raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

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

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
Fax: 0721 568 888 81

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

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

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Campingplatz Vorwerk“

Gemeinde Sagard

Satzung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze 2
1.1.) Geltungsbereich 2
1.2.) Ziele der Planung 3
1.3.) Übergeordnete Planungen 3
1.3.1) Flächennutzungsplan 3
1.3.2) Grundsätze der Raumordnung 3
1.4. Zustand des Plangebietes 4
1.4.1) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes 4
1.4.2) Schutzgebiete und Objekte 5
1.4.3) Bundesstraße B 96 5
2. Städtebauliche Planung 5
2.1 Nutzungskonzept 5
2.2 Festsetzungen 7
2.3 Immissionsschutz 8
2.4 Flächenbilanz 10
2.5 Erschließung 11
2.5.1 Verkehrliche Erschließung 11
2.5.2 Ver- und Entsorgung 11
3 Auswirkungen 12
3.1 Abwägungsrelevante Belange 12
3.2 Umweltprüfung 13
3.2.1 Allgemeines / Zusammenfassung 13
3.2.2 Natur und Landschaft 14
3.2.3 Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich 22
3.2.4 Mensch und seine Gesundheit 26
3.2.5 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 27
3.2.6 Wechselwirkungen 27
3.2.7 Zusammenfassung 27
3.2.8 Monitoring 28

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Der Planbereich besteht aus der ehemaligen Umspannstation Vorwerk und umfasst das Flurstück 3/1 der Flur 4, Gemarkung Vorwerk mit insgesamt 1,9 ha. Das Plangebiet liegt ca. 500 m südlich

der Gemeinde Sagard und grenzt im Westen, Süden und Osten an Ackerflächen sowie im Norden an die Gemeindestraße von Vorwerk nach Martinshafen.

Die Planzeichnung beruht auf einer topographischen Vermessung des Plangebiets durch ÖbVI Krawutschke vom Oktober 2003 im Höhensystem HN 76 mit Darstellung des aktuellen Katasterbestands (Stand 06.03.2013).

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen der Standort des ehemaligen Umspannwerks touristisch als Camping-und Wohnmobilplatz entwickelt werden. Mit der Etablierung eines Beherbergungsbetriebs soll das touristische Angebot in der Gemeinde ergänzt und Angebotslücken geschlossen werden. Gleichzeitig soll der weitere Ausbau der Beherbergungskapazität am Standort Vorwerk die dort schon bestehenden Angebote stützen.

Vorhabenträger ist der Grundstückseigentümer Sybren Huizinga, Schulstr. 74, 18551 Sagard.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Flächennutzungsplan

Der Standort des früheren Umspannwerks ist im wirksamen Flächennutzungsplan gemäß der früheren Nutzung als Versorgungsfläche Elektroversorgung ausgewiesen. Auch die beiden nördlich angrenzenden Beherbergungsbetriebe sind nicht als Baufläche dargestellt. Der F-Plan muss daher im Parallelverfahren geändert werden (vgl. 10. Änderung).

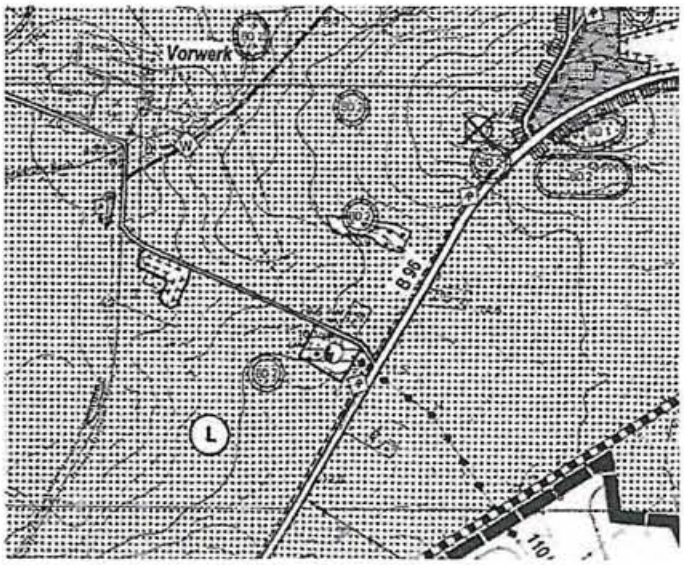

Abbildung 1: Ausschnitt F-Plan (Ursprungsfassung)

