). Innerhalb dieser Wirkzone ist im Atlas der geschützten Biotope ein Feldgehölz am Marlower Bach ausgewiesen. Zwischen dem Plangebiet und dem Marlower Bach ist die Kompensationsmaßnahme A1 geplant, welche eine Entwicklung eines Gehölzes auf 5.365 m² Grundfläche festsetzt. Die Maßnahme umfasst eine wildsichere Eizäunung für die Entwicklungszeit. Das ausgewiesene Gehölzbiotop wird durch diese Maßnahme vollständig gegenüber der Planung und ihren Wirkungen abgeschirmt.

Mittelbare Eingriffswirkungen sind daher in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Zusammenstellung der Biotopwertverluste

Tabelle Nr.	Eingriff Funktionsverlust in KFÄ	Eingriff Totalverlust in KFÄ
Tabelle 1	0,00	3.828,83
Tabelle 2	1.851,75	0,00
Tabelle 3	0,00	4.695,38
Tabelle 4	4.164,00	0,00
Tabelle 5	0,00	4.393,43
Tabelle 6	2.344,88	0,00
Tabelle 7	0,00	1.498,50
Tabelle 8	0,00	399,00
Tabelle 9	0,00	0,00
Tabelle 10	0,00	2.875,13
Tabelle 11	8.366,25	0,00
gesamt	16.726,88	17.690,27

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	17.690,27 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	16.726,88 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0,00 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	34.417,15 Kompensationsflächenpunkte

Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Ermittlung des Flächenäquivalents für die internen Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstu- fe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfak- tor	Flächenäquivalent
Anlage von Hausgärten als kompensationsmin- dernde Maßnahme für Teilfläche B	4.392	-	0,6	0,5	1.317,60
Maßnahmefläche A1	5.365	2	2,5	0,8	10.730,00
Gesamtumfang der internen Kompensation (Flächenäquivalent Kompensation.):					12.047,60

Tabelle: Ökologische Wertermittlung der Kompensationsmaßnahmen

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von 34.417,15 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 12.047,60 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Das verbleibende Defizit im rechnerisch ermittelten Wert von 22.369,55 Kompensationsflächenpunkten (gerundet) ist durch eine externe Maßnahme (hier Zahlung in ein Ökokonto) zu kompensieren.

Die Kompensation des rechnerisch ermittelten Eingriffs im Umfang von 12.556 Kompensationsflächenpunkten wurde durch Zahlung in das anerkannte Ökokonto Lüßvitz-Unrow (NPA VP -001 Flächenpool von Wersebe) bereits erbracht.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzsandorte für Einzelbäume stehen der Kompensation von Eingriffen in den Gehölzbestand zur Verfügung und werden nicht als Kompensationsmaßnahme in der Eingriffsbilanz geltend gemacht.

Gesamtbilanz

Mit der gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksflächen im Teilbereich B, der Anlage eines Feldgehölzes (Maßnahmefläche A1) auf dem Plangrundstück sowie dem Nachweis des Erwerbs von 22.370 KFÄ aus einem Ökokonto der Landschaftszone Ostseeküstenland gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als kompensiert.

3.2.5) Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Nähe zu folgenden Schutzgebieten nach nationalem und internationalem Recht.

Natura 2000

Im Umfeld des Plangebiets sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung vorhanden. In einem Abstand von rund 20 m, abgegrenzt durch die Straße Richtung Neuhof, liegen das FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügenschle Boddenslandschaft“ und das SPA-Gebiet DE 1446-401 „Binnenboddens von Rügen“. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Entwicklungszielen der NATURA 2000-Gebiete wurde im Rahmen der vorausgegangenen 11. Änderung des Flächennutzungsplans standort- und vorhabensspezifisch nachgewiesen. Hinsichtlich der Inhalte entsprach die Vorprüfung auf FNP-Ebene den Kapazitäten und Flächenumfängen der vorliegenden Bebauungsplanung.

Landschaftsschutzgebiet Ostrügen

Das Plangebiet lag allseitig umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Ostrügen (Nr. L 81). Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Plangebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen.

Gemäß „Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Ost-Rügen“ vom 10. März 2009, § 4 Abs. 1“ ist durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Erholungswert der Landschaft zu erhalten.

