

**lars hertelt |**  
Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel. 0721 378564  
18439 Straisund, Frankendamm 5  
Tel. 03831 203496  
hertelt@hertelt-stadtplanung.de

**Gemeinde Sagard**  
vorhabenbezogener Bebauungsplan

**Nr. 23 „Camping- und Freizeitpark Sagard“**

Satzungsfassung

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.) Grundsätze</b> .....	<b>3</b>
1.1.) Geltungsbereich .....	3
1.2.) Ziele der Planung .....	3
1.3.) Übergeordnete Planungen .....	3
1.3.1.) Grundsätze der Raumordnung .....	3
1.3.2.) Flächennutzungsplan .....	4
1.4.) Zustand des Plangebietes .....	5
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes .....	5
1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte .....	5
<b>2.) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>8</b>
2.1.) Nutzungskonzept .....	8
2.2.) Festsetzungen .....	10
2.3.) Flächenbilanz .....	17
2.4.) Erschließung .....	17
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung .....	17
2.4.2.) Ver- und Entsorgung .....	18
<b>3.) Auswirkungen</b> .....	<b>19</b>
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	19
<b>4.) Umweltprüfung / Umweltbericht</b> .....	<b>20</b>
4.1.) Anlass und Aufgabenstellung .....	20
4.2.) Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplans .....	21
4.3.) Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	21
4.3.1.) Fachgesetze und einschlägige Vorschriften .....	21
4.3.2.) Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen .....	24
4.3.3.) Schutzgebiete .....	24
4.4.) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	24
4.4.1.) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes .....	24
4.4.2.) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung .....	39
4.4.3.) Eingriffsermittlung .....	45
4.4.4.) Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	49
4.5.) Zusätzliche Angaben .....	53
4.5.1.) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	53
4.6.) Zusammenfassung .....	53
<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>54</b>

# 1.) Grundsätze

## 1.1.) Geltungsbereich

Der Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans besteht aus einer nordwestlich der Ortslage Sagard gelegenen Fläche und umfasst die Flurstücke 8/34, 8/35, 8/36, 8/38, 8/39, 8/41, 8/42, 8/43, 8/44, 8/45, 8/46, 8/47, 8/48 (teilw.), 8/49 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Marlow mit insgesamt 4,4 ha. Das Plangebiet wird durch die *Glöwer Straße* (L30) im Osten, die Straße *Boddenblick* im Süden sowie den Marlower Bach im Westen bzw. Nordwesten begrenzt.

Zur Sicherung der öffentlichen Erschließung wird die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Gemeindestraße *Boddenblick* (Fist. 8/48 teilw. und 8/49 teilw.) nach § 12 (4) BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Die Zufahrt zum Plangebiet soll durch den Vorhabenträger ausgebaut werden, wobei die Belange der angrenzenden Wohnbebauung (*Boddenblick*) zu berücksichtigen sind.

Die Planzeichnung beruht auf einem Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS) mit Stand vom Mai 2019 sowie einer Geländeaufnahme durch das Vermessungsbüro Holger Krawutschke, Bergen auf Rügen vom August 2019 im Höhenbezugssystem NHN 92.

## 1.2.) Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll der Standort touristisch als „Camping- und Ferienpark“ mit allgemeiner zentraler touristischer Infrastruktur entwickelt werden. Mit der Etablierung eines Beherbergungsbetriebs soll das touristische Angebot in der Gemeinde ergänzt und Angebotslücken geschlossen werden. Gleichzeitig soll die touristische Infrastruktur am Ort ergänzt werden (zielgruppenabhängige Spiel- / Beschäftigungsangebote wie z.B. Spielscheune) und damit die im Ort bestehenden Beherbergungsangebote gestützt werden.

Vorhabenträger ist der Grundstückseigentümer.

## 1.3.) Übergeordnete Planungen

### 1.3.1.) Grundsätze der Raumordnung

Nach Festlegung im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) ist die Gemeinde Sagard Grundzentrum, der zugeordnete Versorgungsbereich umfasst den Bereich Nord-Rügen/Wittow. Das Gemeindegebiet von Sagard ist in der Karte als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft ausgewiesen. Die B 96 ist bis zum Abzweig Fährhafen als Teil des überregionalen, im weiteren Verlauf als Teil des regionalen Straßennetzes dargestellt. Der straßenbegleitende Radweg ist Bestandteil des regional bedeutenden Radroutennetzes.

Nach 4.1.3(4) RREP stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Nach 3.1.3(14) RREP ist dabei in Tourismusräumen sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung von Camping- und Wohnmobilplätzen anzustreben. Allgemein sind dabei überwiegend

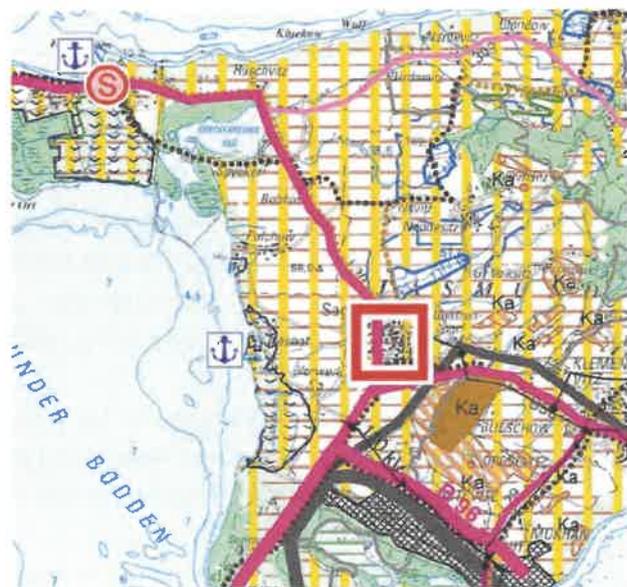


Abbildung 1: Karte RREP VP, Ausschnitt ohne Maßstab

Stellplätze für einen wechselnden Besucherverkehr anzubieten. Allgemein soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden.

Mit der Entwicklung eines Camping- und Ferienparks wird der gewerbliche Tourismus im Ort gestärkt.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll nach 3.1.4(1) RREP dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen und damit die Belange der Landwirtschaft sind durch die Planung nicht betroffen. Die Flächen im Plangebiet werden nicht landwirtschaftlich genutzt.

Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (4.1(6) RREP). Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7) RREP).

Mit der Entwicklung einer Brachfläche, die bereits früher für eine bauliche Entwicklung vorgesehen war und die nach früheren massiven Erdbewegungen in Vorbereitung für eine Erschließung bereits anthropogen überformt ist, wird die städtebauliche Entwicklung auf vorgeprägte Flächen gelenkt.

Im Jahr 2016 wurden diese Grundsätze der Raumordnung durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) inhaltlich ergänzt. Im Programmsatz 4.1 (5) LEP M-V wird dabei als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Dabei sind auch die bislang nicht ausgeschöpften Flächenpotenziale aus den Bauleitplänen in die Prüfung einzubeziehen. Die Innenentwicklungspotenziale im Sinne 4.1 (5) LEP M-V beinhalten ausdrücklich Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz. Sofern der Grundsatz Innen vor Außen nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Die in der Gemeinde Sagard bestehenden touristischen Sondergebiete liegen schwerpunktmäßig in den Ortsteilen Neddesitz sowie (zukünftig) Martinshafen:

- In Neddesitz bestehen im Bereich der großen Hotel- / Ferienanlage Nachverdichtungsmöglichkeiten v.a. für den Bau von Ferienhäusern bzw. -wohnungen.
- In Martinshafen wurde mit den Bebauungsplänen Nr. 12 „Martinshafen“ sowie 19 „Hafendorf Martinshafen“ Baurecht für eine umfangreiche touristische Entwicklung geschaffen.

Weder Neddesitz noch Martinshafen liegen in fußläufig zu bewältigender Distanz zum historischen Ortszentrum, so dass der Hauptort der Gemeinde bislang städtebaulich hinsichtlich der Angebotsstruktur nur wenig vom Fremdenverkehr profitieren konnte.

### 1.3.2.) Flächennutzungsplan

Der Standort ist im wirksamen Flächennutzungsplan gemäß der früheren Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bzw. entlang der *Glower Straße* als Grünfläche ausgewiesen (vgl. Abbildung 2).

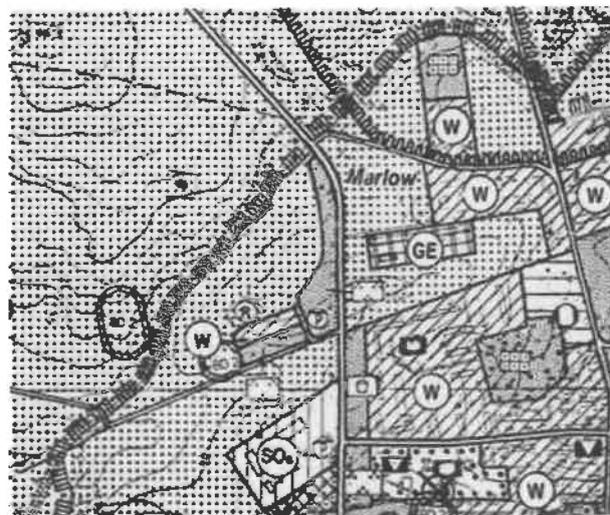


Abbildung 2: Flächennutzungsplan (Ursprungsfassung, Ausschnitt ohne Maßstab)

Im Verfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplans hatte die Gemeinde für den Bereich eine Darstellung als Ferienhausgebiet geplant. Die 2. Änderung wurde für das Plangebiet jedoch nicht zur Genehmigung beantragt und die das Plangebiet betreffende entsprechende Teilfläche folglich auch von der Bekanntmachung der 2. Änderung ausgenommen, so dass die Darstellung des Ursprungsplans für diesen Bereich wirksam weiterhin bleibt.

Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren an die aktuellen Planungsziele angepasst und geändert werden (14. Änderung des Flächennutzungsplans).

#### **1.4.) Zustand des Plangebietes**

##### **1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine durch die beiden Straßen *Glower Straße* (L30) und *Boddenblick* im Süden und Osten sowie dem Marlower Bach im Nordwesten umschriebene Fläche.

Die unbebaute Fläche des Plangebiets liegt seit mehr als 20 Jahren brach, nachdem in Vorbereitung der Erschließung eines geplanten Wohngebiets (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1.1 „Wohnpark Sagard“) bereits umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt wurden. Von der damals geplanten umfangreichen Bebauung wurde seinerzeit nur die Wohnbebauung *Boddenblick* 1 bis 19 fertig gestellt.

Entlang des Marlower Baches besteht eine Gehölzstruktur, welcher insgesamt der Status als Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V zukommt. Auf Grund der mit den Jahren des Brachliegens fortgeschrittenen Sukzession ragt der Waldbestand teilweise bereits deutlich in das Plangebiet hinein. Zum Wald ist nach § 20 LWaldG M-V mit baulichen Anlagen ein Waldabstand von 30 m einzuhalten; mögliche Ausnahmen regelt die Waldabstandsverordnung (WaldAbstVO M-V). Grundsätzlich soll Wald nur in notwendigem Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (vgl. § 1a BauGB). Sofern eine Waldumwandlung unumgänglich wird, ist eine ausgeglichene Waldbilanz anzustreben. Für die Bewertung der Waldumwandlung sowie der Ersatzaufforstung ist dabei eine Bewertung nach dem Bewertungsmodell der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern verbindlich. Demnach bewirkt ein Quadratmeter Waldumwandlung einen Eingriff von 2,87 Waldpunkten, während ein Quadratmeter Aufforstung am Standort 2,52 Waldpunkte leistet. Das Ziel einer ausgeglichenen Waldbilanz ist demnach gewährleistet, wenn die umzuwandelnde Waldfläche mit einem Faktor von 1,14 kompensiert wird.

Östlich in einem Abstand von rund 45 m grenzt die stark befahrene *Glower Straße* (L 30) an. Gemäß Verkehrsmengenkarte 2015 ist für die Zählstelle Bobbin (1764) ein DTV-Wert von 6.355 Kfz/24 h bei 241 Kfz SV ausgewiesen. Für 2019 wurde an der Dauerzählstelle Bobbin eine Verkehrsmenge DTV von gerundet 6.700 Kfz/24h; DTV mit Schwerverkehr SV= 220 Kfz/24h erfasst. Für das Jahr 2030 ist unter Zugrundelegung der landesweiten Hochrechnungsfaktoren<sup>1</sup> von einem DTV-Wert von rund 7.200 Kfz/24h; DTV bei SV = 250 SV/24h auszugehen.

Die tatsächliche Immissionsbelastung wird dabei maßgeblich von der Geschwindigkeitsbegrenzung auf der *Glower Straße* (L 30) beeinflusst, wobei südlich des Knotens *Kreidebahn* - auch wenn keine ausgewiesene Ortsdurchfahrt besteht - eine Beschränkung auf 50 km/h gilt. Die nördlich des Knotens liegende freie Strecke ist unbeschränkt. Im Zuge des beabsichtigten Ausbaus der L 30 (Umsetzung voraussichtlich ab 2021) wird der Knoten *Kreidebahn* mit einer Mittelinsel / Querungshilfe ausgestattet, so dass auch zukünftig von einer reduzierten Geschwindigkeit auszugehen ist. Die Belastung durch das Kopfsteinpflaster entfällt mit Umsetzung des Straßenausbaus.

##### **1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte**

Das Plangebiet liegt selber außerhalb von Schutzgebieten, die Gemeinde Sagard liegt jedoch eingebettet in einer vielfältigen Schutzgebietskulisse.

<sup>1</sup> Gem. Straßenbauamt Stralsund: Hochrechnungsfaktor mit Trendprognose Zunahme DTV von 2019 bis 2030 = 1,07; Hochrechnungsfaktor mit Trendprognose Zunahme SV von 2019 bis 2030 = 1,08

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in größerer Entfernung von über 1,0 km zum Plangebiet (EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“, Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“).

Die Ortslage wird vollständig vom Landschaftsschutzgebiet L81 „Ostrügen“ umschlossen. Die Grenze folgt im Bereich des Plangebiets dem Marlower Bach und grenzt damit an das Plangebiet an.

Innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich gesetzlich nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope.

- Im Süden innerhalb des Plangebiets liegt das Biotop RUE05280, temporäres Kleingewässer als undiff. Röhricht; verbuschtes/ stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg“ mit einer Gesamtfläche von 1.439 qm. Das Biotop ist in dieser Form nicht mehr vorhanden und wurde als (ebenfalls gesetzlich geschütztes) Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten kartiert.
- Der angrenzende Marlower Bach ist unter der Nummer RUE05281 als „Naturnaher und unverbauter Bach- und Flußabschnitt, einschl. der Uferveg. bzw. als naturnaher Bruch-, Sumpf- und Auwald“ mit einer Gesamtfläche von 8,4 ha geschützt. Teile dieses Waldes ragen in Form eines Erlen-Eschenwaldes in das Plangebiet hinein.
- Nordwestlich des Geltungsbereiches sind das bestehende temporäre Kleingewässer unter der Nummer RUE05282 mit einer Fläche von 2.179 qm (nicht mehr vorhanden) sowie mit der Nummer RUE05283 das naturnahe Feldgehölz, Buche mit einer Gesamtfläche von 2.535 qm als Biotop erfasst.
- im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich geschützter Röhrichtbestand mit Erlensaum. Röhricht und Erlensaum bilden aufgrund der Komplexregel (vgl. LUNG 2013) ein zusammenhängendes Biotop von 310 qm.



**Abbildung 3: Schutzgebiete (LSG grün), Biotope (blau, dunkelgrün) und Trinkwasserschutzgebiete (blau schraffiert) (Quelle Umweltkarten M-V)**

Entlang der nordwestlichen Verfahrensgrenze verläuft der EG-WRRL-berichtspflichtige Marlower Bach (Wasserkörper RUEG -0200). Der nach EG-WRRL als „natürliches“ Fließgewässer eingestufte Marlower Bach ist gemäß § 27 WHG so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen und chemischen Zustandes vermieden und der „gute Zustand“ bis 2021 erreicht wird. Aufgrund struktureller Defizite, Nährstoffbelastungen und einer unbefriedigenden biologischen Ausstattung konnte für den Marlower Bach im Zuge der WRRL-Bestandserfassung nur der „schlechte ökologische Zustand“ ausgewiesen werden. Das Plangebiet liegt im Projektgebiet „Renaturierung Marlower Bach zur Schaffung naturnaher Gewässerstrukturen und zur Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit, Bereich von der Mündung bis zur Ortslage Klein Volksitz, Vorhabensträger ist die Gemeinde Sagard.

In einer Entfernung von ca. 150 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet mit der Trinkwasserschutzzone III. Eine Betroffenheit des Schutzgebiets ist nicht zu erkennen.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Bodendenkmale sind nach § 2 (1) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG MV) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 (5) DSchG MV). Der Schutz der Bodendenkmale ist nicht davon abhängig, dass sie

in die Denkmallisten eingetragen sind (§ 5 (2) DSchG MV). Die Bodendenkmale werden in die Kategorie der Bodendenkmale eingestuft, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG MV). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

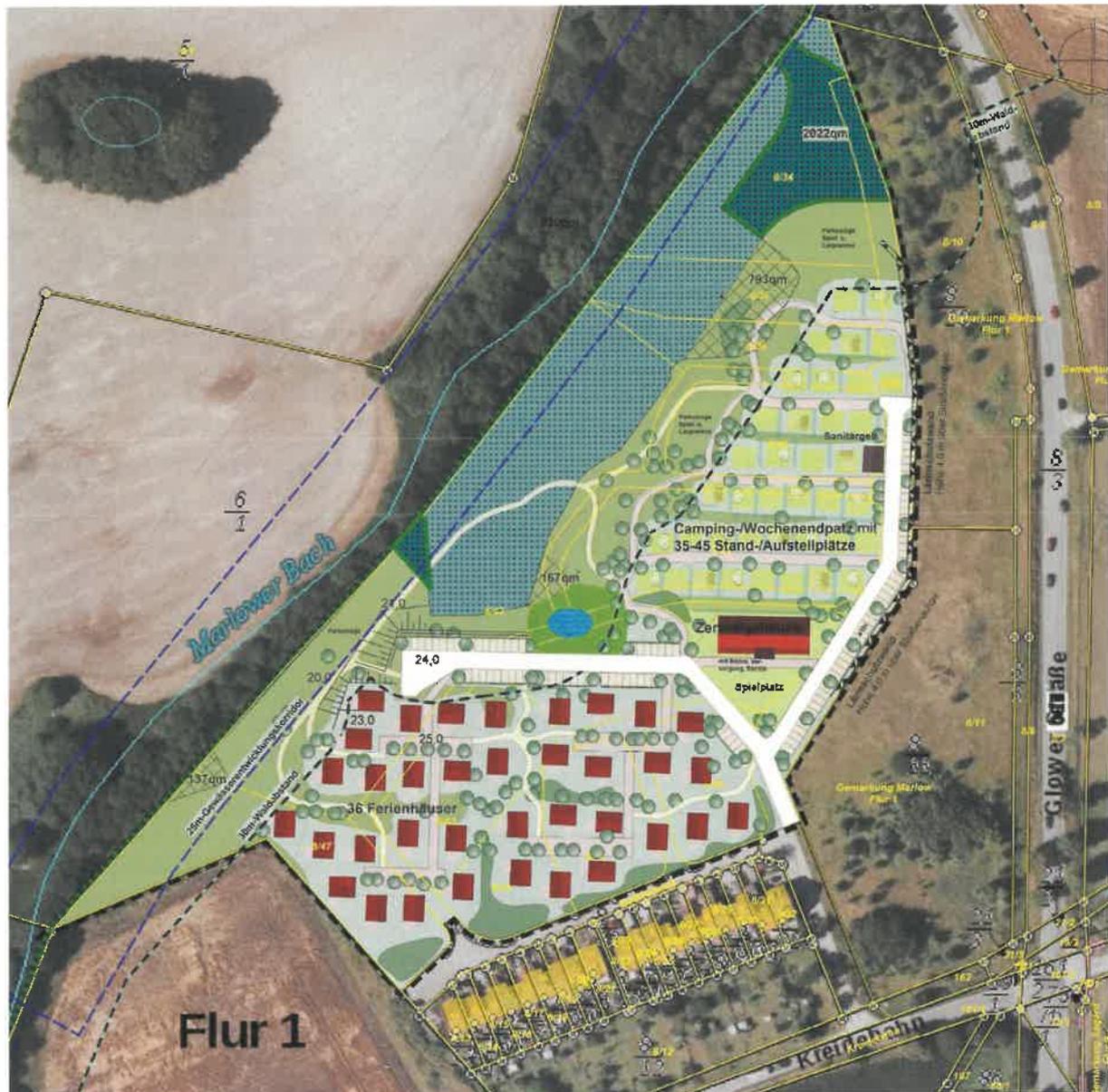


Abbildung 4: Vorhaben- und Erschließungsplan (städtebaulicher Entwurf), Stand 09/2020

## 2.) Städtebauliche Planung

### 2.1.) Nutzungskonzept

Die Planung sieht die Ansiedlung eines Ferienparks mit Ferienhaus- und Campingbereich als gewerbliche Ferien- und Freizeiteinrichtung vor.