1.3.2) Grundsätze der Raumordnung

Sagard ist Grundzentrum, der zugeordnete Versorgungsbereich umfasst vor allem den Bereich Nord-Rügen/Wittow. Das Gemeindegebiet von Sagard ist zudem als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft ausgewiesen. Die B 96 ist bis zum Abzweig Fährhafen als Teil des überregionalen, im weiteren Verlauf als Teil des regionalen Straßennetzes dargestellt. Der straßenbegleitende Radweg ist Bestandteil des regional bedeutenden Radroutennetzes.

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

Gemäß der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneue-

Abbildung 2: Karte RREP VP

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

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.3.3) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den Standort des früheren Umspannwerks sowie eines südlich angrenzenden Ackerstreifens. Laut Bauzeichnung errichtete der VEB Verbundnetz Nord 1954 östlich des Gutshofes an der damaligen Fernverkehrsstraße 96 (heute B 96) ein Umspannwerk mit Betriebsgebäude und Wohnhaus. In den Jahren bis 2000 verfestigte sich diese Splittersiedlung durch Errichtung eines Ferienhotels und die Umnutzung einer Siedlung zur Pension erheblich.

2010 wurde das Umspannwerk, Eigentümer EON e.dis AG stillgelegt. Eine Neuanlage entstand ca. 800 m Luftlinie entfernt im Fährkomplex Mukran,

Anders als die elektrotechnischen Anlagen, die teilweise zurückgebaut wurden, sind die Gebäude in gutem baulichem Zustand erhalten. Die als Umspannwerk genutzte Fläche ist mit einem Maschendrahtzaun eingezäunt. Im Plangebiet bestehen:

- ein massives zweigeschossiges Wohngebäude mit Walmdach (früher Betriebswohnungen) mit ca. 195 qm Grundfläche,
- ein massives, von außen durch eine prägnante Lisenengliederung kathedralenartig überhöhtes Schalthaus mit 173 qm Grundfläche ,'
- ein für Büro und Sozialräume konzipierter Flachbau mit 316 qm Grundfläche.

Der Standort verfügt über eine abflusslose Sammelgrube für den Bereich der Wohnnutzung, die früher durch den ZWAR gelehrt wurde. Es besteht ein Übergabepunkt zur Entleerung an der Gemeindestraße. Im südlichen Bereich des Flachbaus besteht zudem eine Klärgrube ohne Vorflut. Auf dem Gelände befindet sich zudem ein erdüberdeckter Löschwasserbehälter in massiver Bauweise, der früher wahrscheinlich durch einen Brunnen gespeist wurde.

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

Östlich des Plangebiets verläuft in geringem Abstand die stark befahrene B96. Nach Verkehrsmengenkarte 2010 wurde im Abschnitt 0189 ein DTV-Wert von 9.361 Kfz/24h bei einem Schwerverkehr von 390 Kfz/24h (entspricht 4,2%) gemessen.

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

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

1.3.4) Schutzgebiete und Objekte

Das Plangebiet liegt wie die gegenüberliegenden Beherbergungsbetriebe innerhalb des *Landschaftsschutzgebiet* Nr. 81 „Ostrügen" (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966).

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

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Abbildung 3: Schutzgebiete LSG (grün)

1.3.5) Bundesstraße B 96

Das Plangebiet liegt in einem geringen Abstand von ≥40 m zur stark befahrenen Bundesstraße B 96 im Abschnitt Bergen – Sassnitz. Für die B 96 liegen die Verkehrsdaten aus den Verkehrsmengenkarten 2000, 2005 und 2010 /12/ vor.

Zählstellen – Nummer: 0189 (Zählstellenposition in Höhe des Plangebietes)

Verkehrszählung 2000 : DTV = 12.503 Kfz/24h, davon 692 SV/24h SV-Anteil,
Verkehrszählung 2005 : DTV = 9.397 Kfz/24h, davon 510 SV/24h SV-Anteil,
Verkehrszählung 2010 : DTV = 9.361 Kfz/24h, davon 390 SV/24h SV-Anteil.