3.2.6) 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 Touristische Sondergebiet wird auf einer bereits genutzten Flächen ausgewiesen und führt nicht zu einem Verlust an wertvollen, für die landschaftsgebundene Erholung dienenden Freiflächen.

Mit dem Wegfall der gewerblichen, stark emittierenden Nutzungen (Lärm- und Staubemissionen) werden Vorbelastungen reduziert. Der bestehende Recyclingplatz ist in der reizvollen Boddenlandschaft als städtebaulicher Missstand anzusehen, dessen Beseitigung für das Landschaftserlebnis förderlich sein wird.

Das Vorhaben bietet der Gemeinde Sagard die attraktive Möglichkeit den Ostseetourismus verstärkt in den Ort zu lenken. Die Lage am Großen Jasmunder Bodden beinhaltet ein hohes Potenzial für die Erholungsnutzung. Die Entwicklung der Ortslage Martinshafen ist zu fördern. Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert.

Klimatische Belastungen: Aufgrund der Vorbeeinträchtigungen, der teilweisen Entsiegelung mit Schaffung von Wasserflächen und Anlage von Grünflächen im Rahmen des Vorhabens ist keine klimatische Belastung bzw. Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

Bewertung: Von den zulässigen Nutzungen gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus.

Die zulässigen Nutzungen wirken sich bei Umsetzung positiv auf den Tourismus und die Wirtschaft 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.

3.2.7) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand/Bewertung: Im Plangebiet ist ein kleineres Bodendenkmal bekannt, dessen räumliche Abgrenzung als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB in die Planzeichnung übernommen wurde. Jegliche Erdeingriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Es handelt sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals 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 des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilende Genehmigung ist an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Werden bei Erdarbeiten weitere 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.

Weitere Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Minimierung und Vermeidung: Mit Realisierung des Vorhabens ist ein Eingriff in das bekannte Bo-

dendenkmal nicht zu vermeiden. Mit der zu leistenden fachgerechten Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals wird der Eingriff in das Schutzgut minimiert.

Prognose bei Nichtdurchführung: Keine Änderung der Bestandssituation.

Zustand nach Durchführung: Nach der fachgerechten Bergung und Dokumentation des bekannten Bodendenkmals sind keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf weitere Kulturgüter und sonstige Sachgüter erkennbar.

3.2.8) Wechselwirkungen

Die Auswirkungen der zulässigen Nutzungen des Plangebiets auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Lage auf stark vorbelastetem Gelände als nicht erheblich einzustufen. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt.

Durch die Ausweisung des Touristischen Sondergebiets ist eine intensivere Nutzung im Plangebiet zulässig. Diese wird sich nicht erheblich auf die Nutzungsintensität der unmittelbar umgebenden Landschaft auswirken.

Erhebliche umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt.

3.2.9) Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind folgende detaillierte Maßnahmen zu treffen:

- stichprobenartige Ortsbesichtigungen während der Bauphase zur Überwachung der Durchführung und Einhaltung von baubegleitenden Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen (inkl. Maßnahmen zum Schutz von Einzelbäumen und Vegetationsbeständen nach DIN 18920 bzw. RAS LP 4) sowie von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
- Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Anpflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.
- Für die durchgeführten Maßnahme A2 ist eine Erfolgskontrolle über mindestens drei Jahre nach der Fertigstellung mit dem Ziel der Prüfung der Annahme der Ersatzquartiere zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten abzusichern.

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

3.2.10) Zusammenfassung

Das Vorhaben im Bereich des Recyclingplatzes Martinshafen 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.

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des SPA DE 1446-401 *Binnenbodden von Rügen* und des FFH DE 1446-302 *Nordrügensche Boddenlandschaft* (NATURA

2000-Gebiet) wurde bereits im Zuge der 11. Änderung des FNP nachgewiesen.

Die Vorhaben berühren keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Betroffen von Total- bzw. Funktionsverlusten sind überwiegend Biotoptypen der Siedlungsgebiete. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung sowie die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	Positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	Positive Entwicklung
Kultur- und Sachgüter	Nicht erheblich betroffen

Tabelle 12: Auswirkungen der Planung

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Sagard, März 2019

ausgefertigt: 24.3.2020