Funktional wird die Anlage in einen Ferienhaus- und einen Campingplatzbereich gegliedert, die über ein mittig angeordnetes Zentralgebäude einheitlich bewirtschaftet werden und insgesamt in einer parkartigen Grünfläche eingebettet liegen.

- Die Ferienhausbebauung im Süden des Plangebiets schließt an die Bestandsbebauung am *Boddenblick* an und wird aus ca. 36 kleineren Ferienhäusern mit bis zu 75 qm Grundfläche bestehen, die in 4 Gruppen jeweils um einen gemeinschaftlichen autofreien Erschließungshof organisiert werden. Die Parkierung bleibt an der inneren Erschließungsstraße konzentriert, so dass eine fußgängerfreundlich (bzw. familienfreundlich) autofreie Anlage entsteht, in der sich die Gäste frei und gefahrlos bewegen können.
- Der Camping- und Wochenendplatzbereich, der sich nördlich an das Zentralgebäude anschließt, sieht rund 40 Stand- bzw. Aufstellplätze für Wohnmobile, Campingwagen bzw. sog. Campinghäuser (Grundfläche bis 40 qm gem. § 1 (5) CWVO M-V) vor. Die Ausrichtung liegt hier auf Kurzzeit- (Wohnmobile) bzw. Touristik-Camping.

An der Schnittstelle der beiden Bereiche befindet sich das Zentralgebäude mit den gemeinsam genutzten Funktionen von Rezeption, „Tante-Emma-Laden“, Gastronomie sowie Erlebnishalle / Spielscheune als zentrale touristische Attraktion. Die zentralen Einrichtungen werden dabei auch Gästen anderer Unterkünfte in der Gemeinde zur Verfügung stehen.

Anders als in vielen Ferienhausgebieten liegt der Schwerpunkt bei der geplanten Anlage weniger auf dem einzelnen Ferienhaus als vielmehr auf den zentralen Angeboten und Einrichtungen sowie der landschaftlichen Qualität der Gesamtanlage (mit parkartiger Grünanlage, Grill- und Spielwiesen, evtl. Sportangeboten wie Boule- oder Beach-Volleyballplatz). Angesprochen werden aktive Urlauber mit eher kürzerer Verweildauer. Die Ausrichtung des Zentralgebäudes wird aus der Zielgruppendefinition des Betreibers abzuleiten sein.

Durch Ausrichtung auf eine einheitliche gewerbliche Bewirtschaftung (Ferienpark mit eigener touristischer Infrastruktur) wird trotz der Entfernung zum Badestrand eine gute Auslastung mit saisonverlängerndem Effekt erreicht werden können. Der Standort liegt vergleichsweise zentral auf der Insel und günstig an der *Glöwer Straße* (L30) und damit am überörtlichen Straßenverkehrsnetz, über das für die Gäste die wesentlichen Ausflugsorte an der rügensch Ostseeküste von Kap Arkona im Norden bis Thiessow im Süden gut erreichbar sind. Gleichzeitig besteht Anschluss an die Ortslage; der zentrale Einzelhandelsstandort des Grundzentrums Sagard an der *Glöwer Straße* ist fußläufig in rund 300 m erreichbar. Der Standort liegt zudem eingebettet in das ländliche Wegenetz, über das Fahrradfahrer u.a. den Ortsteil Martinshafen (Freizeithafen) und dort den überregionalen Radweg am Boddenufer (Bergen/Ralswiek – Glöwe/Wittow) erreichen. Über die *Schulstraße* ist für Fahrradfahrer das Ortszentrum (mit der mittelalterlichen Kirche und der Brunnenau) sowie der Ortsteil Neddesitz (Therme, Kreidemuseum) erreichbar.

Die Qualität als gewerblicher Freizeit- und Ferienpark wird schon durch die städtebauliche Anlage dauerhaft gesichert (keine ausparzellierten Einzelgrundstücke mit öffentlicher Erschließung). Zudem beugt die gewerbliche Bewirtschaftung einem späteren (unzulässigen) den Ausbau der Ferien- und Campinghäuser zum Dauerwohnen vor.

Mit vorr. 36 Ferienhäusern (entspricht 144 Betten) und 40 Standplätzen (entspricht 100 bis 120 Betten) wird eine Gesamtbeherbergungskapazität von rund 250 Gästen erreicht.



**Abbildung 5: Visualisierung Zentralgebäude**



**Abbildung 6: Visualisierung Ferienhäuser**



**Abbildung 7: Visualisierung Spielplatz**

## 2.2.) Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden einheitlich Sondergebiete nach § 10 BauNVO, die der Erholung dienen, festgesetzt, wobei der Bereich in ein Campingplatzgebiet im Norden sowie ein Ferienhausgebiet im Süden differenziert wird. Bei diesen der Erholung dienenden Sondergebieten nach § 10 BauNVO handelt es sich um Baugebiete, die vor allem unterschiedliche Formen des Freizeitwohnens zulassen. Campingplatz- und Ferienhausgebiete setzen jedoch ein attraktives und für die Erholung besonders geeignetes Umfeld voraus, so dass neben dem Freizeitwohnen die eigene touristische Infrastruktur als gebietsüblich und gebietsverträglich zuzulassen ist.

Campingplätze sind Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von mehr als drei Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind. Nach § 10 (3) BauNVO sind in Campingplatzgebieten Campingplätze und Zeltplätze zulässig.

Nach § 61 (1) Nr. i LBauO M-V ist das Aufstellen von Wochenendhäuser bis 40 m<sup>2</sup> Grundfläche auf den dafür vorgesehenen Bereichen von Campingplätzen verkehrsfrei. Die für das Aufstellen solcher häufig „Campinghäuser“ genannter Kleingebäude vorgesehenen Bereiche stellen damit Wochenendplätze dar, die in CWVO M-V geregelt sind.

Wochenendplätze (bzw. entsprechende Bereiche auf Campingplätzen) sind Plätze, die zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von höchstens 40 Quadratmetern und einer Gesamthöhe von höchstens 3,50 Metern dienen und die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres genutzt oder betrieben werden; bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 qm Grundfläche oder ein Vorzelt unberücksichtigt. Als solche Wochenendhäuser gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime. Nach § 14 CWVO M-V sind die Vorschriften über Wohnungen nach § 48 LBauO M-V nicht anzuwenden. Anforderungen an den Wärmeschutz, den Schallschutz und an die lichte Höhe der Aufenthaltsräume werden nicht gestellt; das gleiche gilt für die Feuerwiderstandsdauer der Bauteile.

Nach § 10 (2) BauNVO kann für die Erholungssondergebiete festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke zugelassen werden können. Für den Campingplatz bedeutet dies nach CWVO M-V die Errichtung von Wascheinrichtungen (§ 6 CWVO M-V) Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen (§ 7 CWVO M-V) und Toilettenanlagen (§ 8 CWVO M-V) sowie Anlagen für Abwasser, festen Abfall und Wertstoffe (§ 10 CWVO M-V). Diese erforderlichen Anlagen sind im Rahmen der baulichen Gesamtanlage Campingplatz (vgl. § 2 (1) Nr. 4 LBauO M-V) als erforderliche und untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zu bewerten und damit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der stärker baulich geprägte Bereich im Süden des Plangebiets wird als Ferienhausgebiet festgesetzt. Dabei wird neben den eigentlichen Ferienhäusern auch das Zentralgebäude als touristische Infrastruktur berücksichtigt. Das Ferienhausgebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur (Fläche A). Um eine möglichst umfangreiche Versorgung zu ermöglichen wird neben den eigentlichen Ferienhäusern v.a. für die Fläche A ein vergleichsweise breiter Nutzungsartenkatalog berücksichtigt:

- Im Sinne einer dauerhaft zentralen (gewerblichen) Bewirtschaftung sind Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienhäusern erforderlich (Rezeption, Verwaltung).
- Angesichts der vorwiegend kurzen Aufenthaltsdauer der Urlauber schätzen diese ein Versorgungsangebot, das neben der gastronomischen Versorgung auch eine kleine Einkaufsmöglichkeit mit begrenztem Angebot („Tante-Emma-Laden“ mit Getränken, Zeitschriften, Brötchenservice) umfassen sollte. Häufig wird der Laden dabei keine eigene Räumlichkeit

erhalten, sondern an die Rezeption angegliedert sein. Im Sinne größtmöglicher Flexibilität auch für zukünftige Entwicklungen werden daher die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften allgemein zugelassen. Um eine städtebaulich relevante Konkurrenz zum nahen Nahversorgungsstandort auszuschließen, wird die Verkaufsfläche in der Zentraleinheit auf 250 qm begrenzt.

- Im Sinne einer möglichst umfassenden touristischen Infrastruktur sind auch Einrichtungen zur Freizeitgestaltung einschließlich solcher für sportliche Aktivitäten zuzulassen. Bei der Benennung von Angeboten für sportliche Aktivitäten ist die Begrifflichkeit „Anlagen für sportliche Zwecke“ zu vermeiden, die nach neuerer Rechtsprechung ausschließlich entsprechende Gemeinbedarfseinrichtungen, nicht aber gewerbliche Einrichtungen und Angebote beschreibt (BVerwG, Urteil vom 12.02.1996 - 4 C 17.95).
- Durch die ergänzende Vermietung von Beherbergungszimmern kann die Zielgruppe verbreitert und die Bewirtschaftung ökonomisch stabilisiert werden. Ergänzend werden daher in der Fläche A Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Die untergeordnete Stellung der Beherbergungsnutzung wird dadurch gesichert, dass die Beherbergungsräume nur in den Obergeschossen angeordnet werden dürfen.
- Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für das betriebserforderliche Personal sind zuzulassen, da eine dauerhafte Aufsicht zu gewährleisten ist. Zudem stellt der regionale Wohnungsmarkt kaum möblierte, für nur saisonale Aufenthalte geeignete Wohnungen zur Verfügung. Die Betriebswohnungen können entweder im Zentralgebäude integriert werden. Alternativ kann eines oder mehrere der Ferienhäuser dauerhaft oder temporär als Betriebswohnhaus umgenutzt werden.

Die Größe der Ferienhäuser wird nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten auf maximal 75 qm Grundfläche begrenzt.

Bei Festlegungen zur Gebäudegröße nach § 10 (4) BauNVO ist zu berücksichtigen, dass sich die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Sinne § 16 (2) BauNVO von der (Gebäude)Grundfläche im Sinne § 10 BauNVO als Qualifizierung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der zu berücksichtigenden Anlagen unterscheiden. Ähnlich wie das OVG Rheinland-Pfalz (Urteil vom 22.11.2011 - 8 A 10443/11.OVG) hat auch das OVG Greifswald im Urteil vom 20. März 2012 (Az. 3 L 12/08) zur Problematik der Gebäudegröße im Sinne § 10 (3, 4) BauNVO ausgeführt: „Mit dem sich aus § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO ergebenden Maßstab wird eine von der Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlagen in § 16 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BauNVO abweichende Zielsetzung verfolgt. Während die Grundfläche der Wochenendhäuser allein das Wochenendhaus als solches in Bezug nimmt, erfasst der Begriff der Grundfläche der baulichen Anlagen in § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO neben dem Wochenendhaus selbst noch weitere auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlagen, wie z.B. Garagen. Die Festsetzungen zur Grundfläche aller baulichen Anlagen geben den Umfang der Bebauung des Grundstücks und damit die Baudichte vor (§ 19 Abs. 4 BauNVO). ... Bei § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO geht es um den äußeren Charakter des Gebäudes. Hiernach werden von der Festsetzung nur solche Gebäudeteile erfasst, die sich nach ihrem äußeren Eindruck als integrierter Bestandteil eines Wochenendhauses darstellen (OVG Koblenz, U. v. 22.11.2011 - 8 A 10443/11 -, juris Rn. 75). Liegt Sinn und Zweck der Festsetzung der Grundfläche der Wochenendhäuser darin, dem Dauerwohnen entgegen zu wirken und soll das Haus dem äußeren Erscheinungsbild eines Wochenendhauses entsprechen, ist nicht erkennbar, dass die Größe der Dachüberstände hier Bedeutung gewinnen können. Gleiches gilt auch für Terrassen, die in der Festsetzung den Dachüberständen gleichgestellt werden. Ein Wochenendhaus verwandelt sich nicht allein deswegen in ein Wohnhaus, weil es größere Dachüberstände oder eine Terrasse aufweist.“

Die zulässige Gesamtversiegelung ergibt sich damit nicht aus der maximalen Gebäudegröße, sondern erst aus der Festsetzung der Grundflächenzahl.

Stellplätze sind nach § 12 (2) BauNVO im Rahmen des durch die Nutzung verursachten Bedarfs zulässig. Mit der Ausweisung von Flächen für Stellplätze wird im Sinne einer dezentralen Konzentration eine räumliche Anordnung entlang der inneren Erschließungsstraße vorgegeben. Die Festsetzung von Flächen entfaltet konzentrierende Wirkung, ausgenommen bleiben Behindertenstellplätze,

die gebäudenah einzelnen barrierefreien Einheiten zugeordnet werden müssen. Nutzungsbedingt sind Garagen für die Ferienhäuser nicht geplant und sollen daher im Ferienhausgebiet (Fläche B und C) ausgeschlossen bleiben. In Fläche A soll jedoch die Möglichkeit bestehen, einen Unterstand für Fahrzeuge zur Platzbewirtschaftung bzw. eine Garage für die Betriebsleiterwohnung zu errichten.

Zudem sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, gemäß § 14 (1) BauNVO auch in Sondergebieten, die der Erholung dienen, regelmäßig zulässig.

### Immissionsschutz

Die festgesetzten Erholungssondergebiete werden durch die angrenzenden Straßen einer deutlichen Verkehrslärmbelastung ausgesetzt. Hierbei sind die östlich gelegene Landesstraße sowie die umliegenden Gemeindestraßen zu berücksichtigen. Ergänzend ist die Lärmbelastung durch Tagesgäste der Zentraleinheit (touristische Infrastruktur) zu berücksichtigen. Die Lärmbelastung wurde gutachterlich untersucht (acouplan. Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Schalltechnisches Gutachten zur Verkehrslärmbelastung, Berlin 02/2020 [3], acouplan. Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Schalltechnisches Gutachten zum Freizeitlärm, Berlin 02/2020 [4]).

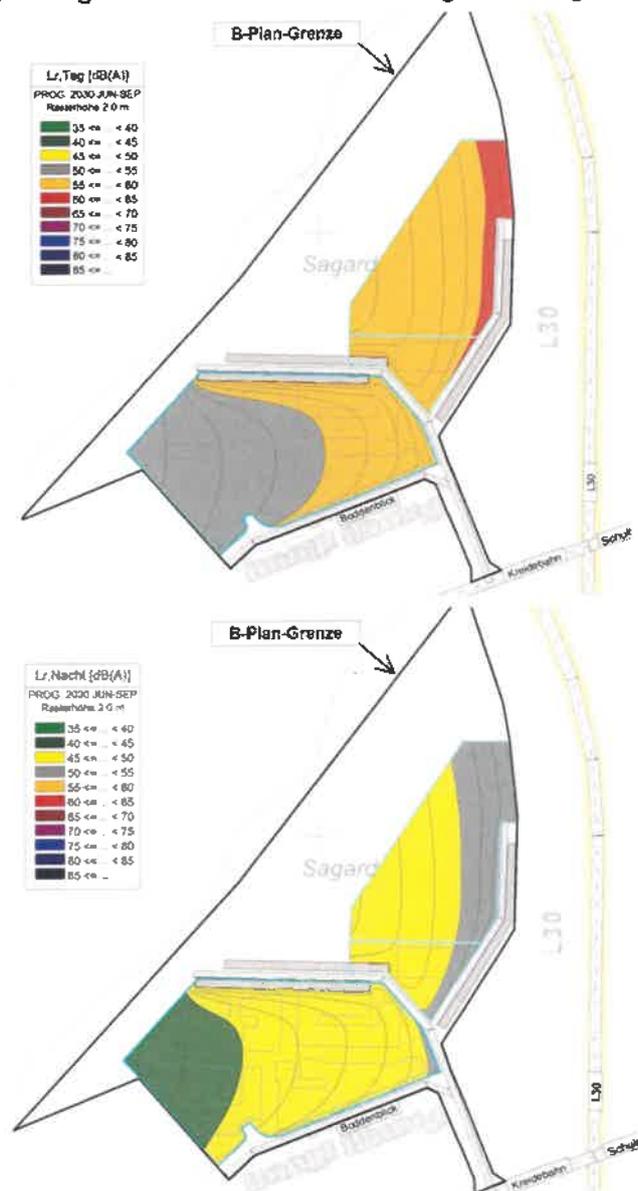
Für die Bewertung möglicher Nutzungskonflikte im Sinne des Trennungsgrundsatzes nach BImSchG werden die derzeitigen Verkehre (IST-Situation) sowie die Verkehre mit Prognosehorizont 2030 und der prognostizierte saisonale Verkehr in den Monaten Juni bis September untersucht. Dies geschieht insbesondere unter Berücksichtigung des Straßenbelags der L30 (Glöwer Straße). Derzeit ist dort Kopfsteinpflaster vorhanden, es ist jedoch für 2021 ein Straßenausbau geplant, bei dem die Straße mit dem schalltechnisch günstigeren Belag Asphalt ausgestattet werden soll. Dies wird in den Prognosezenarien berücksichtigt. In der IST-Situation zeigen die Berechnungsergebnisse aufgrund des Straßenbelags Kopfsteinpflaster der L30 deutlich höhere Schallpegel auf, als in der Prognose.

Bei freier Schallausbreitung ergeben sich die folgenden Beurteilungspegel innerhalb des Untersuchungsgebiets in einer Immissionshöhe von 2 m (vgl. Abbildung 8a/b):

Campingplatzgebiet Lr,Tag = 60 – 54 dB(A)  
Lr,Nacht = 52 – 45 dB(A)

Ferienhausgebiet Nord Lr,Tag = 60 – 55 dB(A)  
Lr,Nacht = 51 – 45 dB(A)

Ferienhausgebiet Süd Lr,Tag = 59 – 49 dB(A)



**Abbildung 8a/b: Lärmpegel für Prognosefall 2030 (DTV) in 2,0 m Höhe [3]**

$$L_{r,Nacht} = 50 - 41 \text{ dB(A)}$$

Die Orientierungswerte des Beiblatt 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A)) werden im

- Campingplatzgebiet tags um bis zu 6 dB und nachts um bis zu 7 dB überschritten,
- Ferienhausgebiet Nord tags um bis zu 5 dB und nachts um bis zu 6 dB überschritten,
- SO Ferienhausgebiet Süd tags um bis zu 4 dB und nachts um bis zu 5 dB überschritten.

Während der Saison Juni bis September treten 1 – 2 dB höhere Beurteilungspegel auf.

#### Schallschutzmaßnahmen Ferienhausgebiet

Bei städtebaulichen Planungen entlang von bestehenden Verkehrswegen liegt ein möglicher Planungsspielraum in der Platzierung sowie v.a. in der inneren funktionalen Organisation der Gebäude. Die zulässigen Ferienhäuser erlauben angesichts der auf 75 qm beschränkten Grundfläche eine flexible Ausrichtung aller für die Lüftung notwendigen Fassadenöffnungen der Ruhe- und Aufenthaltsräume auf der schallabgewandten Fassadenseite. Nach DIN 4109 sind an den lärmabgewandten Fassaden pauschal um bis zu 5 dB geminderte Schalldämm-Maße erforderlich. An der lärmabgewandten Seite sollen bei Berücksichtigung der Pegelreduktion durch Eigenabschirmung für Wohnräume möglichst die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 eingehalten werden, was in dem für das Ferienwohnen vorgesehenen südlichen Bereich des Ferienhausgebiets gewährleistet ist. Für die in der Fläche A im nördlichen Bereich des Ferienhausgebiets zugelassenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Betriebswohnungen können nach DIN 18005 höhere Orientierungswerte (entsprechend eines Mischgebiets mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) angesetzt werden.

Auch Außenwohnbereiche der Ferienhäuser sollen möglichst auf der lärmabgewandten Seite vorgesehen werden.