Es ist offensichtlich, dass gegenüber dem Jahr 2000 die Verkehrsmengen erheblich zurückgegangen sind, wobei seit 2005 nur der Schwerverkehrsanteil rückläufig ist.

Die vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V für den Zeitraum ab 2000 außerorts auf Bundesstraßen für Rügen prognostizierte Zunahme des Kfz- Verkehrs von 1,1% pro Jahr bzw. des SV-Verkehrs von 0,55% pro Jahr trifft für den Abschnitt der B 96 an der Zählstelle Vorwerk (Zählstelle 0189) nicht zu. Auf zukünftig sind keine Sondereffekte für den betreffenden Abschnitt zu erkennen; der im Zusammenhang mit dem Ausbau von Mukran (Gewerbeschwerpunkt, Hafen) zu erwartende Verkehr zweigt bereits südwestlich von der B 96 ab. Für die Zukunft ist folglich von einer ähnlichen Verkehrsbelastung auszugehen.

2. Städtebauliche Planung

2.1 Nutzungskonzept

Das vorhandene Areal soll zu einem Campingplatz und Wohnmobilstellplatz umgestaltet werden. Angestrebt eine Größe von ca. 60 Standplätzen mit zentraler Infrastruktur, Betreiberwohnung und ergänzend bis zu drei Ferienwohnungen im bestehenden Flachbau. Vor der Schranke sollen ca. 10 Übernachtparkplätze für spät ankommende Gäste angeboten werden, die ansonsten häufig ungeregelt in der freien Landschaft parken würden.

Hauptaugenmerk liegt auf Wohnmobiltouristen. Dabei sind die gute Erreichbarkeit direkt an der

überregional bedeutsamen B 96 sowie die Nähe zum Nationalpark Jasmund sowie dem Fährhafen Mukran von entscheidendem Vorteil. In der Saison bestehen kaum freie Campingkapazitäten, was vor allem für Kurzurlauber sowie Durchreisende schwierig ist (z.B. bei Mehrtagesmotorrad- oder -radtouren).

Nach den „Empfehlung des Dt. Tourismusverbandes e.V. für Wohnmobilstellplätze" sind Wohnmobilplätze für Wohnmobile bis 7 m (bis 7,0 t Gewicht) sowie für Wohnmobil bis 12 m (bis 12,0 t Gewicht) jeweils mit einer Mindestabstellplatzgröße von 50 m² und einer Fahrspurbreite von mind. 5,5 m auszustatten. 85 % aller Wohnmobile in Deutschland fallen in die Kategorie bis 7 m.

Neben den Wohnmobilen sollen auf der Anlage Standplätze vorwiegend für Kurzaufenthalte von

- PKW plus Wohnanhänger auf dem Stellplatz,
- PKW plus Klappfix auf dem Stellplatz,
- PKW plus Zelt bis 30 m² auf dem Stellplatz
- Fahrradtourist mit Zelt

angeboten werden.

Abbildung 4: städtebaulichen Entwurf, Stand 03.2014

Die für den Campingplatz notwendigen Gebäudenutzungen werden ausschließlich auf die bestehenden Gebäude verteilt, so dass keine zusätzlichen Hochbauten errichtet werden müssen. Rezeption mit Bistro/Sportsbar sind im alten Schalthaus vorgesehen. Für 60 Standplätze sind Sanitäranlagen mit rund 150 qm Nutzfläche erforderlich (Toilettenräume, Dusch- u. Waschtrakt, Waschmaschinenraum, Technik), die zentral auf der Anlage in der westlichen Hälfte des bestehenden Flachbaus angeordnet werden sollen. Der verbleibende Abschnitt des Flachbaus soll zu drei kleinen Ferienwohnungen ausgebaut werden, die das Angebot an Übernachtungsformen ergänzen. Das zweigeschossige Wohnhaus wird in Weiterführung der ursprünglichen Nutzung als Betreiberwohnhaus saniert, rückwärtig ein größerer Wirtschaftshof mit den erforderlichen Nebengebäuden eingerichtet.

Ergänzend sollen auf der Anlage gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen mit Grillplatz und Spielbereich angeboten werden.

Nach offizieller Statistik wird der Camping- und Wohnmobilstellplatz bei 60 Standplätzen eine Beherbergungskapazität von 240 aufweisen. Realistischerweise ist jedoch angesichts des spezifischen Betreiberkonzepts von einer Kapazität in einer Größenordnung von 135 Personen bei Vollbelegung auszugehen. Bei 60 Stellplätzen heißt dies:

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

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

Die Campinggäste profitieren zudem von der angrenzend bestehenden Speisewirtschaft mit Biergarten („Dobberworth").

2.2 Festsetzungen

Für das Plangebiet wird im Wesentlichen ein Sondergebiet Campingplatz nach § 10 BauNVO festgesetzt. 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.

Die Ferienwohnungen im Bestandsgebäude haben untergeordneten Charakter und können als Ausnahme für bestehende Gebäude zugelassen werden.

Alternativ können für Wohnmobilstellplätze auch eine Verkehrsfläche „Privater Parkplatz" festgesetzt werden, solange die Wohnmobilisten nur eine Nacht bleiben. In diesem Fall gilt der Aufenthalt als zur Widerherstellung der Fahrtüchtigkeit notwendige Fahrunterbrechung. Solche Parkplätze „vor der Schranke" sind nicht nach den Erfordernissen der Camping- und Wochenendplatz Verordnung M-V (CWVO M-V) zu behandeln (vgl. § 1(1) CWVO M-V: „Plätze für das Parken von Wohnmobilen sind keine Campingplätze im Sinne dieser Verordnung"). Kurzzeitparkplätze „vor der Schranke" sind keine Erholungseinrichtungen im Sinne der Erholungssondergebiete nach § 10 BauNVO und unterliegen daher nicht den hohen Anforderungen an den Schallschutz.

Bei der Normierung zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche ist 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. Um zwischen Campingplatz und den Gebäuden unterscheiden zu können, sind getrennte Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Die in der Planzeichnung aufgewiesene Grundfläche von 1.000 qm bezieht sich auf die Gebäude zuzüglich gebäudeverbundene Anlagen (Terrassen, evtl. Balkone). Mit baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (d.h. dem Campingplatz mit seinen inneren Wegen, Standplätzen und Freibereichen wie Grill- und Spielplatz) wird eine Überschreitung bis 16.000 qm zugelassen. Da es sich vor allem um wasserdurchlässige Anlagen handelt (Schotterrasen) widerspricht die bezogen auf das Sondergebiet hohe Nutzung nicht den Zielen des Bodenschutzes.

Die Zahl der Vollgeschosse der Gebäude wird bestandsorientiert baufensterweise festgelegt.

Auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine differenzierte Festsetzung vorgenommen, wobei das gesamte Baugebiet textlich als flächig überbaubar festgesetzt wird und die graphisch ausgewiesenen Baugrenzen auf Gebäude bezogen bleiben. Die Bereiche, die für Standplätze vorgesehen sind, werden ergänzend festgelegt.

2.3 Immissionsschutz

Wesentlich geprägt wird das Plangebiet durch die im Osten angrenzende B 96 mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen und den dadurch hervorgerufenen starken Immissionsbelastungen. Nach Verkehrsmengenkarte 2010 wurde im Abschnitt 0189 ein DTV-Wert von 9.361 Kfz/24h bei einem Schwerverkehr von 390 Kfz/24h (entspricht 4,2%) gemessen. Angesichts einer kontinuierlich rückläufigen Verkehrsbelastung ist für die Zukunft von einer Verkehrsbelastung in ähnlicher Größenordnung auszugehen (vgl. Abschnitt 1.4.3). Die B 96 weist im Umfeld des Plangebiets eine offene Bebauung auf. Eine lichtsignalanlagengeregelte Einmündung ist im Umfeld nicht vorhanden.

Zur Abschätzung der Lärmbelastung wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement erstellt.