Ergänzend werden Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109 planungsrechtlich festgesetzt. Der maßgebliche Außenlärmpegel für den baulichen Schallschutz wird dabei auf Grundlage der Prognose 2030 Saison Juni bis September ermittelt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden gemäß DIN 4109-2 aus dem Beurteilungspegel / Nacht bestimmt, da die Beurteilungspegel / Nacht um weniger als 10 dB unter den Tagwerten liegen.

- Im Ferienhausgebiet Nord ergeben sich innerhalb der Baugrenzen maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_a = 65 - 61 \text{ dB(A)}$ . Die Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  müssen in diesem Bereich Werte von  $R_{w,ges} = 35 \text{ dB}$  einhalten.
- Im Ferienhausgebiet Süd ergeben sich östlich maßgebliche Außenlärmpegel von  $L_a = 63 - 60 \text{ dB(A)}$ . Die Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  müssen in diesem Bereich Werte von  $R_{w,ges} = 33 \text{ dB}$  einhalten.
- Im Ferienhausgebiet Süd ergeben sich westlich maßgebliche Außenlärmpegel von  $L_a < 60 \text{ dB(A)}$ . Die Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  müssen in diesem Bereich einen Mindestwert von  $R_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  einhalten.

Bei der Ermittlung der Bau-Schalldämm-Maße der Fassaden sind gemäß der DIN 4109-2 die Korrekturwerte KAL für das Verhältnis Fassade/Fläche zu Grundfläche des Raumes zu berücksichtigen. Die Bau-Schalldämm-Maße sind auch unter Berücksichtigung von Lüftungsanlagen einzuhalten. Gemäß der DIN 4109-2 darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis für die von den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Westfassaden geplanter Gebäude um 5 dB gemindert werden. Dies führt an den lärmabgewandten Fassaden zu 5 dB geminderten erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßen. Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich durch Abschirmung des eigenen Gebäudes oder durch Abschirmungen durch vorgelagerte Gebäude geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben, sind diese gemäß DIN 4109-2 zur Ermittlung der erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße heranzuziehen.

#### Schallschutzmaßnahmen Campingplatzgebiet

Für das Campingplatzgebiet kommen anlagenbedingt keine grundrisslichen oder passiven Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme wurde daher ergänzend die Möglichkeit einer Lärmschutzwand untersucht (acouplan. Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Stellungnahme ST2503\_1, Berlin 04/2020). Während eine gute Wirksamkeit vor allem bei einem Verlauf in unmittelbarer Straßennähe gegeben ist, bleibt diese Lösung angesichts der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt rechtlich versperrt (vgl. § 31 StrWG M-V: Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Auch mit einer 4,0 m hohen Lärmschutzwand entlang der straßenzugewandten Grenze des Plangebiets werden jedoch v.a. für den Zeitraum nachts bei einer für die Schlafplätze in Zelten und Wohnwagen anzusetzenden niedrigen Immissionshöhe deutliche Lärminderungen erreicht. Tags wird durch diese Maßnahme die Belastung in dem für die Campingnutzung relevanten Bereich der Standplätze bei 2,0 m Höhe auf 56 dB(A) begrenzt, so dass die Orientierungswerte des Mischgebiets deutlich unterschritten werden.

Grundsätzlich kann bei reinen Touristikanlagen wegen der jeweils kurzen Verweildauer und hohen Fluktuation der Nutzer keine Vergleichbarkeit mehr mit den anderen zu schützenden Sondergebieten nach § 10 BauNVO angenommen werden, so dass die nunmehr vergleichsweise geringe Überschreitung der Orientierungswerte akzeptiert werden kann.

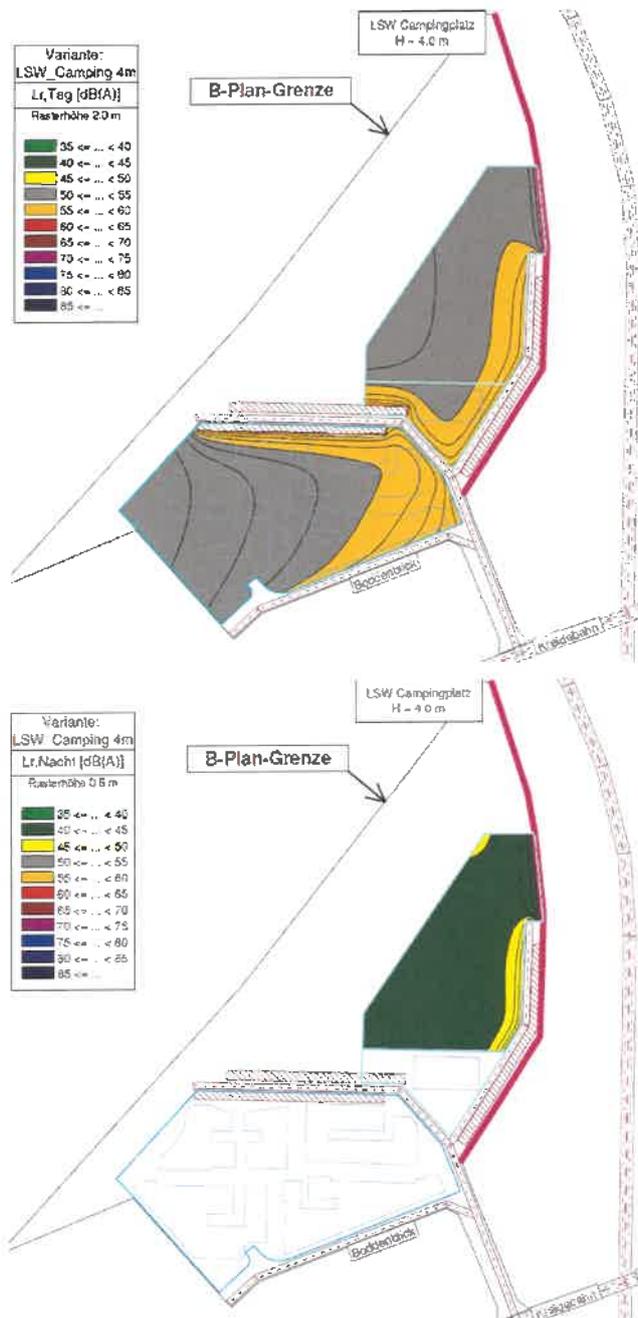


Abbildung 9a/b: Lärmpegel für Prognosefall 2030 (saisonal) tags in 2,0 m Höhe (oben) und nachts in 0,5 m Höhe bei 4,0 m hoher Lärmschutzwand (acouplan Berlin)

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich des Ferienhausgebiets differenziert durch GRZ und Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Für den Bereich des Zentralgebäudes wird eine GRZ von 0,4 bei einer zweigeschossigen Bebauung zugelassen. Bei 2.669 qm anzurechnender Baugebietsfläche sind damit bis 1.050 qm Grundfläche möglich, wovon rund ein Drittel für das Gebäude, der Rest für die umfangreichen befestigten Freiflächen (Terrasse, Außengastronomie) benötigt werden. Um die Höhenentwicklung eindeutig festzulegen, wird die maximale Firsthöhe auf 15,0 m (bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche mittig vor der Fassade des Gebäudes) begrenzt. Untergeordnete, technisch erforderliche Dachaufbauten (z.B. Schornsteine und Lüftungsrohre), die das Volumen nicht prägen, sind von der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung als planungsrechtlicher Regelung nicht erfasst (vgl. z.B. § 6 (6) LBauO M-V).

Die Ferienhausbebauung bleibt mit einer GRZ von 0,25 deutlich hinter den Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Ferienhausgebiete zurück. Damit wird der aufgelockerte, insgesamt parkartige Charakter der Gesamtanlage planungsrechtlich gesichert. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO bleiben 62 % der Ferienhausfläche unversiegelt.

Für den Bereich des Campingplatzgebiets ist bei der Normierung zum Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen, dass der Campingplatz bauordnungsrechtlich nach § 2 (1) Nr. 4 LBauO M-V in Gänze als bauliche Anlage anzusprechen ist und daher eine dementsprechend hohe bauliche Nutzung zu gewährleisten ist. Bei einer GRZ von 0,8 ergeben sich rund 6.280 qm Anlagenfläche, was abzüglich der erforderlichen Wegeflächen (gleichzeitig Brandschutzstreifen nach § 4 (1) CWVO M-V) rund 3.220 qm Stand- bzw. Aufstellplätze ermöglicht (bzw. je nach Größe 35 bis 45 Plätze). Die hohe bauliche Nutzung relativiert sich, wenn man das tatsächliche Erscheinungsbild der Flächen berücksichtigt; bei den Stand- und Aufstellplätzen handelt es sich um Rasenflächen (Schotterrassen, evt. teilw. Rasenwaben), bei den Fahrgassen in der Regel um wassergebundene Wegeflächen. Da es sich im Wesentlichen um wasserdurchlässige Anlagen handelt, widerspricht die bezogen auf das Baugebiet hohe Ausnutzung nicht den Zielen des Bodenschutzes.

### Bauweise / überbaubaren Grundstücksfläche

Auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine differenzierte Festsetzung vorgenommen. Die Bereiche für die Ferienhäuser werden jeweils entsprechend der angestrebten Bauungsstruktur zusammengefasst, um im Detail einen gewissen Spielraum hinsichtlich der tatsächlichen Gebäudeanordnung zu erhalten.

Die Bereiche, die für Stand- bzw. Aufstellplätze vorgesehen sind, werden räumlich festgelegt, um die Einhaltung des 30 m-Waldabstands nach § 20 LWaldG M-V sowie der Brandschutzstreifen nach § 4 (1) CWVO M-V sicherzustellen.

Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Marlower Baches mit dem Ziel, für den Bach den „guten ökologischen Zustand“ nach § 27 WHG zu erreichen, ist für den Marlower Bach die Einrichtung und die Sicherung eines 25 m breiten beidseitigen Gewässerrandstreifens ab Böschungsoberkante nach § 38 Abs. 3 Satz 2 WHG notwendig. Dies entspricht der WRRL-Maßnahme RUEG-0200\_M38 des aktualisierten Bewirtschaftungsplans/ Maßnahmenprogramms der Flussgebietseinheit „Warnow/ Peene“.

### Festsetzungen zur Gestaltung

Nach § 12 (3) BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden. Zur Sicherung des von der Gemeinde gewünschten Vorhabens sowie in Übereinstimmung mit den vom Vorhabenträger vorgelegten Entwurfsunterlagen werden daher ergänzend Festsetzungen zur Gestaltung der Ferienhäuser sowie des Zentralgebäudes aufgenommen.



Abbildung 10: Ansicht Zentralgebäude

Das zweigeschossige Zentralgebäude soll als Eingang und Ankerpunkt des Camping- und Ferienparks auch optisch eine herausragende Stellung bekommen. Die Gestaltung lehnt sich mit einem hohen steilen Satteldach (DN 40-50° Neigung) bewusst an den Typus der großen, landschaftsbildprägenden Scheunen an, die für die Region typisch sind. Durch die maximale Traufhöhe von 7,5 m (zu messen entsprechend der Definition der Wandhöhe nach § 6 (4) LBauO M-V) sowie der Mindestdachneigung wird auch das Verhältnis von Wand und Dach und damit die Proportion des Baukörpers insgesamt festgelegt – bei Ausschöpfung der maximalen Firsthöhe entspricht die Wandhöhe der Höhe des aufsitzenden Satteldachs. In der Fernsicht, d.h. verdeckt durch die umliegenden Ferienhäuser bzw. die angrenzende Bestandsbebauung, wird damit ausschließlich das Dach prägend in Erscheinung treten.

Als Fassadengestaltung wird für das Zentralgebäude eine Klinkerfassade vorgesehen, alternativ soll eine Holzverkleidung mit Farbanstrich zulässig sein.

Für die Ferienhäuser wird eine dem geringeren Maßstab entsprechende zurückgenommene Gestaltung gewählt, was sich vor allem in der auf Holzfassaden mit Farbanstrich eingeschränkten Wandgestaltung zeigt. Auf schwer bzw. massiv wirkende Klinkerfassaden soll hier bewusst verzichtet werden. Trotz grundsätzlich gleicher Dachgestaltung (symmetrisches Satteldach mit 40-50° Neigung) wird sich aufgrund der farblichen Differenzierung zwischen den einzelnen Gebäuden sowie wegen des deutlichen Maßstabssprungs zum Zentralgebäude damit ein kleinteilig aufgelockertes Bild ergeben. Um eine freie, abwechslungsreiche Einordnung in das insgesamt leicht bewegte Gelände zu erleichtern, werden die gestalterisch einzuhaltenden First- und Traufhöhen bei den Ferienhäusern jeweils als rein gestalterische Festsetzung auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe bezogen. Angesichts der insgesamt geringen Höhe der mit bis zu 75 qm Grundfläche nur vergleichsweise kleinen, eingeschossigen Ferienhäuser ist eine planungsrechtliche Festlegung einer maximalen Firsthöhe als Maß der baulichen Nutzung im Sinne § 16 BauNVO hier nicht erforderlich.



Abbildung 11: Ansicht Ferienhäuser

### Maßnahmen zur Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen in der Ausweisung von Grünanlagen, dem Erhalt sowie der Pflanzung von Einzelbäumen sowie der Ausweisung von Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Gehölzstruktur entlang des Marlower Bachs soll erhalten und entwickelt werden. Auch wenn drei weit in Richtung des Baugebiets vorspringende Waldnasen umgewandelt werden müssen (insg. 1.100 qm), wird durch die Aufforstung von 2.025 qm der Waldsaum insgesamt gestärkt. Mit einem Kompensationsfaktor (Aufforstungs- zu Umwandlungsfläche) von 1,84 wird der forstrechtlich erforderliche Mindestfaktor für die Kompensation am Standort von 1,14 deutlich übererfüllt.

Zwischen Wald und Baugebiet wird eine im Schnitt rund 20 m Tiefe Pufferzone als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen, in die sowohl einzelne bestehende Gehölzgruppen als auch neue Pflanzungen integriert werden können. Die Grünfläche wird den Gästen der Anlage als Naherholungsraum zur Verfügung stehen (Parkanlage mit Spiel- und Liegewiesen).

### 2.3.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst einen Geltungsbereich von 42.991 qm, davon ca. 25.650 qm bzw. 60 % Bruttobaugebiet (einschließlich interner Verkehrsfläche). Rund 40% des Geltungsbereichs erstrecken sich damit auf Naturbereiche (Grün-, Wald- und Maßnahmeflächen).

Durch Einbeziehung der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche erhöht sich die Größe des Plangebiets auf 44.883 qm.

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>Zul. Grundfläche</i>	<i>Zul. Versiegelung</i>
Sondergebiet Campingplatz	7.884 qm	--	6.307 qm*
Sondergebiet Ferienhausgebiet	2.617 qm 13.307 qm	1.047 qm 3.327 qm	1.570 qm 4.990 qm
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (privat)	1.838 qm	--	1.838 qm
Grünfläche	5.734 qm		
Wald	9.111 qm		
Maßnahmefläche	2.500 qm		
<b>Gesamtgebiet VEP</b>	<b>42.991 qm</b>	<b>4.374 qm</b>	<b>14.705 qm</b>
öffentliche Verkehrsfläche (außerhalb VEP)	1.892 qm	--	1.892 qm
<b>Gesamtgebiet vBP</b>	<b>44.883 qm</b>	<b>4.374 qm</b>	<b>16.597 qm</b>

\* bei 6.307 qm Anlagenfläche können abzüglich der erforderlichen Wegeflächen (ca. 340 lm \* 3,7 m Breite = 1.260 qm) rund 5.000 qm Stand- bzw. Aufstellplätze entstehen

### 2.4.) Erschließung

#### 2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die an den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans heranreichende bestehende Gemeindestraße *Boddenblick*, die von der Verbindungsstraße Kreidebahn zwischen Sagard und dem touristisch orientierten Ortsteilen Martinshafen (Freizeithafen am Bodden) bzw. Neuhof abzweigt. Der Anschluss an die nahe *Glower Straße* (L30) wird im Zuge des Ausbaus der Ortsdurchfahrt neu gestaltet werden (Knoten *Schulstraße*). Dabei wird zur Verbesserung des Anschlusses an die Ortslage auf der stark befahrenen *Glower Straße* (L30) eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer zur *Schulstraße* eingerichtet.

Die durch das Vorhaben induzierte Verkehrsmenge ist gering und erfordert keinen zusätzlichen

Ausbau der äußeren Erschließung. Bei nur 76 Einheiten (36 Ferienhäuser und 40 Standplätze) kann für die Ferienanlage von 300 Kfz/24h ausgegangen werden. Hinzu kommen die Verkehre der externen Besucher der Zentraleinheit (touristische Infrastruktur); bei angenommenen 25 Parkplätzen, einer durchschnittlichen Wechselhäufigkeit von 0,5 und max. 12 h Betriebszeit entstehen 300 Fahrten. Berücksichtigt man 10% Wirtschaftsverkehr (Mitarbeiter, Anlieferung, Entsorgung), ist mit einer täglichen Verkehrsmenge von rund 660 Kfz/24h zu rechnen. Bezogen auf den für die Leistungsfähigkeit der L30 relevanten Linksabbieger aus Richtung Süden heißt das im Durchschnitt eine zusätzliche stündliche Belastung tags von 10 Kfz/h.

Für die Gemeindestraße Kreidebahn sowie die Erschließungsstraße Boddenblick liegen keine Verkehrsstärken vor. Für die IST-Situation Kreidebahn (Zufahrt nach Martinshafen und NeuhoF) kann gutachterlich ein DTV-Wert von 2500 Kfz/24h angenommen werden. Die planbedingten Verkehre sind damit auf der gewidmeten Gemeindeverbindungsstraße nicht mehr isoliert zu betrachten, die Verkehrszunahme liegt bei nur 26% des bisherigen Verkehrsaufkommens. Der Knoten ist übersichtlich und liegt bei entsprechender Geschwindigkeitsbeschränkung innerhalb der der Ortschaft.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegen in jedem Fall ihrer abschließenden Prüfung und Genehmigung. Die Straßenverkehrsbehörde ist frühzeitig in notwendige straßenbauliche Entwurfsplanungen einzubeziehen.

Die Zufahrt ins Plangebiet (*Boddenblick*) soll im Zuge des Ausbaus erneuert werden, dabei soll die für den Kfz-Verkehr bestimmte Verkehrsfläche an den östlichen Rand des Straßengrundstücks geschoben werden, um die Lärmbelastung des angrenzenden Wohngebäudes zu reduzieren. Auf dem insgesamt 11,5 m breiten Straßengrundstück ist von einer erforderlichen Zufahrtsbreite von 6,0 m (bei 0,5 m Bankett), einem auf der Westseite der Fahrbahn verlaufenden Gehweg (ca. 2,0 m) sowie einem straßenbegleitenden Grünstreifen von ca. 3,0 m auszugehen, so dass zukünftig ein Abstand von rund 7,5 m zwischen Wohngebäude *Boddenblick* 1 und Fahrbahn besteht.

Camping- und Wochenendplätze müssen an einem befahrbaren öffentlichen Weg liegen oder eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche haben und durch innere Fahrwege ausreichend erschlossen sein. Zufahrten und innere Fahrwege müssen für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sein. An den Enden der Fahrwege müssen Feuerwehrfahrzeuge wenden können.

#### **2.4.2.) Ver- und Entsorgung**

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Ein Erschließungsvertrag ist abzuschließen. Die Kosten für die Netzerweiterungen bzw. Erneuerungen incl. Planungsleistungen sind durch den Vorhaben- bzw. Erschließungsträger zu übernehmen.

Zur Trinkwasserversorgung besteht Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz des ZWAR im Bereich *Boddenblick*.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen angrenzend an das Plangebiet geeignete Anschlussmöglichkeiten zur Verfügung. Die innere Erschließung ist als dauerhaft private Anlage neu aufzubauen.