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

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

Sonstige Sondergebiete sind nach ihrer Schutzwürdigkeit zu beurteilen; dabei ist nicht zuletzt auch die Zweckbestimmung zu berücksichtigen. Wegen der Art der Nutzung des Campingplatzes, die schon von der Lage des Campingplatzes abgleitet werden kann (Kurzzeit – Campingplatz für Zwischenaufenthalt von Durchgangsreisenden, kein Touristikcamping / Erholungsaufenthalt), ist eine Überschreitung bis zum Orientierungswert der Mischgebiete zu tolerieren.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder mit der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Geräuschbelastungen zu erfüllen. Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 gibt vor: *„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Überschreitungen der Orientierungswerte nach Abschnitt 1.1 und entsprechende geeignete Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes ... sollen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan oder in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben*

und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden."

Gemäß Schallimmissionsprognose liegt die Lärmbelastung während der Beurteilungszeit „tags" im südöstlichen und damit straßennahen Bereich des Plangebietes bis zu 5 dB über dem Orientierungswert für Campingplatzgebiete „tags" von 55 dB(A). Die Lärmbelastung der im nordwestlichen Abschnitt des Plangebietes gelegenen Stellplätze (ab ca. 85 m Abstand von der Südostgrenze des Plangebietes) liegt dagegen „tags" unter dem Orientierungswert von 55 dB(A) (vgl. Abbildung 5a).

Während der Beurteilungszeit „nachts" liegt die Lärmbelastung des straßennahen Bereiches bis zu 39 m Abstand von der Südostgrenze des Plangebietes bei bis zu 52 dB(A). Die Lärmbelastung verringert sich zwar mit größer werdendem Abstand zur Bundesstraße B 96, liegt aber mit 46 dB(A) am IP Nordwest über dem Orientierungswert „nachts" von 45 dB(A) für Campingplatzgebiete (vgl. Abbildung 5b).

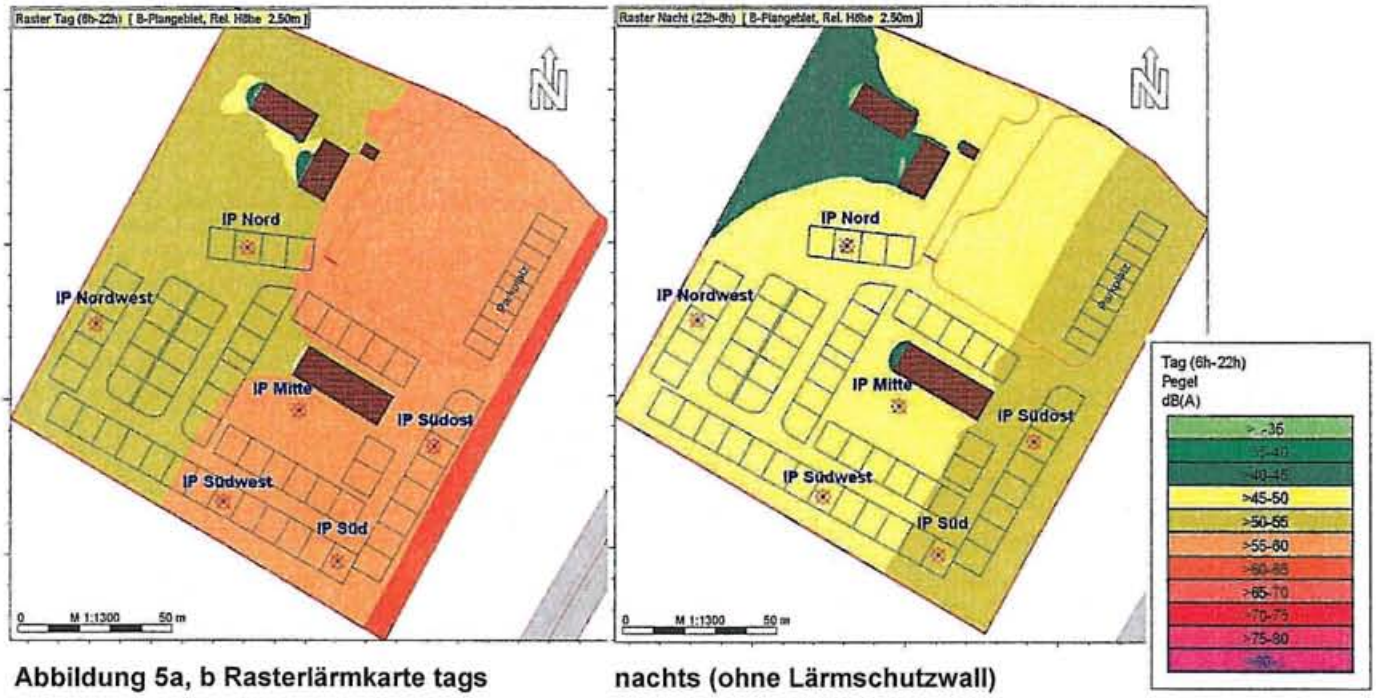

Abbildung 5a, b Rasterlärmkarte tags nachts (ohne Lärmschutzwall)

Wenn die Schutzwürdigkeit des Plangebietes gleich der für MI – Gebiete gesetzt wird ((60 dB(A) für „tags" und 50 dB(A) für „nachts") ergibt dies die folgende Wertung:

- Beurteilungszeit „tags": Die Lärmbelastung sämtlicher Stellplätze überschreitet nicht den Orientierungswert von 60 dB(A) für die Beurteilungszeit „tags" für MI – Gebiete.
- Beurteilungszeit „nachts": Die Lärmbelastung aller Stellplätze, die weiter als 38m von der Südostgrenze des Plangebietes entfernt sind, liegt unter 50 dB(A). Nur die nähergelegen Stellplätze sind einer Lärmbelastung ausgesetzt, die über dem Orientierungswert von 50 dB(A) für die Beurteilungszeit „nachts" für MI – Gebiete liegt.

Wohnmobile und Caravane bieten bauartbedingt kaum passiven Schallschutz, so dass zur Reduzierung der Lärmbelastung nur aktive Schallschutzmaßnahmen erfolgversprechend sind. Sinnvoll ist der Bau eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von maximal 3,5 m ü. GOK, der von der Südecke des Plangebietes 103,5 m parallel zur SO – Grenze des Plangebietes und 23,5 m parallel zur SW-Grenze des Plangebietes verläuft.

Die größte Lärmminderung wird dabei im Nahbereich der Lärmschutzwand mit bis zu 3,7 dB/3,8 dB (tags/nachts erzielt. Damit wird erreicht, dass während der Beurteilungszeit „tags"

die strengen Orientierungswerte für Campingplatzgebiete von 55 dB(A) selbst im straßennahen Bereich mit maximal 1 dB nur noch geringfügig überschritten werden. Während der Beurteilungszeit „nachts" liegen an allen Immissionsorten die Beurteilungspegel zwischen 46 dB(A) und 49 dB(A) und damit z.T. erheblich unter dem Orientierungswert von 50 dB(A) für die Beurteilungszeit „nachts" für MI – Gebiete (vgl. Abbildung 6a, b).