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

Das auf Dachflächen sowie versiegelten Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Es kann und sollte daher wie bisher soweit möglich dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Am Rande des Plangebiets bestehen umfangreiche Grünflächen, in denen das anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann. Bei Bedarf kann aus dem Gebiet ein Überlauf in den angrenzenden Marlower Bach eingerichtet werden. Für die Verkehrsfläche kann zudem in der neu gestalteten Zufahrt eine Regenwasserleitung zum Graben 0:L 110/1 an der Kreidebahn berücksichtigt werden.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Eine weiche Bedachung im Sinne § 32 (2) LBauO ist nicht vorgesehen. Über die sich im Umfeld des Plangebietes befindenden 2 Hydranten (Hy-Nr. 33043 und 33044) können maximal 48,00 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt und damit die Löschwasserversorgung gewährleistet werden. Dieser Wert ist als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW - Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Entnahme aus beiden Hydranten reduzieren sich die Einzelentnahmemengen, so dass insgesamt auch nur maximal 48,00 m<sup>3</sup>/h Löschwasser verfügbar ist.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der aktuellen Abfallsatzung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, den 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

#### 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, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen eine hohe Bedeutung einzuräumen (vgl. LEP, S. 21, § 1(6) Nr. 8c BauGB).  
Der Ausbau des Tourismus als Hauptwirtschaftszweig der Region entspricht den regionalplanerischen Vorgaben (Tourismusschwerpunktraum gem. RREP VP). Durch Ausrichtung auf eine einheitliche gewerbliche Bewirtschaftung (Ferienpark mit eigenen Infrastrukturangeboten) werden saisonverlängernde Effekte erzielt. Durch Zuordnung zur Ortslage Sagard sowie zu bereits bestehenden Nutzungen (insb. Ortszentrum, Einzelhandelsstandort an *Glöwer Straße*) entstehen zusätzliche Synergien. Die neuen Gäste werden nicht zuletzt das historische Ortszentrum um die mittelalterliche Kirche beleben und die dortigen Angebote stärken.
- Die Belange von Freizeit und Erholung: Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz: Im Geltungsbereich bestehen gesetzlich nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope, die zu erhalten sind. Die Belange des gesetzlichen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind einzuhalten, der Nachweis der Möglichkeit einer gesetzeskonformen Umsetzung ist Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans. Durch den Bebauungsplan werden neue Eingriffe zugelassen, die gemäß § 1a BauGB in Abarbeitung der städtebaulichen Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen sind.  
Die gesetzlich geschützten Biotope werden im Zuge einer flächenscharfen Biotoptypenkartierung ermittelt und berücksichtigt. Zur Sicherung einer artenschutzkonformen Umsetzung werden die relevanten faunistischen Vorkommen untersucht. Eingriffe wurden ermittelt und

können durch Grünordnungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sowie v.a. durch externe Maßnahmen (Abbuchung von Ökokonto) ausgeglichen werden.

- Die Belange der Forst: Teile des Plangebiets sowie die das Plangebiet im Nordwesten umgebenden Flächen sind Wald nach § 2 LWaldG M-V und unterliegen damit einem besonderen Schutz. Nach § 1a BauGB soll eine Umwandlung von Waldflächen nur in notwendigem Umfang erfolgen. Nach § 20 LWaldG M-V i.V.m. der Waldabstandsverordnung M-V ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Bei Anlagen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sollen nach § 3 WAbstVO M-V keine Unterschreitungen des Waldabstands genehmigt werden. Als Folge der Planung ist die Umwandlung einzelner kleinerer Waldflächen erforderlich, um ein zusammenhängendes Baugebiet zu schaffen. Der Waldverlust wird nach dem forstlichen Bewertungsmodell mindestens im Verhältnis 1:1,14 durch Aufforstungen am Standort (d.h. innerhalb des Plangebiets) kompensiert, so dass der Waldanteil im Plangebiet nicht sinkt und keine zusätzliche externe Ersatzaufforstung erforderlich wird. Durch die Begradigung der Waldgrenze sowie einer umfangreichen Aufforstung am Standort kann der Waldsaum entlang des Marlower Baches insgesamt deutlich gestärkt werden. Der gesetzliche Waldabstand von 30 m wird bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt und für die Hauptanlagen eingehalten.

Die privaten Rechte (Bestandsschutz, Nachbarrechte) sind zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt brach, es besteht kein Baurecht nach §§ 30 / 34 BauGB. Das Projektgebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Nutzungskonflikte zu angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar. Die angrenzende Wohnnutzung ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche berücksichtigt; es handelt sich jedoch angesichts der trennenden Wirkung der *Glower Straße* (L30) sowie der geringen Größe des Siedlungsbereichs, dessen Wohnbebauung letztlich nur aus 2 Baukörpern besteht, um eine Splittersiedlung im Außenbereich, deren Schutzwürdigkeit derzeit der eines Mischgebiets entspricht. Durch die zukünftige Ferienhausbebauung entsteht hier jedoch ein Ortsteil, der aufgrund der prägenden Nutzungen (Wohnen, Ferienhausnutzung) im Sinne DIN 18009 insgesamt folgende Orientierungswerte vergleichbar einem allgemeinen Wohngebiet zuzuschreiben sein werden: tags (06.00 bis 22.00 Uhr 55 dB(A), nachts (22.00 bis 06.00 Uhr 45 / 40 dB(A), wobei der höhere Nachtwert für Verkehrslärm, der niedrigere für Gewerbe- und Freizeitlärm gilt.

Die Belastung durch Freizeitlärm sowie dem vorhabeninduzierten Verkehrsaufkommen wurde gutachterlich untersucht (acouplan 02/2020 [3, 4]). Die berechneten Prognose-Beurteilungspegel für Freizeitlärm (Zentraleinheit mit Außengastronomie als touristische Infrastruktur) halten die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie M-V tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten sowie nachts an den Immissionsorten der Wohnbebauung Boddenblick ein. Durch den Verkehr auf der Gemeindestraße *Boddenblick* kommt es ohne Änderung an der Straße für den Prognose-Planfall zu einer geringen Pegelerhöhung gegenüber dem Nullfall von tags 1.1 dB und von nachts 0.8 dB. Durch eine Verschiebung der für den Kfz-Verkehr bestimmten Verkehrsfläche an den östlichen Rand des Straßengrundstücks im Zuge des beabsichtigten Ausbaus kann der Abstand zwischen Wohngebäude und Fahrbahn auf rund 7,5 m verdoppelt und damit die Belastung des angrenzenden Wohngebäudes *Boddenblick* 1 durch den Zufahrtsverkehr auf ein für die Gesamtbelastung nicht mehr erhebliches Maß reduziert werden.

## 4.) Umweltprüfung / Umweltbericht

### 4.1.) Anlass und Aufgabenstellung

Aufgrund der erstmaligen Bebauung des Plangebietes werden die Belange des Umweltschutzes berührt. Infolgedessen ist eine Prüfung der möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden

Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt (Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Pflanzen/ Tiere, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen) notwendig. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter im Plangebiet sowie dessen Wirkbereich im Umfeld. Insbesondere die direkte Nähe zum Marlower Bach sowie das Vorhandensein anderer nach § 20 NatSchAG M-V geschützter Biotope stellen empfindliche umweltrelevante Belange dar.

Im Zuge der durch die Planung möglichen Versiegelungen sowie der allgemeinen erstmaligen In-Nutzung-Nahme des Geländes ist die Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 14 ff. BNatSchG abzuarbeiten.

#### **4.2.) Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplans**

Mit der Planung soll ein Camping- und Ferienpark im direkten Umfeld der Ortslage Sagard etabliert werden. Die Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie die Gastronomie im Camping- und Freizeitpark können dabei auch von Gästen anderer Unterkünfte der Gemeinde Sagard genutzt werden.

Geplant ist ein Camping- und Ferienpark auf einer Fläche von etwa 4,3 ha, davon ca. 25.650 qm bzw. 60 % Bruttobaugebiet (einschließlich interner Verkehrsfläche). Rund 40% des Geltungsbereichs erstrecken sich damit auf Naturbereiche (Grün-, Wald- und Maßnahmeflächen). Dabei teilt sich das Plangebiet in zwei Bereiche: Während der nördlichen Bereich als Camping- bzw. Wochenendplatz mit rund 40 zum Stand- bzw. Aufstellplätze für Wohnmobile, Campingwagen bzw. sog. Campinghäuser (Grundfläche bis 40 qm gem. § 1 (5) CWVO M-V) eher landschaftlichen Charakter behält, wird der südliche Bereich mit Ferienhäusern, Unterkünften für Aufsichts- und Betriebspersonal und dem Zentralgebäude mit Freizeit- und Sportmöglichkeiten und Gastronomie baulich geprägt. Die Ferienhausbebauung im Süden des Plangebiets schließt an die Bestandsbebauung am *Bodenblick* an und wird aus ca. 36 kleineren Ferienhäusern mit bis zu 75 qm Grundfläche bestehen, die in 4 Gruppen jeweils um einen gemeinschaftlichen autofreien Erschließungshof organisiert werden. Die Parkierung bleibt an der inneren Erschließungsstraße konzentriert, so dass eine fußgängerfreundlich (bzw. familienfreundlich) autofreie Anlage entsteht, in der sich die Gäste frei und gefahrlos bewegen können. Insgesamt können hier bis zu 4.374 qm Gebäude errichtet werden.

Mit vorr. 36 Ferienhäusern (entspricht 144 Betten) und 40 Standplätzen (entspricht 100 bis 120 Betten) wird eine Gesamtbeherbergungskapazität von rund 250 Gästen erreicht.

Eine umfangreiche Darstellung des Vorhabens findet sich in den Abschnitten 2.1 (Nutzungskonzept) und 2.3 (Flächenbilanz) der Begründung.

#### **4.3.) Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Es folgt die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Plans berücksichtigt wurden.

##### **4.3.1.) Fachgesetze und einschlägige Vorschriften**

###### Baugesetzbuch (BauGB)

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten; dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. grünen Wiese zu geben (§ 1a BauGB).

Durch die Planung wird Baurecht im Außenbereich geschaffen, da sich ein solches Vorhaben mit einem naturnahen Erholungskonzept nicht im Innenbereich realisieren lässt. Ein schonender Umgang mit dem Grund und Boden wurde insofern berücksichtigt, dass eine bereits anthropogen überformte Fläche in direkter Siedlungsnähe beansprucht wird. Obwohl die Fläche bisher unbebaut ist, fanden im Rahmen früherer Planungen bereits umfangreiche Erdarbeiten statt, deren Spuren im Gelände deutlich sichtbar sind.

### Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 BNatSchG

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert auf Dauer gesichert sind.

Teilweise bleiben wertgebende Strukturen in Form gesetzlich geschützter Biotope erhalten und werden in das Grünordnungskonzept der Anlage eingebunden. Der Marlower Bach wird durch das Vorhaben nicht berührt, da geplante Grün- und Waldflächen eine Pufferzone zu den baulichen Anlagen bilden.

### Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Artenschutzrechtliche Belange werden in Anlage 1 abgehandelt.

### Baumschutz (§ 18 und § 19 NatSchAG M-V)

Entsprechend §18 NatSchAG M-V sind alle Bäume (mit einigen Ausnahmen) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm bei einer Messhöhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Ergänzend ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard zu beachten (gültig seit 23.09.2003). Die Satzung stellt zusätzlich alle Laubbäume (mit Ausnahmen) ab einem Stammumfang von 50 cm sowie alle Nadelbäume ab einem Stammumfang von 70cm, jeweils gemessen bei einer Höhe von 1,00 m) unter Schutz. Das Entfernen, Zerstören oder Beschädigen der geschützten Bäume ist verboten.

### Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)

Im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich befinden sich Biotope, welche nach § 20 NatSchAG M-V geschützt sind. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstiger erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind unzulässig.

Im Zuge einer Kartierung im Oktober 2019 wurden einige dieser geschützten Biotope neu bewertet, da sie in ihrer bisher beschriebenen Form nicht mehr vorhanden waren.

### Küsten- und Gewässerschutz (§ 29 NatSchAG M-V)

Im Wirkungsbereich des Plangebietes befinden sich keine Gewässer, welche dem Schutz nach §29 NatSchAG M-V unterliegen.

### Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V)

Gemäß § 1 Landes-Waldgesetz M-V ist Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima allgemein, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung zu schützen, zu erhalten und zu mehren. Eine Verschlechterung des allgemeinen Zustandes des Waldes durch Vorhaben in direkter oder indirekter Weise ist zu vermeiden.

Angrenzend an das Plangebiet sowie teilweise hineinragend befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Zum Zwecke der Arrondierung der Waldfläche finden sowohl Waldumwandlungen als auch zusätzliche Aufforstungen statt. Dabei entsteht mehr Waldfläche als im Bestand, so dass der Waldsaum entlang des Marlower Baches gestärkt wird.

Der gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhaltenen Abstand zum Wald von 30 Metern (Waldabstand) wird eingehalten.

#### Bundesbodenschutzgesetz i. Verb. mit Bodenschutzgesetz M-V

Im Sinne des Bodenschutzes (BBodSchG sowie LBodSchG M-V) sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichten der Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Durch Festsetzung einer moderaten GRZ im Ferienhausgebiet wird ein schonender Umgang mit Boden sichergestellt. Für das Campingplatzgebiet wird eine Flächenbefestigung in versickerungsfähiger Bauweise vorgeschrieben, so dass die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens erhalten bleibt.

#### Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmung und Dürre zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden.

Im Wirkbereich des Plangebietes befindet sich mit dem Marlower Bach ein WRRL-berichtspflichtiges Gewässer. Stoffliche Einträge sind nutzungsbedingt nicht zu erwarten.

#### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Da das Niederschlagswasser auf den randlichen Grünflächen versickert bzw. bei Bedarf in den Marlower Bach überführt wird steht der Wasserhaushalt nicht im Widerspruch zum § 55 WHG.

#### Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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 BImSchG). Nach § 55 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch eine gutachterliche Schallemissionsprognose. Die Einhaltung der einschlägigen Orientierungs- und Grenzwerte wird an den relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets nachgewiesen.

### Bodendenkmalpflege

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 Landesdenkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Beachtung der Hinweise und Informationen der Denkmalschutzbehörden.

### **4.3.2.) Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen**

#### Vorgaben der Raumordnung

Im RREP ist Sagard als Schwerpunkttraum für den Tourismus aufgeführt, weshalb die Verbesserung der touristischen Qualität im Vordergrund steht. Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

#### Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard ist das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche bzw. als Grünfläche entlang der Glower Straße dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

#### Landschaftsplan

Für die Gemeinde Sagard liegt kein Landschaftsplan vor.

### **4.3.3.) Schutzgebiete**

#### Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Das nächstgelegene GGB „Nordrügenschke Boddenlandschaft“ (DE 1446-302) sowie das nächstgelegene SPA-Gebiet „Binnenbodden von Rügen“ (DE 1446-401) liegen jeweils mindestens 1,9 km in westlicher Richtung vom Vorhabengebiet entfernt. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die NATURA 2000-Gebiete zu erwarten. Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG bzw. Artikel 6 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG wird daher für nicht erforderlich gehalten.

#### Nationale Schutzgebiete

Der Marlower Bach im Nordwesten bildet die Grenze zum Landschaftsgebiet L81 „Ostrügen, welches die Ortslage von Sagard umgibt. im Wirkungsbereich des Plangebietes liegen keine weiteren nationalen Schutzgebiete.

## **4.4.) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **4.4.1.) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

#### Boden

Laut der Geologischen Übersichtskarte (Maßstab 1:500.000) setzt sich die Bodengesellschaft im Plangebiet aus *Tieflehm-/ Lehm-/ Parabraunerde, Fahlerde und Pseudogley (Staugley)* zusammen. Weiterhin ergibt eine Auswertung der Geologischen Karte (Maßstab 1:50.000), dass das Plangebiet von *Geschiebemergel der Hochflächen* geprägt ist. Dieser hat seinen Ursprung in der Weichselkaltzeit. Durch den hohen Anteil an Lehm und Mergel im Boden ist es wahrscheinlich, dass der Boden im Plangebiet anfällig gegenüber Staunässe ist.

Nach Reichsbodenschätzung steht im Wesentlichen stark lehmiger Sand (SL) mit einer Ackerzahl von 46 an, im Südwesten auch lehmiger Sand bzw. Sand.

Die bislang einzigen versiegelten/ überbauten Flächen sind die Straße *Boddenblick* im Süden und das Trafohäuschen im Südosten. Der Lebensraumfunktion für Flora und Fauna im Geltungsbereich wird deshalb ein hoher Wert beigemessen. Die Bodenfunktionsbewertung des „Kartenportals Umwelt“ stuft die natürlichen Bodenbildungen im Umfeld des Plangebietes aufgrund der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und des naturgemäßen Bodenzustandes mit einer *erhöhten Schutzwürdigkeit* (mittel) ein. Im Zuge der vorausgegangenen Erschließungsarbeiten für ein bereits früher geplantes Baugebiet wurden innerhalb des Geltungsbereichs nahezu flächendeckend massive Geländebewegungen vorgenommen. Aufgrund der anthropogenen Überformung wird dem Boden im Plangebiet keine Produktionsfunktion beigemessen.

Ein gem. § 20 NatSchAG-MV geschütztes Geotop ist weder innerhalb des Geltungsbereiches noch in naher Umgebung bekannt. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Altlasten sind, abgesehen von vereinzelt Bauschutt- und Müllansammlungen, nicht zu erwarten. Vorherige Baumaßnahmen beschränkten sich auf Erdarbeiten.

### Fläche

Die Fläche ist trotz ihrer anthropogenen Prägung, bis auf das Trafohäuschen, baulich nicht erschlossen und unterliegt keiner Nutzung. Der Geltungsbereich ist jedoch nahezu komplett zum Zwecke einer nicht realisierten Bebauung modelliert worden. Von Süden her ist die Fläche bereits an zwei Stellen verkehrlich angebunden, was eine Nutzung der Fläche sinnvoll macht. Südlich des Plangebietes schließt sich eine Reihenhausbebauung an.

### Wasser, Wasserrahmenrichtlinie

#### Oberflächengewässer

Nordwestlich des Plangebietes fließt der Marlower Bach, welcher in den Großen Jasmunder Bodden mündet. Das Gewässer ist WRRL-berichtspflichtig. Gemäß WRRL sind Eingriffe, welche den ökologischen oder chemischen Zustand von Gewässern verschlechtern, zu vermeiden. Es handelt sich laut Wasserkörpersteckbrief der Bundesanstalt für Gewässerkunde um einen *Kiesgeprägten Tieflandbach* (LAWA-Typcode 16). Der chemische Zustand des Gewässers wird als *nicht gut* bewertet. Ursachen dafür sind Überschreitungen der Grenzwerte für Quecksilber und Quecksilberverbindungen sowie ubiquitärer Schadstoffe und Nitrat. Der ökologische Gesamtzustand wird als *unklar/ nicht anwendbar/ nicht verfügbar* eingestuft. Problematisch ist weiterhin der Zustand für benthische wirbellose Fauna (*unbefriedigend*) und Fische (*schlecht*)



Abbildung 12: Fließgewässer im Umfeld des Geltungsbereichs

sowie die Morphologie des Fließgewässers (*mäßig/ schlechter als gut*). Als Hauptbelastungsquellen in der Flussgebietseinheit „Warnow/ Peene“ werden diffuse Quellen, Abflussregulation/ morphologische Veränderungen und Punktquellen genannt. Im Bereich des Plangebietes weist der Marlower Bach einen naturnahen und strukturreichen Charakter auf. Die Dynamik und somit auch die Morphologie des Gewässers werden stark von den säumenden Erlen beeinflusst (siehe Abbildung 13).



**Abbildung 13: Der Marlower Bach im Bereich des Plangebietes**

Südlich des Plangebietes verläuft ein als weiteres Fließgewässer der nicht WRRL-berichtspflichtige und fast vollständig verrohrte Graben O:L 110/1, der westlich des Plangebietes in den Marlower Bach mündet.

#### Niederschlags- und Grundwasser

Niederschlagswasser kann bisher ungehindert auf den Flächen des Plangebietes versickern, ausgenommen sind die Verkehrsflächen im Süden. Aufgrund des Bodens (Geschiebelehm-Mosaik) ist die Grundwasserneubildungsrate mit 45,4 mm/a jedoch relativ gering. Im Bereich des Baches ist sie mit 70,9 mm/a etwas höher, da dort der Boden mehr mit Sand durchsetzt ist. Es wird davon ausgegangen, dass überschüssiges Niederschlagswasser zu großen Teilen in den Marlower Bach entwässert. Eine bindige Deckschicht über dem Grundwasserleiter ist nicht vorhanden, damit gilt er als *unbedeckt* und die Geschütztheit wird als *gering* eingestuft. Das Grundwasserdargebot gilt als nicht nutzbar. Die Grundwasserhöhengleiche liegt zwischen 20 und 30 m NN und fällt nach Westen in Richtung des Großen Jasmunder Boddens ab. Die nächste Trinkwasserschutzzone (Schutzzone III) befindet sich etwa 150 m nordöstlich des Plangebietes.

#### Klima/ Luft

Rügen und somit auch das Plangebiet sind großräumig dem *Ostdeutschen Küstenklima* zuzuordnen. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht.

Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Durchschnitt kälteste Monat (Messdaten von 1990 bis einschließlich 2019) ist der Februar mit  $-1,5\text{ °C}$ , der Wärmste Monat ist der August mit  $22,9\text{ °C}$ , womit die mittlere Jahresschwankung bei  $24,4\text{ °C}$  liegt. Die Messstation von der die Daten bezogen wurden befindet sich in Greifswald, etwa 50 km südlich des Plangebietes.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 627,8 mm. Der niederschlagsreichste Monat war bisher der September mit 97,4 mm, der Niederschlagsärmste der April mit 15,8 mm. Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert. Die hohe

Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima.

Der Marlower Bach wirkt sich mit seiner kühlenden Strömungsluft positiv auf das Lokalklima aus. Nach Süden ist der Kaltluftaustausch durch die Reihenbebauung nur beschränkt möglich, die L30/Glower Straße im Osten des Plangebietes wird ebenfalls als Kaltluftbarriere betrachtet. Das Plangebiet selbst stellt mit seiner Vegetationsdecke eine ortsnahe Kaltluftproduktionsfläche dar. Da es im nördlichen Umfeld von Sagard jedoch mehrere Ackerflächen und Grünlandstrukturen als Kaltluftproduktionsflächen gibt, wird dem Plangebiet in diesem Zusammenhang eine geringe Bedeutung beigemessen. Zusätzlich ist der Standort aufgrund der küstennahen Lage und der daraus resultierenden guten Luftzirkulation als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen.

Etwa 700 m südlich des Plangebietes auf dem Gelände der Jasmunder Milcherzeugung GmbH existiert eine Biogasanlage (Bebauungsplan Nr. 13 „Biogasanlage Sagard“). In der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der Anlage (§ 4 BImSchG) vom 20.04.2011 wird die *Glower Straße* als maßgeblicher Immissionsstandort genannt, bei dem bestimmte Geruchsschwellenwerte nicht überschritten werden dürfen. Die Gesamtanlage ist so zu betreiben, dass der Geruchsimmissionsbeitrag (Kenngröße der zu erwartenden Zusatzbelastung) auf keiner Beurteilungsfläche den Wert 0,02 überschreitet, d.h. die relative Geruchsstundenhäufigkeit von 2 % der Jahresstunden darf nicht überschritten werden – StALU 2011

Da laut Geruchsimmissionsgutachten (SFI 2010) an der nächstgelegenen Wetterstation in Putbus Winde aus der westlichen Richtung vorherrschen, liegt das Plangebiet nur sehr selten in der Windrichtung der Biogasanlage. Die zu erwartende *Zusatzbelastung Geruchshäufigkeit* in der *Glower Straße* beläuft sich laut demselben Gutachten auf 0,00. Auch bei der Begehung am 21.10.2019 konnte kein störender Geruch wahrgenommen werden.

#### Anpassung an den Klimawandel

Bedingt durch den Klimawandel kann es immer häufiger zu Extremwetterereignissen kommen, welche zu projektbezogenen Umweltrisiken auf andere Schutzgüter führen können, beispielsweise bei der Überschwemmung gelagerter Giftstoffe. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an Maßnahmen für die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden, an Erosionsschutz, Wasserrückhaltung und Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt. Die Bestandssituation stellt in diesem Zusammenhang voraussichtlich keine Gefahrenquelle dar. Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserrisikogebieten, eine Gefährdung durch Küstengewässer bei Extremwetterereignissen besteht nicht.

#### Pflanzen/ Tiere

Grundlagen der botanischen sowie faunistischen Bestandsaufnahmen bilden ein Kartierbericht von Dipl.-Biol. THOMAS FRASE (2019), die Auswertung verschiedener Artenatlanten sowie das Ergebnis einer (Biotoptypen-)Kartierung am 21.10.2019.

#### Biotoptypenkartierung, Pflanzen

Den Großteil des Plangebietes bildet eine ruderale Staudenflur (Biotopcode: RHU) (siehe Abbildung 14), welche sich vom Süden bis in den Norden erstreckt. Die Fläche ist vereinzelt von Gehölzen wie Weißdorn (*Crataegus spec.*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Weide (*Salix spec.*) durchsetzt. In der Krautschicht dominieren Arten frischer bis trockener Standorte. Charakteristisch sind Arten wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Wilde Karde (*Dipsacus sylvestris*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Große Klette (*Arctium lappa*), Wollkopf-Klette (*Arctium tomentosum*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) und Gewöhnliche Goldrute (*Solidago virgaurea*). In Richtung des Marlower Baches, besonders im Traufbereich der säumenden Gehölze, tritt vermehrt Brennnessel (*Urtica dioica*) auf. Durch nicht abgeschlossene Erdarbeiten der 1990er Jahre besitzt das Gelände ein markantes Relief. Die Hügel sind meist von Brombeere (*Rubus sect rubus*) überwuchert. Zwischen hohen Erdhügeln sind alte Fahrwege erkennbar. In Richtung Nordwesten fällt

das Gelände ab. Nördlich der Ruderalflur wurde 2019 eine etwa 7.100 m<sup>2</sup> große Waldfläche gerodet. Die genaue Artenzusammensetzung ist nicht mehr feststellbar. Im Norden des Plangebiets befindet sich als Rudiment der gerodeten Waldfläche eine lockere Baumgruppe aus Weißdorn. Die heute potenziell natürliche Vegetation (hpnV) ist für den Großteil des Plangebietes die der basiphilen Buchenwälder, fließgewässernah jedoch der Stieleichen-Hainbuchenwälder.

Der Süden des Plangebietes ist von den Verkehrsflächen (Parkplätze sowie versiegelte und unversiegelte Straßen) der südlich angrenzenden Reihenhausbebauung geprägt. Im Umfeld dieser Fläche finden sich vermehrt Bauschutt- und Müllablagerungen.



**Abbildung 14: Ansicht der Ruderalfläche**

#### Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes gibt es mehrere gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope.

Zentral im Plangebiet liegt ein Schilfröhricht (VRP) mit säumendem Feuchtgebüsch (VWN) (siehe Abbildung 15). Bei beiden Biotoptypen handelt es sich um nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Auch wenn das Röhricht nicht die erforderliche Mindestgröße (100 m<sup>2</sup>) für den Biotopschutz aufweist, fällt es aufgrund der sog. „Komplex-Regel“ (vgl. LUNG 2013, S. 33) unter den Schutz des säumenden Feuchtgebüsches, da beide Biotoptypen einen Komplex ergeben. Das gesetzlich geschützte Biotop wurde bisher nicht vom LUNG erfasst.

Das Röhricht wird klar von Schilfrohr (*Phragmites australis*) dominiert und ist temporär wasserführend. Zum Zeitpunkt der Begehung am 21.10.2019 führte das Biotop etwa 5 bis 10 cm Wasser. Noch im April 2019 war der Wasserstand erheblich höher, sodass von den säumenden Gehölzen nur noch die Krone aus dem Wasser ragte (vgl. FRASE 2019). Laut dem Kartierbericht von FRASE (2019) war das Gewässer jedoch bereits im Mai 2019 wieder ausgetrocknet, weshalb vermutet wird, dass der hohe Wasserstand auf die Niederschlagsmengen im Februar (+7,5 mm Abweichung als zur Referenzperiode, 40,7 mm in Summe<sup>2</sup>) und besonders im März (+19,7 mm Abweichung als zur Referenzperiode, 59,4 mm in Summe) zurückzuführen ist. Als Bemessungsgrenze für das Röhrichtbiotop wird deshalb das umschließende Gehölzbiotop verwendet. Prägende Art des Gehölzsaums ist die Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), vereinzelt wachsen Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Weide (*Salix spec.*).

<sup>2</sup> Datenquelle: Deutscher Wetterdienst



**Abbildung 15: Röhricht mit säumenden Gehölzen**

Im Süden der Ruderalfläche befindet sich ein weiteres gesetzlich geschütztes Biotop (RUE05280). Im Kartenportal Umwelt wird das Biotop als *temporäres Kleingewässer mit undiff. Röhricht* beschrieben. Die Beschreibung ist nicht mehr zutreffend, was auch FRASE (2019) bestätigt. Es handelt sich stattdessen um ein feuchtes Feldgehölz (BFX) aus überwiegend heimischen Baumarten wie Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Weide (*Salix spec.*), zu sehen auf Abbildung 16. In der Darstellung des Kartenportals erstreckt sich das Biotop bis weit über die südlich angrenzende Straße, lässt andere Bereiche, welche offensichtlich zum Biotop gehören, jedoch aus, weshalb die Darstellung nicht übernommen wird, sondern die Abgrenzung nach eigenen Kartiererergebnissen erfolgt. Der Schutzstatus besteht aufgrund der Biotopzuordnung als Feldgehölz weiterhin, die Größe des Biotops beträgt 1.956 m<sup>2</sup>.



**Abbildung 16: Feldgehölz im Süden des Plangebietes**

Im Südwesten am Marlower Bach liegt innerhalb des Geltungsbereichs ein kleiner Erlen-Eschenbestand (Abbildung 17). Hier wächst fast ausschließlich die Schwarz-Erle, die Ausnahme bildet eine Esche (*Fraxinus excelsior*). Er ist Teil des Gehölzsaums des gesetzlich geschützten Marlower Bachs (RUE05281), der Bach selbst liegt jedoch nicht innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen. Vorort konnten der naturnahe Charakter und die wertgebenden Strukturen des Bachs bestätigt werden. Durch den ufernahen Gehölzbestand hat der Bach eine natürliche Fließgewässerdynamik und einen mäandrierenden Verlauf. Auch wegen der fast vollständigen Lage im Landschaftsschutzgebiet „Ostrüngen“ wird das Biotop als sehr wertvoll betrachtet.



**Abbildung 17: Erlen-Eschenbestand**

Das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop ist das temporäre Kleingewässer einschließlich Ufervegetation RUE05282. Es liegt etwa 100 m nordwestlich der Geltungsbereichsgrenze. Vor Ort konnte kein Biotop festgestellt werden (Kartierungsjahr 1996), und auch auf Luftbildern bestätigen, dass der Bereich in die umliegende Ackerfläche integriert wurde. Im Nachfolgenden wird das Biotop deshalb nicht weiter betrachtet.

Etwa 100 m nordwestlich des Plangebietes liegt ein 2.535 m<sup>2</sup> großes Feldgehölz (RUE05283) aus Rot-Buche (*Fagus sylvatica*).

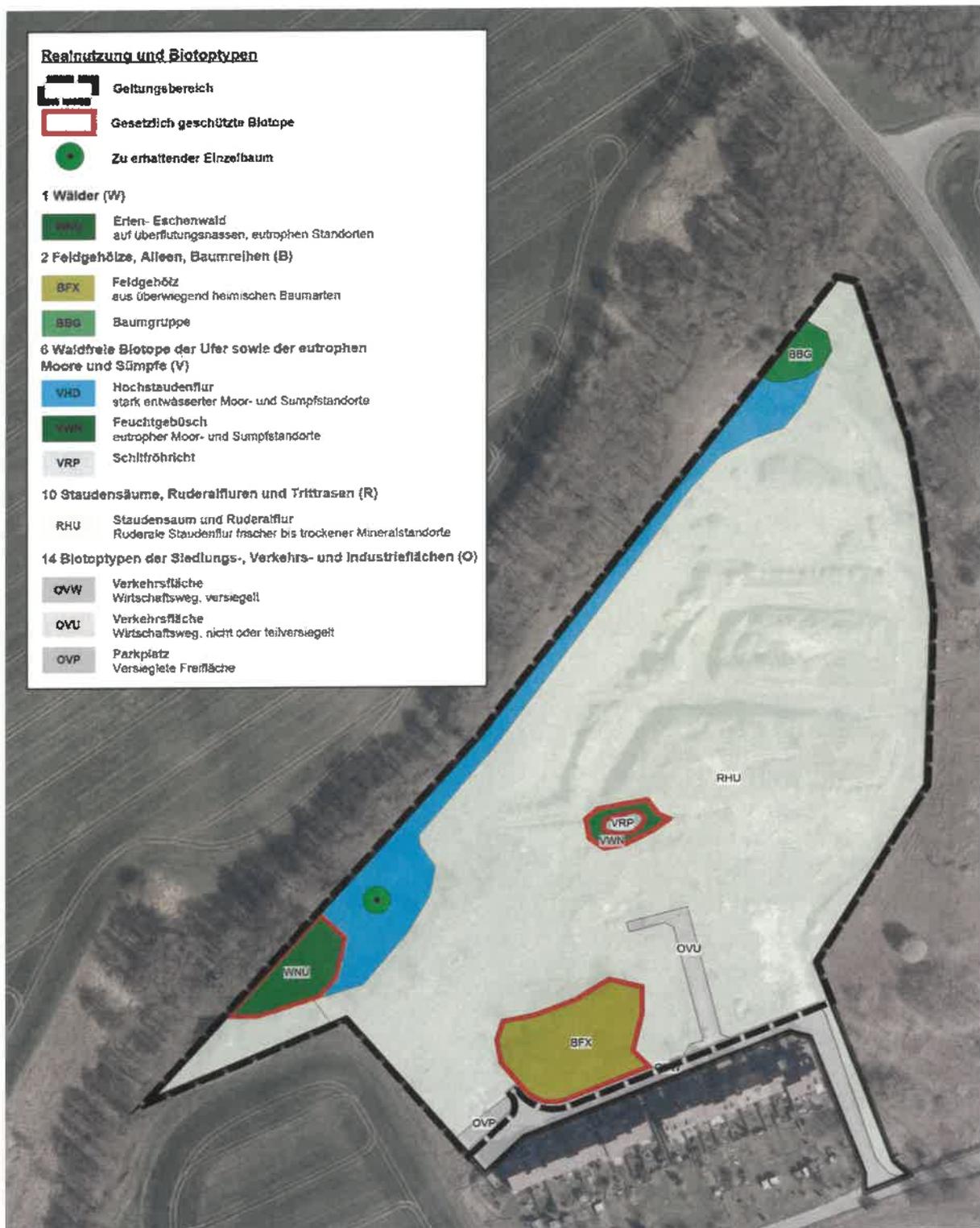


Abbildung 18: Darstellung der Biotoptypen innerhalb des Plangebietes, ohne Maßstab

## Fauna

Eine erste Ansprache der vorhandenen Biotoptypen ergab, dass insbesondere Reptilien, Amphibien

und gehölzbrütende Avifauna geeigneten Lebensraum im Plangebiet finden können. Offenbodige Sandstellen sowie Gestein- oder Gehölzhaufen stellen potenzielle Teilhabitate für Reptilien dar. Potenziell vorkommende Amphibien können das zentrale Röhricht als Laichhabitat nutzen. Der Marlower Bach stellt einen geeigneten Wanderkorridor dar und Vögel finden in den zahlreichen Gehölzstrukturen geeignete Bruthabitate. Infolge des hohen Artenpotenzials wurde Dipl.-Biol. Thomas Frase mit einer tiefgehenden faunistischen Kartierung der relevanten Artengruppen beauftragt. Die Kartierung erfolgte vom 09.03.2019 bis zum 23.07.2019. Das Untersuchungsgebiet wurde dafür um einen 20 m-Puffer um den Geltungsbereich erweitert.

Es folgt die Beschreibung der faunistischen Bestandssituation auf Grundlage von FRASE (2019), eigenen Kartiererergebnissen und der Auswertung verschiedener Artenatlanten, sortiert nach Klassen:

#### Vögel

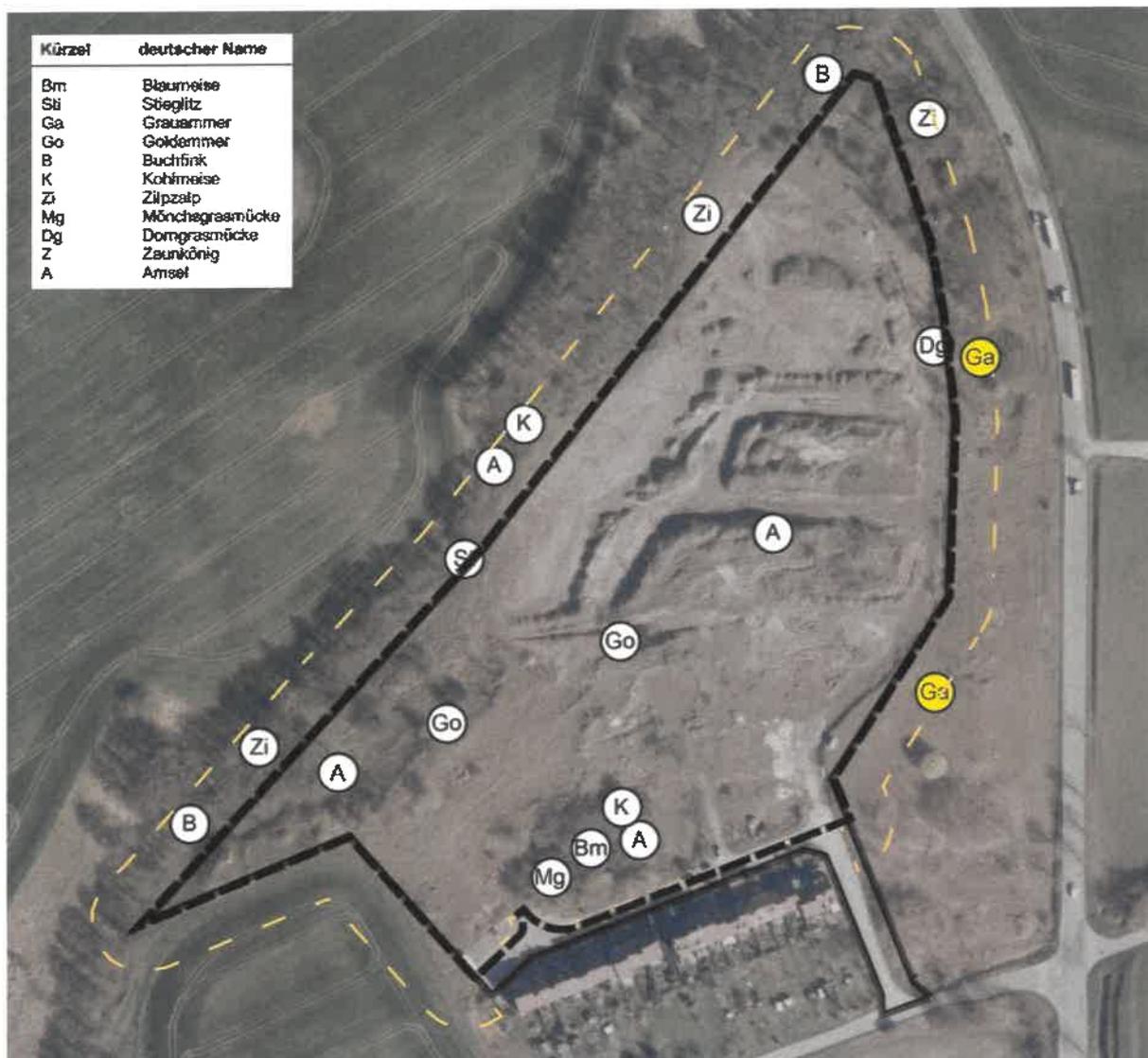
Festgestellt wurden im Rahmen der Kartierungen von FRASE (2019) 11 Vogelarten:

**Tabelle: Brutvögel im Plangebiet.**

Nr.	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Schutz/ Gefährdung	Status
1	Cyanistes caeruleus	Blaumeise		BV
2	Carduelis carduelis	Stieglitz		BV
3	Emberiza calandra	Grauammer	MV V, D V, streng gesch.	BV
4	Emberiza citrinella	Goldammer	MV V, D V	BV
5	Fringilla coelebs	Buchfink		BV
6	Parus major	Kohlmeise		BV
7	Phylloscopus collybita	Zilpzalp		BV
8	Sylvia atricapilla	Mönchsgrasmücke		BV
9	Sylvia communis	Dorngrasmücke		BV
10	Troglodytes troglodytes	Zaunkönig		BV
11	Turdus merula	Amsei		BV

streng gesch. – streng geschützt nach der Bundesartenschutzverordnung (BartSchV)  
 MV V, D V – in Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER et al. 2014) und Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2015) auf der Vorwarnliste der Roten Listen  
 BV – Brutverdacht

Die Unterscheidung der Vogelarten erfolgte anhand der spezifischen Lautäußerungen sowie durch Sichtbeobachtungen. Brutnachweise konnten keine erbracht werden. Es wird vermutet, dass die Grauammer die Brachfläche als Nahrungshabitat nutzt. Beobachtungsschwerpunkte im Untersuchungsgebiet stellen das südliche Feldgehölz und der Gehölzsaum am Marlower Bach dar. Die Grauammern wurden östlich des Plangebietes im Bereich der Glower Straße beobachtet (siehe Abbildung 19).



**Abbildung 19: Brutvogelbeobachtungen, Geltungsbereich (schwarz umrandet) und Untersuchungsgebiet (gelb umrandet), Wertgebende Brutvogelarten wurden gelb dargestellt. Nach FRASE [1]**

Das Vorhabengebiet zeigt grundlegend eine Eignung als Brut-, mindestens jedoch als Nahrungshabitat für Brutvögel. Brutmöglichkeiten beschränken sich weitestgehend auf Gehölzbrüter, die Bestandssituation schließt Bruthabitate anderer Gilden aus.

Laut „Kartenportal Umwelt M-V“ gibt es ein Rotmilan-Brutpaar im MTBQ. Weiterhin wurden im MTBQ 2 Brutpaare des Seeadlers nachgewiesen. Der nahegelegene Jasmunder Bodden wird vermutlich als Jagdhabitat genutzt. Horste konnten im Umfeld des Plangebietes nicht entdeckt werden.

#### *Amphibien:*

Im Rahmen der Kartierung von FRASE (2019) konnten keine Amphibienarten nachgewiesen werden. Eine Nutzung des zumindest temporär wasserführenden Röhrichtbestandes im Plangebiet als Laichhabitat ist demnach unwahrscheinlich. Es lässt sich jedoch nicht ausschließen, dass der Marlower Bach, bzw. dessen Uferbereich als Wanderkorridor oder Sommer- bzw. Winterquartier genutzt wird. Die gezielte Erfassung von Amphibien erfolgte vom 18.03.2019 bis 22.06.2019 mit Nachtkartierungen, Kescher und Lebendfallen durch Dipl.-Biol. Thomas Frase [1].

Dem „Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands“ (DGHT e.V. 2019) und dem

„Kartenportals Umwelt M-V“ zufolge gibt es keine Amphibienvorkommen im Messtischblattquadrate-Viertel (MTB/16) des Plangebiets.

#### *Reptilien:*

Vom 19.03.2019 bis 23.06.2019 erfolgte eine umfangreiche Kartierung von Reptilien durch FRASE (2019). Als Nachweismethoden wurden geeignete Sonnenplätze und Tagesverstecke aufgesucht und auf Besatz kontrolliert, zudem wurden sog. „Reptilien-Pappen“ aufgestellt. Jedoch konnte östlich der Geltungsbereichsgrenze lediglich ein einzelnes Waldeidechsen-Individuum (*Zootoca vivipara*) nachgewiesen werden (Fundort siehe Abbildung 20). Die Art gilt in Mecklenburg-Vorpommern als gefährdet und ist nach BArtSchV besonders geschützt. Grundliegende Habitatansprüche sind eine geschlossene Vegetationsdecke, exponierte Sonnenstellen und Versteckmöglichkeiten. Sonnenplätze sowie Versteckplätze können Steinplätze, Totholzhaufen oder auch dichte Gehölzstrukturen sein. Da die Temperaturregulierung der Art eingeschränkt ist, ist zudem eine gewisse Bodenfeuchte notwendig, weshalb die Art oft auch in Gewässernähe zu finden ist. Die Überwinterung erfolgt dahingegen in trockenen Erdlöchern. Geeignete Sommer- und Winterhabitate finden sich oft auch innerhalb von Siedlungsgebieten, typische Lebensräume sind eher Waldränder, Waldlichtungen oder halboffenes Grünland sowie Brachen mit Gehölzbestand.

Der Geltungsbereich ist bedingt als Habitat geeignet, da ein dichter Gehölzbestand fehlt. Bessere Lebensraumbedingungen finden sich nördlich, nordöstlich sowie südöstlich der Geltungsbereichsgrenze, da dort der Gehölzbestand und die Vegetationsdecke dichter sind. Demnach ist dort auch mit einer höheren Dichte an Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätzen zu rechnen. Potenzielle Habitatflächen, welche innerhalb des Geltungsbereichs liegen, werden durch das Vorhaben nicht berührt, da sich an diesen Stellen Aufforstungsflächen befinden und das Klimaxstadium der bestehenden Vegetation ohnehin Wald ist. Der vereinzelte Aufenthalt innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen kann nicht ausgeschlossen werden. Es verbleibt das allgemeine Lebensrisiko.

Weiterhin gibt es laut dem „Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands“ (DGHT e.V. 2019) im MTB/16 Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Der Habitatbestand im Plangebiet ist grundsätzlich für die Art geeignet, ein Nachweis konnte jedoch nicht erbracht werden. Die Auswertung des „Kartenportals Umwelt M-V“ verlief ergebnislos.



**Abbildung 20: Fundort Waldeidechse (grüner Punkt), Untersuchungsraum (gelb umrandet) sowie Flächen mit Habitateignung für die Waldeidechse (grün schraffiert). Nach FRASE [1]**

**Insekten:**

Aufgrund des Reichtums an Blütenpflanzen im Plangebiet sowie der Nähe zum Marlower Bach ist mit einer hohen Insektdichte im Plangebiet zu rechnen. Spezielle oder seltene Wirtspflanzen für zum Beispiel Schmetterlinge konnten bei der Begehung am 21.10.2019 nicht nachgewiesen werden.

**Säugetiere**

Während der Begehung am 21.10.2019 konnte mehrfach Rehwild (*Capreolus capreolus*) beobachtet werden. Das relativ ungestörte und unübersichtliche Gelände bietet viele Versteckmöglichkeiten und dient vermutlich als Nahrungshabitat. Auch andere Vorkommen wildlebender Säugetierarten können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

**Fledermäuse**

Für Fledermäuse stellt das Plangebiet aufgrund des anzunehmenden Insektenreichtums ein geeignetes Jagdhabitat dar. Wochenstuben oder Winterquartiere können aufgrund der Qualität des Baumbestandes ausgeschlossen werden. Auch FRASE [1] stellt keine Quartiereignung fest. Als Quartier

geeignete Bebauung ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Laut den Verbreitungskarten des *Landesfachausschusses für Fledermausschutz und Forschung* gibt es im MTBQ des Plangebietes Vorkommen von Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) und Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*).

#### Fische und Rundmäuler

Fische und Rundmäuler können aufgrund fehlender Habitats im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

#### Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt wird im Plangebiet durch verschiedene Faktoren begünstigt. Arten des Offenlandbereichs haben ungehindert Zugang zur Fläche, welche durch ihren Pflanzen- und Strukturreichtum im Kontrast zur artenarmen, bereinigten Agrarlandschaft steht. Zum anderen wirkt sich auch die Nähe zum Marlower Bach als Verbundbiotop/ bzw. Wanderkorridor positiv auf die Artenvielfalt der Fläche aus. Dabei ist die Fläche trotz der Siedlungsnähe weitestgehend störungsfrei und bietet Rückzugsraum, Fortpflanzungs- und Nahrungshabitats für Avifauna, Reptilien und herbivore wildlebende Säugetiere. Mit diesen Eigenschaften stellt das Plangebiet selbst ein Trittsteinbiotop dar, von dem sich Arten weiter ausbreiten können.

#### Landschaft

Das Plangebiet gehört großräumig zum *Nördlichen Insel- und Boddenland* und liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes *Ackerlandschaft um Sagard* (Nr. II 7 - 1). Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Dem vom Vorhaben betroffenen Landschaftsbildraum wurde eine mittlere Schutzwürdigkeit zugeordnet. Die hügelige Landschaft gilt als sehr wertvoll und bietet stellenweise einen guten Ausblick über Jasmund und den Jasmunder Bodden.

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand Sagards, im Norden einer Hausreihe, welche als Splittersiedlung neben der geschlossenen Ortslage existiert. Die Fläche wird als Teil der offenen Landschaft oder zumindest als Übergang zu dieser wahrgenommen. Das Gelände im Plangebiet ist durch frühere Erdarbeiten anthropogen überformt, was sich in der für die Landschaft untypischen sehr starken und kleinteiligen Reliefformierung äußert: Statt weitläufiger Hügel wie es für die Landschaft um Sagard üblich ist, setzt sich das Plangebiet größtenteils aus mehreren Geländeerhebungen (ca. 21 m NHN bis 28 m NHN) zusammen. In Richtung des Marlower Baches (nach Nordwesten) wird das Gelände ruhiger und fällt ab.

Die Wahrnehmung der offenen Landschaft vom Plangebiet aus ist eingeschränkt. Nach Norden und Westen wird der Blick durch die Erlen blockiert welche den Marlower Bach säumen, nach Süden versperrt die bestehende Reihenhausbauung den Blick auf die Landschaft und nach Osten eine Art Verwallung entlang der L30 bzw. Glower Straße. Folglich gibt es keine wertvollen Blickbeziehungen in die offene Landschaft. Andersherum ist das Gelände auch von außen nur schwer einsehbar.

#### Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Vom Plangebiet selbst geht derzeit kein Einfluss auf das Schutzgut Mensch aus. Die Fläche wird nicht zur Erholung genutzt, da sie zu ungepflegt und stellenweise zu unzugänglich ist. Auch als Kaltluftproduzent hat die Fläche kaum Bedeutung, da die angrenzende Bebauung außerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und somit von Hitzestauereffekten nicht betroffen ist. Dem Bestand im Plangebiet wird hinsichtlich des Schutzgutes Mensch somit eine keine Bedeutung beigemessen.

Als Störquelle im Umfeld des Plangebietes wird die L30 / *Glower Straße* betrachtet. Insbesondere im Norden und Osten der Fläche wird der Verkehrslärm wahrgenommen. Die L30 ist die Hauptverkehrsverbindung von Sagard nach Glowe und weiter nach Breege und Altenkirchen. Entsprechend hoch ist die Verkehrsmenge DTV mit 6355 Kfz/24h bei 241 Kfz/24h Schwerverkehr/ Tag. In der

touristischen Hochsaison ist das tägliche Verkehrsaufkommen deutlich höher als im Jahresmittel.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Wohnanlage aus zwei Reihenhauszeilen, die derzeit als Splittersiedlung im Außenbereich anzusprechen ist. Mit der Entwicklung des Ferienhausgebiets wird der Bereich jedoch baulich geprägt, so dass zukünftig der Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebiets besteht. Gemäß der Freizeitlärmrichtlinie M-V ergeben sich folgende Beurteilungskriterien:

tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit 55 dB(A)

tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit und an Sonn- und Feiertagen 50 dB(A)

nachts 40 dB(A)

Geräuschspitzen sollen die vorgenannten Werte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

tags

an Werktagen 08:00 – 20:00 Uhr

an Sonn- u. Feiertagen 09:00 – 13:00 und 15:00 – 20:00 Uhr

Ruhezeit (tags)

an Werktagen 06:00 – 08:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr

an Sonn- u. Feiertagen 07:00 – 09:00 Uhr, 13:00 – 15:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr

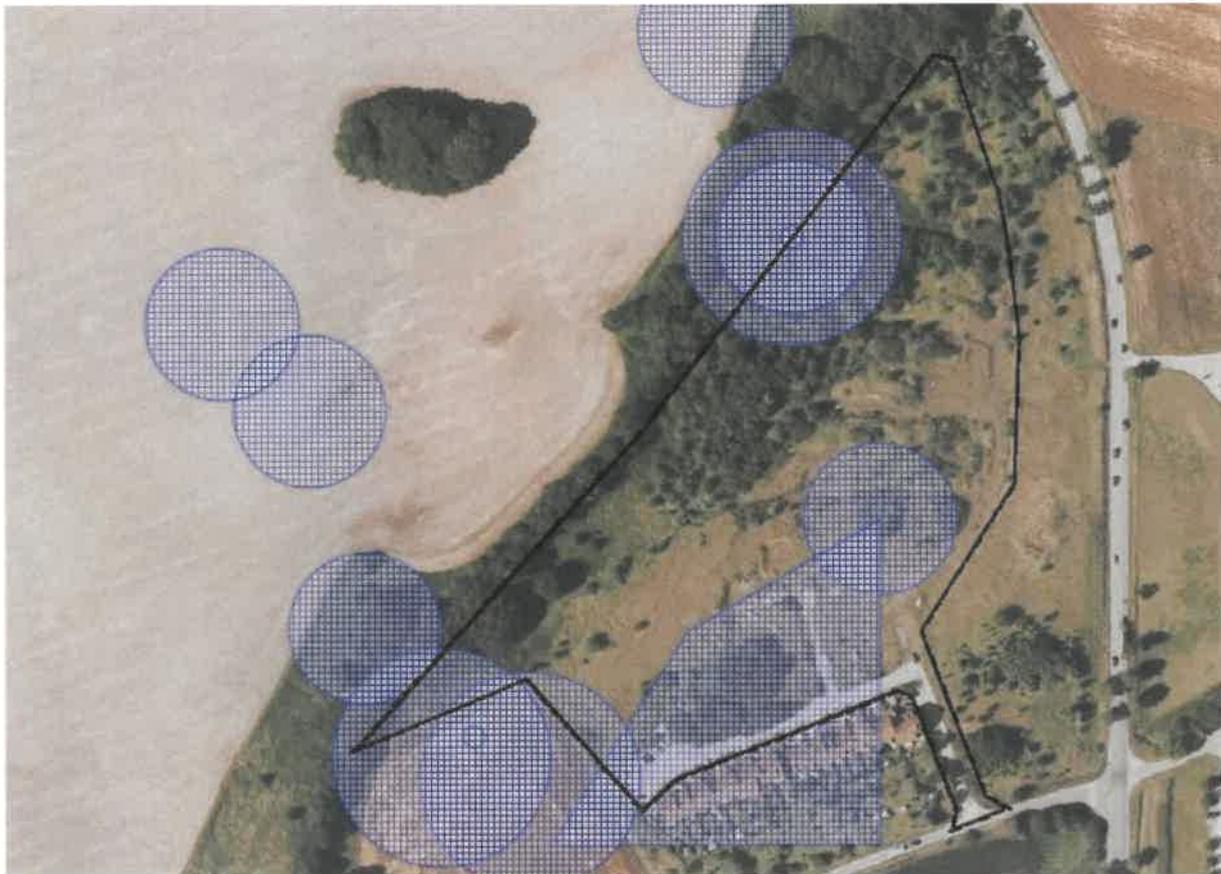
nachts

an Werktagen 22:00 – 06:00 Uhr

an Sonn- u. Feiertagen 22:00 – 07:00 Uhr

#### Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Im Plangebiet gibt es laut einer Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege (LafKD) vom 25.09.2019 mehrere Bodendenkmale (siehe Abbildung 21). Die Veränderung oder Beseitigung dieser Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG MV genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Inwiefern diese Denkmale bei früheren Erdarbeiten Berücksichtigung fanden oder ob sie verändert wurden, ist nicht bekannt. Sonstige Kultur- oder Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.



**Abbildung 21: Bodendenkmale im Geltungsbereich (Quelle LAFKD [2])**

#### Störfallbetriebe

Die Biogasanlage 700 m südwestlich des Plangebietes ist eine Störfallanlage im Sinne des § 3 (5a) BImSchG, der Betriebsbereich wird gem. § 2 Nr. 1 der 12. BImSchV i.V.m. Anhang I der unteren Klasse zugeordnet (Achtungsabstand 250 m). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 liegt vollständig außerhalb dieses Achtungsabstands.

#### **4.4.2.) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Umsetzung der Planung bringt folgende prognostizierbare Umweltauswirkungen mit sich:

Anlagebedingt werden bisher unversiegelte Flächen versiegelt oder überbaut. Dabei sind drei verschiedene Nutzungsarten zu unterscheiden:

- Ferienhausgebiet mit Ferienhäusern und Zentralgebäude mit dauerhafter Versiegelung und Überbauung, insgesamt sind hier Grundflächen in Größe von 4.374 qm bzw. Versiegelungen in Größe von 6.560 qm zulässig.
- Campingplatzgebiet mit Aufstellplätzen für Campinghäuser (auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen u. ä.) und Standplätzen für Wohnwagen und Zelte, auf insgesamt 6.307 qm Campingplatzfläche sind rund 40 Stand- bzw. Aufstellplätze einschließlich der erschließenden Fahrwege (ca. 1260 qm) zulässig.
- Innere Erschließungsflächen mit vorr. bis zu 1.838 qm Flächenversiegelung.

Teil der Anlage sind zudem etwa 5.730 m<sup>2</sup> Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“. Die Grünanlagen bilden eine Pufferzone zwischen Bebauung und Marlower Bach bzw. dessen rahmenden, als Wald anzusprechenden Gehölzen.

Durch die Bebauung und Nutzung der Fläche entfällt die ruderaler Staudenflur fast komplett, lediglich in den Randbereichen und Nachbarflächen außerhalb des Geltungsbereiches bleibt die Vegetation in dieser Form erhalten. Auch das Feldgehölz im Süden entfällt im Zuge der Planung.

Das Erlen-Eschengehölz sowie das zentrale Röhricht bleiben erhalten, für das Röhricht ist zudem eine Pufferzone geplant, sodass das Biotop zukünftig in Verbindung mit der Waldfläche steht und von der Ferienhaus- und Campingnutzung getrennt ist.

Betriebsbedingt sind Störwirkungen der Sport- und Freizeitanlagen (vgl. Anlage 5, HzE 2018) zu erwarten. Die Störwirkung unterteilt sich dabei in zwei Wirkungsbereiche: 50 m und 200 m. Dabei wird die voraussichtliche Wirkung stellenweise von bestehenden Störwirkungen überlagert (siehe Anlage 2). Es wird dennoch davon ausgegangen, dass bisher ungestörte Landschaftsflächen von betriebsbedingten Störwirkungen betroffen werden. Insgesamt werden die Störwirkungen als nicht erheblich betrachtet, da die Erholungsnutzung und damit auch Ruhe ein klares Ziel der Anlage ist. Voraussichtliche betriebsbedingte Störwirkungen sind:

- An- und Abreiseverkehr der Gäste,
- Lautäußerungen und Bewegung im Gelände infolge von Freizeitaktivitäten,
- Ver- und Entsorgungsverkehr (z.B. Versorgung des Ladens, Müllabfuhr),
- Licht.

Bei den Störwirkungen wird nicht zwischen dem Campingplatzgebiet und dem Ferienhausgebiet unterschieden, die sich zwar in ihren anlagebedingten Auswirkungen, nicht aber in den betrieblichen Vorgängen unterscheiden. Alle Gäste können das gleiche Freizeitangebot nutzen und mit Kraftfahrzeugen an- und abreisen. Mit einer Gesamtbeherbergungskapazität von rund 250 Gästen handelt es sich jedoch nicht um eine große Anlage nach Nr. 18.1.1 oder 18.2.1 der Anlage 1 zum UVGP.

Baubedingt sind durch Baumaßnahmen temporäre Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten (Schwerlast-)Verkehr zu erwarten. Die Errichtung von insgesamt 36 Ferienhäusern und dem Zentralgebäude sowie den Erschließungsanlagen stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Es ist daher auch bei allgemein sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbotzeiten, fachgerechter Umgang mit Oberboden, etc.) mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen auf den Wochenend- und Standplätzen fallen demgegenüber geringer aus; auch hier ist aber mit größeren Geländeregulierungen zu rechnen.

### Boden

Im Zuge der Planung können 14.705 m<sup>2</sup> Boden im Vorhabengebiet neu versiegelt werden; die einbezogene Zufahrtsstraße ist Bestand. Dieser Wert wird jedoch in der Realität deutlich unterschritten, da der nördliche Campingplatz nach LBauO M-V in Gänze als bauliche Anlage zu bewerten ist und daher die Ausweisung einer GRZ von 0,8 erfordert. Bei einer GRZ von 0,8 ergeben sich 6.307 qm Anlagenfläche, worin abzüglich der erforderlichen Wegeflächen (ca. 340 lm \* 3,7 m Breite = 1.260 qm) rund 5.000 qm Stand- bzw. Aufstellplätze enthalten sind. Das tatsächliche Erscheinungsbild entspricht damit nicht dem einer Vollversiegelung, da es sich bei den Stand- und Aufstellplätzen um (maximal teilversiegelte) Rasenflächen handelt. Damit fällt der im Endeffekt vollversiegelte Bereich deutlich geringer aus, als es die Flächenbilanz vermuten lässt (siehe Kapitel 2.3).

Das Vorhabengebiet ist baulich bisher unbeanspruch, jedoch fanden im Rahmen des geplanten „Wohnparks Sagard“ vor etwa 20 Jahren bereits Erdarbeiten statt, weshalb die Böden teilweise mit Bauschutt vorbelastet sind. Die Planung findet daher auf einer anthropogen überprägten Fläche statt.

Bei der Umsetzung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben

entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. ä.) sind der Unteren Boden-schutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Weiterhin sind die im Plangebiet vorhandenen Bodendenkmale zu beachten. Die Veränderung oder Beseitigung dieser Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG MV genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

### Fläche

Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird mit der Verwendung einer anthropogen überprägten und bereits erschlossenen Fläche entsprochen. Da die Fläche in den letzten zwei Jahrzehnten jedoch brach lag, hat sich eine Sukzessionsfläche mit einer naturnahen Biotopfunktion entwickelt. Die im Süden liegende Reihenhausbebauung prägt das Gebiet gewissermaßen vor, der Naturraumcharakter bleibt jedoch insbesondere in Richtung des Marlower Bachs erhalten. Einer Zerschneidungswirkung umliegender Biotope wird durch Grünflächen entlang des Marlower Bachs vorgebeugt. Die geplanten Grünflächen fungieren an dieser Stelle als Verbund.

### Wasser

Im Plangebiet soll Niederschlagswasser auf den randlichen Grünflächen zurückgehalten bzw. versickert werden. Durch die geringe insgesamt GRZ und die daraus resultierende lockere Bebauung im Ferienhausgebiet wird kein erheblich negativer Einfluss auf die (ohnehin geringe) Grundwasserneubildungsrate erkennbar. Im Campingplatzgebiet wird trotz eines nominell hohen Versiegelungsgrad von 80% tatsächlich kaum wasserundurchlässige Versiegelung errichtet, so dass auch hier kein erheblich negativer Einfluss auf die hier ohnehin geringe Grundwasserneubildungsrate zu erkennen ist. Die evtl. regulär zu versiegelnden Fahrgassen werden auf jeden Fall auf die angrenzenden Rasenflächen entwässern und keine Regenwasserkanalisation erhalten. Es findet daher insgesamt kein erheblicher Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt und die damit verbundene Grundwasserneubildungsrate statt.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölanlage) ist gem. § 20 (1) des Landeswassergesetzes M-V der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen.

Das Vorhaben sieht insgesamt keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten. Durch den vorhandenen Wald sowie den geplanten Grünstreifen ist ein baulicher Abstand von mindestens 20 m zum Marlower Bach vorge-sehen. Der Gewässerentwicklungskorridor (s.u.) wird von baulichen Anlagen freigehalten.

### Wasserrahmenrichtlinie

Das Plangebiet steht mit dem WRRL-berichtspflichtigen Marlower Bach in unmittelbarer Verbindung. In den Bewirtschaftungszielen wurde ein Entwicklungsraum festgesetzt, der sich aus Gewässer-sole mit beidseitiger Böschung sowie jeweils 25 m breitem beidseitigem Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante zusammensetzt. Die festgesetzten Verkehrsflächen und Baugebietsflächen liegen gänzlich außerhalb des Gewässerentwicklungsraums. Die gewässerbegleitende Waldkulisse wird durch die Planung gestärkt. Für die in den Gewässerentwicklungskorridor hineinragende private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird im betroffenen Bereich die Errichtung von baulichen Anlagen (einschließlich Wege) ausgeschlossen. Erhebliche Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Geländeregulierungen durch Auf- und Abtrag über 50 cm) bleiben hier

ebenfalls unzulässig.

Eine reguläre Ableitung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Marlower Bach ist nicht beabsichtigt. Am Rande des Plangebiets bestehen umfangreiche Grünflächen, in denen das anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann.

Das Vorhaben steht den Zielen der WRRL nicht entgegen.

#### Klima/ Luft

Im Plangebiet werden zusätzlich Flächen überbaut und versiegelt, was mikroklimatische Veränderungen zur Folge haben kann. Eine Erheblichkeit ist in Anbetracht der geplanten lockeren Bauweise jedoch nicht gegeben. Die geplante Etablierung von Grünflächen und Gehölzen wirkt sich neben dem Marlower Bach als Frischluftkorridor und den umliegenden Offenlandbereichen als Kaltluftproduzenten positiv auf das lokale Klima aus, sodass davon ausgegangen wird, dass das Plangebiet weiterhin gut mit Kalt- und Frischluft versorgt wird.

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation wie z.B. durch veränderte Windzirkulation / Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen sind nicht abzusehen. Das Vorhaben wird auch aufgrund seiner lockeren Bebauung und des hohen Grünanteils als nicht geeignet eingeschätzt, die allgemein günstige lokalklimatische Situation zu beeinflussen.

#### Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Hochwasserrisikogebiet und ist in Anbetracht der Größe, der Lage und der geplanten Nutzungen nicht geeignet, sich negativ auf das Klima auszuwirken und somit den Klimawandel zu verstärken. Eine verstärkte Hitzeentwicklung, welche sich negativ auf den Menschen und seine Gesundheit auswirken könnte, geht vom Vorhaben nicht aus. Es verursacht keine potenziellen Hitzestauungen oder Situationen mit erhöhten Strahlungen.

#### Pflanzen/ Tiere

Durch das Vorhaben werden etwa 3,5 ha ruderale Staudenflur weitgehend verändert und anteilig überbaut, wodurch diese ihre Biotopfunktion verliert. Die vorhandene Brennesselflur wird stellenweise durch eine regelmäßig gepflegte Grünfläche ersetzt. Der Wald bildet in Zukunft einen Puffer zwischen dem Campingplatz und dem Marlower Bach, sodass die Auswirkungen auf den Naturhaushalt der Umgebung stellenweise minimiert werden.

Nach § 20 (1) NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes von Biotopen, welche im Sinne dieses Gesetzes geschützt sind, führen können, unzulässig. Nach Absatz 3 desselben Gesetzes kann auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden.

Das gesetzlich geschützte Röhricht bleibt samt Gehölzsaum mit einer Pufferzone erhalten. Die Waldfläche bindet das Biotop an die Gehölzstruktur des Marlower Baches an, so dass ein Verbund der gehölzgeprägten Biotope erhalten bleibt.

Das südliche Feldgehölz grenzt bereits im Süden an die bestehende Wohnbebauung. Mit der Planung wird die Siedlungsnutzung allseitig der Gehölzinsel entwickelt, so dass das Feldgehölz seinen Status als geschütztes Biotop verliert.

Da das Plangebiet benachbart zum Biotopgefüge des Marlower Bachs liegt, wird das gesetzlich geschützte Biotop als Ganzes als vom Vorhaben betroffen betrachtet. Betriebsbedingte Auswirkungen sollen durch einen parallel zum Marlower Bach ausgewiesenen Grünstreifen aus Grünflächen und Wald abgemildert werden. Der Teil des Erlen-Eschenbestandes als wertvoller Bestandteil des Biotopgefüges des Bachs wird zum Erhalt festgesetzt. Umgebend wird ein Saum als Maßnahmenfläche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen wie z.B. Licht und Lärm können dahingegen nicht ausgeschlossen werden. Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen und die Betroffenheit des Marlower Bachs

und aller seiner Teile im Umfeld des Plangebietes als eher gering betrachtet. Es sind keine vergrämenden Störwirkungen in diesen Bereichen zu erwarten.

Die Baumgruppe im Norden wird in den Wald integriert, erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Der Bereich unterliegt bereits jetzt anteilig der Störwirkung der angrenzenden L30/ Glower Straße.

#### Fauna

*Brutvögel:* Das gesetzlich geschützte Feldgehölz im Süden wird im Zuge der Planung entfernt, womit kurzfristig auch die potenzielle Lebensraumfunktion des Biotops für Brutvögel verloren geht. Das Grünanlagenkonzept der Planung sowie der wieder aufzuforstende Wald bieten in Zukunft jedoch genug Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten. Die vermuteten Reviere der Grauhammer als wertgebende Brutvogelart liegen außerhalb des Geltungsbereichs und sind nicht direkt von der Planung betroffen. Vergrämende Wirkungen während der Bauphasen sind nicht auszuschließen, Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können durch eine Einhaltung der Schonzeiten nach § 39 BNatSchG weitgehend ausgeschlossen werden. Da der Schwerpunkt der kartierten Brutvögel außerhalb des Geltungsbereiches liegt, ist an dieser Stelle mit keinen erheblich negativen Auswirkungen zu rechnen. Es ist damit zu rechnen, dass auch im Zusammenhang mit dem Grünanlagenkonzept der Planung nach Fertigstellung des Vorhabens genügend Lebensraum für gehölzbrütende Vögel zur Verfügung steht.

*Waldeidechse:* Der Verlust von etwa 3,5 ha ruderaler Hochstaudenflur ist nicht gleichbedeutend mit dem Verlust von Lebensraumfunktion für die Waldeidechse, da sich besser geeignete Habitatstrukturen ohnehin außerhalb des Plangebietes befinden und der fertiggestellte Zustand eher Potenzial für eine Habitateignung besitzt. Insbesondere in den Randbereichen der wiederaufzuforstenden Waldfläche ist mit einem erheblichen Habitatpotenzial zu rechnen.

Für vertiefte Ausführung in Bezug auf den Artenschutz nach § 44 BNatSchG siehe Anlage 1.

#### Landschaft

Im Zuge des Vorhabens wird eine bisher unbebaute Fläche überbaut, wodurch sich das Landschaftsbild verändert. Das Gelände ist jedoch von Sagard aus nur schwer einsehbar, sodass die Landschaftswahrnehmung kaum beeinflusst wird. Die maximale Firsthöhe liegt beim Haupthaus bei maximal 15 m und bei den Ferienhäusern bei maximal 8 m über Gelände. Die Ausführung der Planung wird mit natürlichen Materialien und schlichter Ausprägung umgesetzt.

Das Plangebiet fällt leicht nach Westen in Richtung Marlower Bach hin ab. Die Bebauung im Süden sowie verschiedenartige Gehölze entlang des Marlower Baches verstellen den Blick auf die geplante Bebauung aus den Richtungen Süden, Norden und Westen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können damit nur aus Richtung Osten nicht von vorneherein ausgeschlossen werden, da das Gelände in diese Richtung ansteigt. Insbesondere von der hohen Bebauung an der Schulstraße wäre die geplante Bebauung ungestört einsehbar. Da jedoch die Blickbeziehung zum Bodden durch die geplante niedrige Bebauung erhalten bleibt und der Bereich durch die Reihenhausbebauung ohnehin vorgeprägt ist, ist mit keinem erheblich negativen Einfluss auf das Landschaftsbild zu rechnen.

#### Mensch/ menschliche Gesundheit/ Bevölkerung

Das Vorhaben dient grundsätzlich der Erholungsnutzung und genießt damit einen hohen immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch. Die Erholungswirkung wird insbesondere durch die Nähe zu einer Waldfläche und dem Marlower Bach begünstigt, welchen den grüneprägten Charakter der Anlage unterstreichen. Die Erholungseignung der umgebenden Landschaft wird nicht beeinträchtigt.

Die zentrale touristische Infrastruktur wird neben den Übernachtungsgästen allen Gästen Sagards zur Nutzung offen stehen. Der Ausbau der touristischen Infrastruktur wirkt sich positiv auf die Erholungseignung der Gemeinde und ist damit für das Schutzgut positiv zu bewerten.

Angrenzend an die Zufahrt zum Camping- und Ferienpark befindet sich eine Wohnbebauung. Die

zu erwartenden Geräusche der zentralen Infrastruktur wurden als Freizeitlärm gutachterlich untersucht (acouplan 02/2020 [4]). Dabei wurden die Geräuschabstrahlungen aus dem Innern des Gebäudes, einer RLT-Anlage, auf dem Dach, eines Schankgartens sowie von Parkplätzen inklusive Zu- und Abfahrten von Kfz berücksichtigt. Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung sowie im Sinne der Erholungsqualität des Ferienhausgebiets ist jedoch die Nutzung des Zentralgebäudes so zu beschränken, dass die externen Gäste bereits vor 22.00 Uhr abfahren. Nach 22.00 Uhr erfolgen noch maximal drei Abfahrten, z.B. durch Mitarbeiter.

Die unter den o.g. Bedingungen berechneten Prognose-Beurteilungspegel halten die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie M-V tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten sowie nachts an allen Immissionsorten (Wohnbebauung *Boddenblick* und zukünftige Ferienhäuser) ein. Durch Betrieb einschließlich des Fahrzeugverkehrs entstehen Beurteilungspegel an der östlichen Stirnseite der Wohnbebauung *Boddenblick* als ungünstigstem Immissionsort von  $L_r, \text{Tag} = 46 \text{ dB(A)}$  und  $L_r, \text{Nacht} = 39 \text{ dB(A)}$ . An der Wohnbebauung *Boddenblick* werden auch die Richtwerte für Geräuschspitzen der Freizeitlärmrichtlinie M-V tags und nachts eingehalten.

Durch die planinduzierte Verkehrszunahme auf der Gemeindestraße *Boddenblick* kommt es ohne Änderung an der Straße für den Prognose-Planfall am Immissionsort *Boddenblick 1* zu einer geringen Pegelerhöhung gegenüber dem Nullfall von tags 1.1 dB und von nachts 0.8 dB. Durch eine Verschiebung der für den Kfz-Verkehr bestimmten Verkehrsfläche an den östlichen Rand des Straßengrundstücks im Zuge des beabsichtigten Ausbaus kann der Abstand zwischen Wohngebäude und Fahrbahn auf rund 7,5 m verdoppelt und damit die Belastung des angrenzenden Wohngebäudes *Boddenblick 1* durch den Zufahrtsverkehr auf ein für die Gesamtbelastung nicht mehr erhebliches Maß reduziert werden.

Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf Schadstoff- oder Lärmemissionen sind vorhabenbedingt durch die Erholungsnutzung nicht demnach zu erwarten.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Veränderung oder Beseitigung der im Plangebiet vorhandenen Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG MV genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird.

#### Störfallbetriebe

Die Planung weist die Fläche als Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebiet aus, eine Ansiedlung von Störfallbetrieben gemäß der 12. BImSchV ist demnach nicht vorgesehen.

#### Wechselwirkungen

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird zusätzlicher Boden versiegelt, welcher in Folge der Planumsetzung nicht mehr als Lebensraum und für die Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Durch die Überbauung stehen zudem weite Teile der ruderalen Staudenflur nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung, andere Bereiche liegen infolge des Vorhabens im Wirkungsbereich der neuen Bebauung und Nutzung und unterliegen somit Störungen die vorher nicht vorhanden waren. Somit wird erneut eine Fläche gestört, welche im Vorfeld bereits durch Erdarbeiten geformt, aber teilweise von der Natur zurückerobert wurde.

Besonders naturnahe Bereiche entlang des Marlower Baches sowie ein Röhricht mit Erlensaum welches sich in Folge der Erdarbeiten entwickelt hat, sind nicht direkt durch die Maßnahme betroffen oder werden erhalten, sodass die Natur auch nach Fertigstellung der Planung Möglichkeiten hat, sich innerhalb des Geltungsbereichs zu entwickeln. Dabei unterliegen auch diese Bereiche den Störungen des Ferienhausgebietes und des Campingplatzes. Da jedoch die Erholungsnutzung im Vordergrund steht, ist mit keinen erheblichen, also im Übermaß vergrämerkenden Störwirkungen zu rechnen. Es sind spielende und Sport treibende, aber vor allem erholungssuchende Menschen zu erwarten. Die Pflege der naturnahen Bereiche der Anlage ist im Sinne der Betreiber, da diese einen erheblichen Teil zur Erholungsfunktion beitragen. Zudem bilden der Wald und die Grünanlagen

Pufferzonen zwischen Campingplatz/Ferienhäuser und dem Marlower Bach als ökologisch wertvollem Landschaftsbestandteil und gesetzlich geschütztem Biotop.

#### 4.4.3.) Eingriffsermittlung

##### Flächige Eingriffe

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß BNatSchG und NatSchAG M-V zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Gemäß § 18 (1) BNatSchG ist im Falle von Bauplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Eingriffsermittlung liegt eine aktuelle Kartierung (Oktober 2019) gemäß *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013)* zugrunde. Die Eingriffsermittlung erfolgt nach *den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018)*.

##### Biotopbeseitigung bzw. -veränderung mit Funktionsverlust (unmittelbare Wirkungen)

Die geplante Überbauung bringt einen Funktionsverlust der betroffenen Biotope mit sich. Der Funktionsverlust kann durch die Beseitigung oder die Veränderung der Biotope ausgelöst werden. Ausschlaggebend ist, dass die Funktion des Ausgangsbiotops frühestens mit Baubeginn, spätestens nach Fertigstellung der Planung nicht mehr vorhanden ist. Dabei hat auch die Lage der betroffenen Biotoptypen einen Einfluss auf den Funktionsverlust. Der Biotopwert der jeweiligen Biotope ist Anlage 4 der HzE (2018) zu entnehmen. Der Lagefaktor wird nach HzE 2018 (dort Punkt 2.2) wie folgt ermittelt:

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 m bis 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,00
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
*Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Durch die Errichtung der Ferienanlage geht die Biotopfunktion der ruderalen Staudenflur innerhalb des Plangebietes fast komplett verloren, auch wenn eine gewisse Biotopfunktion von den geplanten Grünanlagen zu erwarten ist. Der Lagefaktor für die Fläche liegt bei 0,75, da sie fast komplett innerhalb eines 100 m-Radius zu vorhanden Störquellen (Straße, Siedlungsbereiche) liegt (siehe Anlage 2). Für die ruderalen Staudenflur wird, entsprechend der Wertstufe 2, der durchschnittliche Biotopwert 3 verwendet um die Erheblichkeit des Eingriffs darzustellen. Eine Verwendung des oberen Biotopwertes wird in diesem Fall nicht durch einen Einzelfund einer Waldeidechse (Kategorie 3 der Roten Liste M-V, siehe Anlage 4 der HzE 2018) in der Nähe des Plangebietes gerechtfertigt, da sich geeignete Habitatbedingungen ohnehin außerhalb des Plangebietes befinden.

Durch die Überbauung verliert auch das gesetzlich geschützte Feldgehölz (BFX) im Süden seine Funktion. Da es sich um ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop handelt, ist eine differenzierte Bestandserfassung mittels floristischer und faunistischer Kartierungen notwendig (siehe Anlage 4 HzE 2018). Grundlage der faunistischen Bestandserfassung ist neben eigenen Beobachtungen auch der Kartierbericht von FRASE (2019). Da im Feldgehölz weder Tier- und Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Liste M-V festgestellt wurden und weniger als 50 % der in der

Kartieranleitung (LUNG 2013) genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp vorhanden sind, wird für die Ermittlung des Biotopwertes der **untere Biotopwert 2** verwendet. Die Entfernung des Feldgehölzes als Schutzobjekt nach § 20 NatSchAG M-V ist bei der unteren Naturschutzbehörde separat zu beantragen.

Die Hochstaudenflur (VHD) entlang des Marlower Bachs wird durch eine Grünanlage bzw. Wald ersetzt. Da die Staudenflur ausschließlich aus Brennnessel (*Urtica dioica*) besteht, sind die Kriterien für den durchschnittlichen Biotopwert nicht erfüllt, weshalb vom **unteren Biotopwert 1** ausgegangen wird (siehe Anlage 4). Die Teile des Biotops welche im Zuge der Planung beseitigt werden liegen fast ausschließlich im Bereich des Lagefaktors 0,75 (siehe Anlage 2). Ufernahe Flächen werden durch die Planung nicht verändert.

Das Röhricht mit Gehölzsaum bleibt mit einer Pufferzone erhalten. Da das Biotop über die Waldfläche mit dem Marlower Bach verbunden ist, besteht die Biotopfunktion auch während der Bauphasen. Auch die Biotopfunktion der Baumgruppe im Norden und des Erlen-Eschenbestandes im Südwesten bleiben erhalten, da sie nicht von den Baumaßnahmen betroffen sind und mit dem Marlower Bach im Verbund stehen.

**Tabelle: Biotopbeseitigung bzw. -veränderung mit Funktionsverlust**

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächen des betroffenen Biotoptyps (m²)	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ)
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	10.1.3	27.828	3	0,75	62.613
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	10.1.3	5.519	3	1,0	16.557
Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte	6.4.3	1.060	1	1	1.060
<b>Gesamt:</b>		<b>40.140</b>			<b>80.230</b>
<b>Beseitigung eines nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopes</b>					
Feldgehölz (BFX) (RUE05283)	2.2.1	1.956	2	0,75	2.934
<b>Gesamte EFÄ durch Funktionsverlust:</b>					<b>83.164</b>

Durch den Eingriff entstehen infolge von Biotopbeseitigungen bzw. -veränderungen Funktionsverluste in Höhe von **83.164 EFÄ**.

### Beeinträchtigung von Biotopen und deren Funktion (mittelbare Wirkungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können Eingriffe im Umfeld des Plangebietes Biotope mittelbar beeinträchtigen (Funktionsbeeinträchtigung). Dabei sind gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe 3, welche mittelbar beeinträchtigt werden, bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Die räumliche Ausdehnung der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Im Fall des Vorhabens handelt es sich um den Eingriffstyp „Sport- und Freizeitanlagen“ (siehe Anlage 5, HzE 2018) mit den Wirkungsbereichen I (50 m, Wirkfaktor 0,5) und II (200 m, Wirkfaktor 0,15). Die Wirkungsbereiche werden in Anlage 2 kartografisch dargestellt.

Der Erlen-Eschenbestand entlang des Marlower Baches inklusive seines Saums (RUE05281), im Südwesten des Plangebietes liegt komplett innerhalb des Wirkungsbereichs I der Ferienhäuser. Auch die Reste der ruderalen Staudenflur in diesem Bereich, welche nicht im Zuge des Vorhabens beseitigt werden, unterliegen in Zukunft den Störwirkungen der geplanten Gebäude.

Wirkungsbereich II umfasst ebenfalls Teile des Marlower Baches sowie des gesetzlich geschützten Feldgehölzes (RUE05283) nordwestlich des Plangebietes.

**Tabelle: Biotopbeeinträchtigungen**

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächen des beeinträchtigten Biototyps (m <sup>2</sup> )	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ)
Wirkbereich I (50 m)					
Erlen-Eschenwald (WNÜ)	1.1.4	1.332	3	0,5	1.998
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	10.1.3	763	4	0,5	1.526
Naturnaher Bach (FBN): Marlower Bach (RUE05281)	4.3.1	2.500	4	0,5	5.000
Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte (VWN)	6.5.1	242	3	0,5	363
Schilfröhricht (VRP)	6.2.1	68	2	0,5	68
Wirkbereich II (200 m)					
Naturnaher Bach (FBN): Marlower Bach (RUE05281)	4.3.1	5.681	4	0,15	3.409
Feldgehölz (BFX): Naturnahes Feldgehölz (RUE05283)	2.2.1	465	4	0,15	279
<b>Gesamt:</b>		<b>11.051</b>			<b>12.643</b>

Es ergibt sich ein Eingriff mit Biotopbeeinträchtigung in Höhe von **12.643 EFÄ**.

*Beeinträchtigung durch Versiegelung und Überbauung*

Die Überbauung und Versiegelung von Biotopen führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb wird biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m<sup>2</sup> ermittelt und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 berücksichtigt. Das Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt.

Für das Ferienhausgebiet wird von einer zulässigen Grundfläche von 4.374 qm ausgegangen; hinzukommen 2.186 qm Nebenflächen, für die häufig eine Voll- bzw. Teilversiegelung angenommen wird.

Da im Campingplatzgebiet nur temporäre Überbauungen in Form von Wohnmobilen und Zelten stattfinden und nur die inneren Erschließungswege baulich befestigt werden (siehe I.4 Grünordnungsmaßnahmen b)), wird für den Campingplatz 1.260 qm als vollversiegelt, die übrige Fläche von 5.107 qm als teilversiegelt berechnet.

Von der inneren Verkehrsfläche von 1.838 qm werden die bestehenden Verkehrsflächen mit 625 qm im Vorhabengebiet werden abgezogen.

Die öffentliche Erschließung ist im Wesentlichen Bestand, durch die Erneuerung und die Verlegung der Zufahrt an den östlichen Rand des Straßengrundstücks wird die Versiegelung nicht wesentlich verändert.

Der Flächenverbrauch ist in Kapitel 2.3 differenziert aufgeschlüsselt.

**Tabelle: Versiegelung und Überbauung**

Biotoptyp, Überbauung/ Versiegelung	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalente (KFÄ)
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	10.1.3 und 2.2.1.	4.374	0,5	2.187

und Feldgehölz (BFX) für GR Ferienhäuser					
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) und Feldgehölz (BFX) für Nebenanlagen vollversiegelt	10.1.3 und 2.2.1	1.093		0,5	547
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) und Feldgehölz (BFX) für Nebenanlagen teilversiegelt	10.1.3 und 2.2.1	1.093		0,2	219
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU), Campingplatz - Standplätze	10.1.3	1.260		0,5	630
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU), Campingplatz - Fahrwege	10.1.3	5.107		0,2	1.021
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU), Verkehrsfläche (privat)	10.1.3	1.213		0,5	607
		<b>16.710</b>			<b>5.211</b>

Es ergibt sich ein Eingriff mit Verlust durch Überbauung und Versiegelung in Höhe von **5.211 EFÄ**.

#### Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf errechnet sich aus der Addition der EFÄ für Biotopbeseitigung/ -veränderung, Funktionsbeeinträchtigung und Versiegelung/ Überbauung.

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotop-beseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktions-beeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
<b>83.164</b>	<b>+</b>	<b>12.643</b>	<b>+</b>	<b>5.211</b>	<b>=</b>	<b>101.018</b>

Insgesamt ist ein Eingriff von **101.018 EFÄ** auszugleichen. Von den 101.018 EFÄ müssen mindestens **2.934 EFÄ** für die Beseitigung eines nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotops über Realkompensationsflächen ausgeglichen werden.

#### Eingriffe in den Einzelbaumbestand

Es finden keine im Sinne des § 18 NatSchAG M-V bzw. im Sinne der Baumschutzsatzung Sagards kompensationspflichtigen Eingriffe in den Einzelbaumbestand statt

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der gesamte Bereich weiterhin der Sukzession überlassen. Langfristig gesehen werden sich entsprechend der hpnV auf dem Großteil der Fläche Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte sowie fließgewässernah Stieleichen-Hainbuchenwälder entwickeln. Mittelfristig ist mit dichten Gebüschbeständen der entsprechenden hpnV zu rechnen.

Folglich wären aufgrund der fehlenden Überbauung auch die Grundwasserneubildungsrate sowie die Biotopfunktionen weiterhin unbeeinflusst.

#### **4.4.4.) Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

##### 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.

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.

##### Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

V1 Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) abzusichern.

V2 Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzschnitt- sowie Rodungs- bzw. Fällungsarbeiten im Zuge der Erschließungs- und Bauarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel, durchzuführen. Ist eine Rodung nicht innerhalb dieser Zeit möglich, ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle der Bäume und Gehölzbestände vor der Rodung durchzuführen. Sollten bebrütete Nistplätze gefunden werden, ist unter Umständen eine Rodungssperre bis zum Abschluss der Brut und der Aufzucht der Jungtiere zu verhängen.

V3 Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschließlich Gehölzrodungen) sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar auszuführen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

V4 Als Leuchtmittel auf den Grundstücksbereichen sind Lampen einzusetzen, die eine geringe Attraktionswirkung auf Insekten haben, z.B. spezielle Natrium-Dampflampen oder LED-Lampen mit niedrigem Blauanteil und warmweißem Licht.

##### Vermeidungsmaßnahmen zum Immissionsschutz

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sowie im Sinne der Erholungsqualität des Ferienhausnutzung ist die Nutzung des Zentralgebäudes so zu beschränken, dass die externen Gäste bereits vor 22.00 Uhr abfahren. Nach 22.00 Uhr erfolgen noch maximal drei Abfahrten, z.B. durch Mitarbeiter.

### Minderungsmaßnahmen

Zur Minderung der Eingriffsintensität werden Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) festgesetzt. Diese umfassen

- den Schutz von Einzelbäumen, dabei Wurzelbereich der Bäume (Krone + 1,5m) von jeglichen Nutzungen freizuhalten; Geländemodellierungen (Abgrabungen und Anfüllungen sind im Wurzelraum unzulässig),
- der Anlage einer landschaftlichen Parkanlage (Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Geländeregulierungen durch Auf- und Abtrag) sind hier nur bis maximal 50 cm zulässig) sowie
- die Festlegung auf eine wasser- und luftdurchlässige Befestigung von nicht einem regelmäßigen Fahrverkehr dienenden Wegen sowie den Stand- und Aufstellplätze im Campingplatzgebiet.

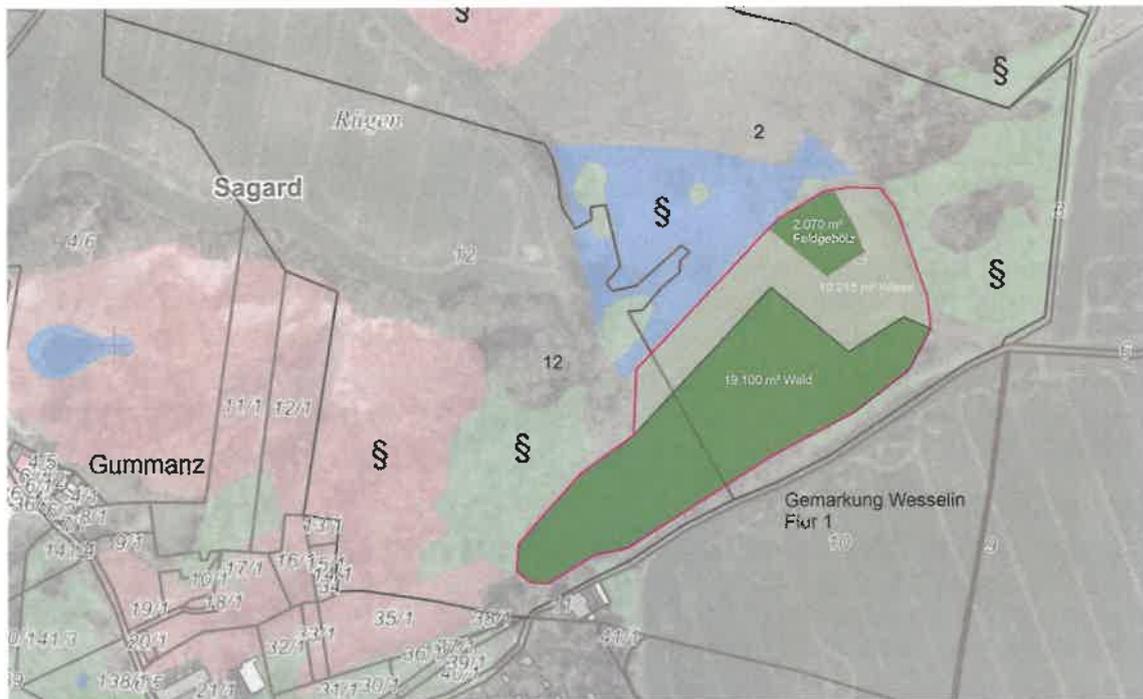
### Ausgleichsmaßnahmen

Insgesamt wird durch den Eingriff ein Flächenäquivalent von **101.018 EFÄ** verursacht. Dabei ist die Beseitigung des nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Feldgehölzes (2.934 EFÄ) auf einer Realkompensationsfläche von mindestens 1.956 m<sup>2</sup> Grundfläche auszugleichen. Die übrigen 98.984 EFÄ können über den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen werden.

Für eine Realkompensation steht eine Ackerfläche in der Gemarkung Wesselin, Flur 1, Flurstücke 2 und 12 (jeweils anteilig) mit einer Gesamtfläche von 31.315 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Auf dieser wird ein Feldgehölz zur Kompensation des Verlustes eines geschützten Feldgehölzes im Geltungsbereich kompensiert. Umgebende Flächen (insgesamt 10.145 m<sup>2</sup>) werden als Sukzessionsfläche mit der Nutzungsoption als Mähwiese angelegt. Auf 19.100 m<sup>2</sup> Grundfläche wird im südlichen Grundstücksteil Wald angepflanzt.



**Abbildung 22** mittig im Bild Maßnahmenfläche Gemarkung Wesselin, rosarot umrahmt, Flur 1, Flurstücke 2 und 12 (je anteilig)



**Abbildung 23 Lageplan der Maßnahme, unmaßstäblich**

Abbildung 23 zeigt innerhalb der rosarot umrissenen Fläche (gesamt 31.315 m<sup>2</sup>) eine Gehölzinsel im Norden (Feldgehölz, Fläche 2.070 m<sup>2</sup>) eine ebenfalls grün dargestellte Aufforstungsfläche (19.100 m<sup>2</sup>) sowie die sich innerhalb der Gesamtkontur ergebende Fläche von 10.145 m<sup>2</sup> Grundfläche als Sukzessionsfläche mit der Option als Mähwiese.

Folgende Maßnahme werden vorgesehen:

**Maßnahme A1 Anlage von Feldgehölzen** (gem. 2.13 HZE 2018) als externe Kompensation und Biotopersatz (2.070 m<sup>2</sup>)

Feldgehölz mit stufigem Aufbau, Verwendung von standortheimischen Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigener Herkunft. Pflanzung von mindestens 5 Baum- /Straucharten. Anteil von Baumgehölzen ca. 10 %.

Pflanzqualität: Bäume als Heistern 150/200 cm, Sträucher 60/100 cm, 3-triebig. Pflanzverband 1,0 m x 1,5 m. Sicherung der Pflanzung bis zur Bestandsgründung gegen Wildverbiss.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wie folgt: Pflege der Gehölze durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr in den der Pflanzung folgenden 5 Vegetationsperioden. Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesichertem Bestand.

Vorgaben Unterhaltungspflege: Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern.

Hinweis: Die Entfernung des nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Feldgehölzes im Süden des Plangebiets wurde bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt.

**Maßnahme A2 Anlage von 19.100 m<sup>2</sup> Wald durch Sukzession mit Initialpflanzung** (gem. 1.12 HZE 2018) in Verbindung mit der Umwandlung von Acker in Brachfläche mit der Nutzungsoption als Mähwiese (gem. 2.33 HZE 2018) auf 10.145 m<sup>2</sup>.

Anlage von Wald wie folgt: Natürliche Sukzession mit horstweiser Initialbepflanzung durch standortheimische Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigener Herkunft auf ca. 30 % der Grundfläche mit Nutzungsverzicht.

Umwandlung von Ackerfläche durch spontane Begrünung in eine Brachfläche mit Nutzungsoption: Umwandlung von Acker in Dauergrünland als einschürige Mähwiese oder einer Mahd im einem zwei- bis dreijährigen Rhythmus. Die Mahd erfolgt nicht vor dem 1. September. Das Mähgut ist abzufahren. Jegliche weiteren Arbeiten und Maßnahmen auf der Fläche wie Düngung, Einsatz von PSM, Einsaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung, Melioration sind ausgeschlossen. Die Fläche dient dem Biotopverbund.

Vor Ausführung der Maßnahmen ist der UNB eine Planung vorzulegen.

#### Bewertung der Maßnahmen A1, A2a und A2b:

Störfaktoren liegen nicht vor. Die ökologische Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Maßnahme	Fläche der Maßnahme [m <sup>2</sup> ]	x	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> KFÄ]
A1 Anlage Feldgehölz	2.070		2,5		5.175
A2a Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung	19.100		3,5		66.850
A2b Umwandlung von Acker in Mähwiese	10.145		2		20.290
<b>gesamt</b>	<b>31.315</b>				<b>92.315</b>

Mit Realisierung der Maßnahme kann ein Kompensationswertdefizit im Umfang von 92.315 EFÄ kompensiert werden.

Maßnahme A1 dient der erforderlichen Realkompensation für den Verlust des Feldgehölzes im Plangebiet. Die ermittelte Biotopwertsteigerung von 5.175 EFÄ deckt die für den Verlust des Feldgehölzes ermittelten 2.934 EFÄ. Die Wertsteigerung von 5.175 KFÄ geht in die Gesamtbilanz ein.

#### Bilanz:

Dem rechnerisch ermittelten Gesamteingriff von 101.018 EFÄ stehen 92.315 KFÄ durch Maßnahmen auf den Flurstücken 2 und 12 der Gemarkung Wesselin, Flur 1 gegenüber.

Der verbleibende Kompensationswertdefizit von 8.703 wird durch Abbuchung vom Ökokonto Poissow nachgewiesen.

Mit Erbringung der dargestellten Realkompensation sowie Zahlung in das Ökokonto Poissow gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Umwelt als ausgeglichen.

#### Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten, z.B. ein alternativer siedlungsnaher und bereits überformter Standort ist für eine erholungsverbundene Nutzung im Gemeindegebiet von Sagard nicht verfügbar. Die derzeitige Planung beinhaltet eine Pufferzone zu ökologisch wertvollen Bereichen und ermöglicht so eine naturnahe Erholungsnutzung, die in dieser Form im Gemeindegebiet von Sagard an keiner anderen Stelle möglich ist.

#### 4.5.) **Zusätzliche Angaben**

##### 4.5.1.) **Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ. Zur Erfassung der floristischen Ausstattung im Plangebiet erfolgte im Oktober 2019 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung. Zur Orientierung im Gelände wurden digitale Orthofotos des Plangebietes genutzt. Die Bestandserhebung erfolgte nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013).

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen und der Übersichtlichkeit des Plangebietes traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

##### 4.6.) **Zusammenfassung**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Sagard kommt es zu einer großflächigen Umnutzung und Überbauung einer Ruderalfläche. Anlagebedingt und betriebsbedingt sind aufgrund der Siedlungsnähe lediglich lokal begrenzte Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten. Von der Umsetzung des Bebauungsplans sind der aktuellen Kartierung entsprechend ausschließlich Brutstätten weit verbreiteter Vogelarten betroffen, welche nach Umsetzung der Planung innerhalb des Plangebietes oder in dessen Umgebung erneut Lebensraum finden.

Der Bebauungsplan ist bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch als voraussichtlich umweltverträglich einzustufen. Die Umweltverträglichkeit ist an Vermeidungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen geknüpft. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen in der gleichen Landschaftszone ausgeglichen werden.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Gemeinde Sagard festgesetzt. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts werden nicht beeinträchtigt. Der Verlust eines gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Gehölzbiotops kann durch Anpflanzung eines Feldgehölzes innerhalb der Gemeinde Sagard ersetzt und somit gleichwertig kompensiert werden.

**Tabelle: Zusammengefasste Umweltauswirkungen des Bebauungsplans**

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung / Ausgleich (Maßnahme)
Mensch	positiv	•	-
Pflanzen und Tiere	negativ	••	•
Fläche	nicht betroffen	-	-
Boden	negativ	••	•
Wasser	nicht betroffen	-	-
Luft und Klima	nicht betroffen	-	-
Landschaft	negativ	••	•
Kultur- und	nicht betroffen	-	-

Sachgüter			
Wechselwirkungen		••	•

••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Sagard, September 2020

ausgeführt: 17.6.2021



## Quellenverzeichnis

- [1] FRASE: Kartierbericht zum Projekt B-Plan Nr. 23 „Camping und Freizeitpark Sagard“ der Gemeinde Sagard. Dipl.Biol. Thomas Frase. Rostock 10/2019.
- [2] LfKD: Stellungnahme zum Vorhaben Bebauungsplan Nr. 23 in Sagard vom 25.09.2019.
- [3] acouplan. Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Schalltechnisches Gutachten zur Verkehrslärmbelastung, Berlin 02/2020
- [4] acouplan. Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Schalltechnisches Gutachten zum Freizeitlärm, Berlin 02/2020
- [5] LUNG Hrsg. Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>.
- [6] LUNG, Hrsg.: „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern“ 2018
- [7] LUNG: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (Hrsg.). 3. Ausgabe 2013.
- [8] sfi: Geruchsimmissionen im Umfeld der Nutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan-gebiet Nr. 13 „Biogasanlage Sagard“. sfi – sachverständige für immissionsschutz. Berlin. 06/2010.
- [9] DIETZ, Helversen, Nill: Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Kosmos Verlag. 2007
- [10] GEDEON, K., C. GRÜNBERG, A. MISCHKE, C. SUDFELDT, W. EIKHORST, S. FISCHER, M. FLADE, S. FRICK, I. GEIERSBERGER, B. KOOP, M. KRAMER, T. KRÜGER, N. ROTH, T. RYSLAVY, F. SCHLOTMANN, S. STÜBING, S. R. SUDMANN, R. STEFFENS, F. VÖKLER & K. WITT: Atlas Deutscher Brutvogelarten. Stiftung Vogelmonitoring Deutschland und Dachverband Deutscher Avifaunisten, Hohenstein-Ernstthal und Münster 2014.
- [11] GÜNTHER, R. (Hrsg.): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands. Gustav Fischer 2007
- [12] LFA Fledermausschutz MV (2019b): Landesfachausschuss für Fledermausschutz und -forschung Mecklenburg-Vorpommern: <https://www.lfa-fledermausschutz-mv.de/Fledermausarten-in-MV.75.0.html>. (letzter Aufruf 06.01.2019)
- [13] VÖKLER, F.: Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Ornithologische Arbeitsgemeinschaft Mecklenburg-Vorpommern e.V. (Hrsg.), 2014
- [14] VÖKLER, F., HEINZE, B, SELLIN, D & ZIMMERMANN, H (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns. 3. Fassung, Stand 07/2014.
- [15] Verbreitungsatlas einheimischer Reptilien und Amphibien (DGHT): <https://feldherpetologie.de/verbreitungsatlas-einheimischer-reptilien-und-amphibien/>. (letzter Aufruf 25.02.2020)