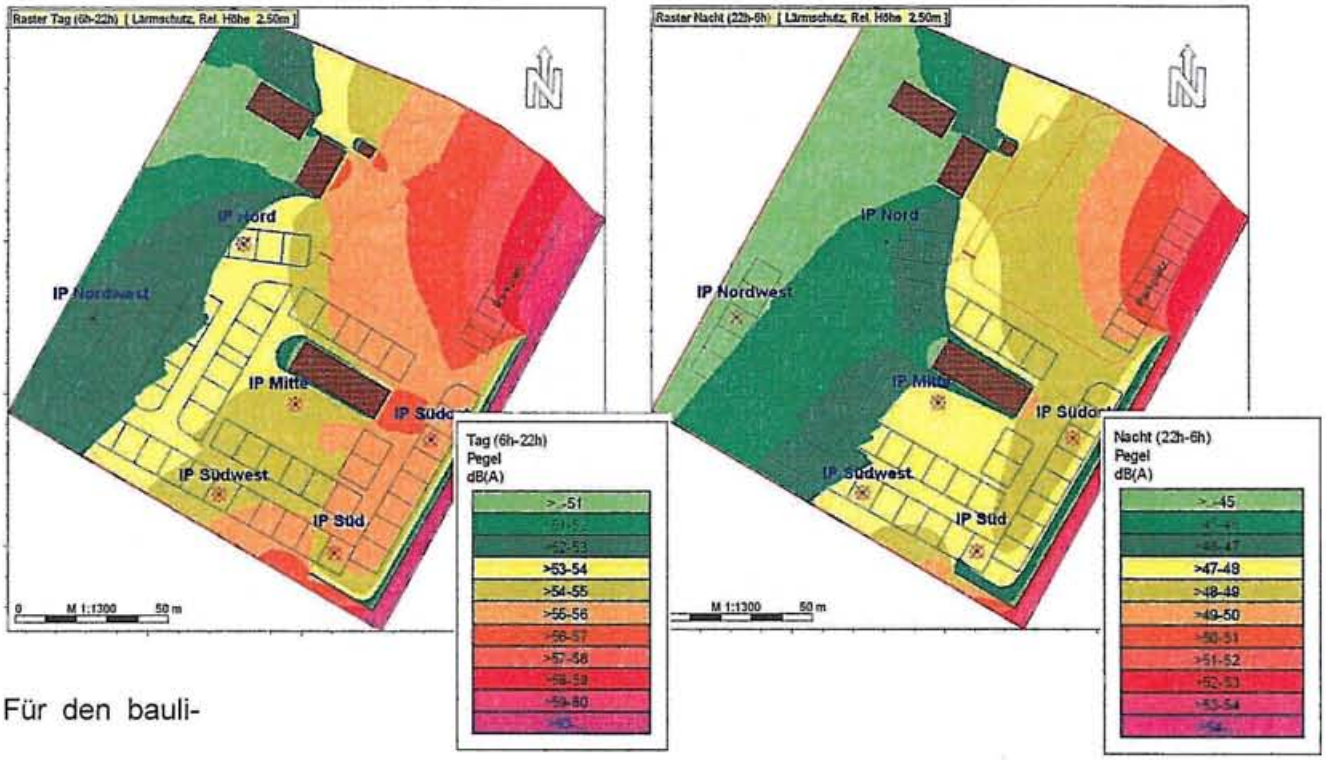

Abbildung 6a, b Rasterlärmkarte tags nachts (mit Lärmschutzwall)

Für den baulichen Lärmschutz der im Flachbau einzubauenden Ferienwohnungen wurde unter Berücksichtigung des Lärmschutzwalls sowie des aus der Nutzung selbst resultierenden Gewerbelärms (Campingnutzung / Imbiss) der Lärmpegelbereich nach DIN 4109 berechnet. Es ist für den gesamten B-Planbereich der Lärmpegelbereich III anzusetzen.

2.4 Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	*Planung*	*Zul. Grundfläche*	*Zul. Versiegelung*
Sondergebiet Campingplatz	18.100 qm	1.000 qm	9.600 qm
Verkehrsfläche Parkplatz (privat)	900 qm	--	900 qm
Gesamtgebiet	**19.000 qm**	**1.000 qm**	**10.500 qm**

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die das Plangebiet querende bestehende Gemeindestraße. Der Anschluss an die nahe B 96 ist mit Linksabbiegespur ordnungsgemäß ausgebaut.

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.

2.5.2 Ver- und Entsorgung

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

Zur Trinkwasserversorgung besteht Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz des ZWAR.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen derzeit im Plangebiet keine geeigneten Anschlussmöglichkeiten zur Verfügung. Mit der Anlage des Campingplatzes entsteht ein zusätzlicher Abwasseranfall, so dass eine abwassertechnische Neuerschließung erforderlich wird. Möglich ist der Neubau einer privaten Kläranlage (mit Ableitung in den verrohrten Graben L 116) oder der Neubau einer Leitung zur Kläranlage Sagard; der nächste Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation befindet sich am Ortseingang Sagard.

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

Das auf Dachflächen sowie versiegelten Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Es kann und sollte daher wie bisher soweit möglich dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Für den Standort des ehemaligen Umspannwerks besteht mit Wasserrechtlicher Erlaubnis vom 16.05.2002 (WE 033/RW/18/02) eine bis 31.12.2017 befristete Einleitgenehmigung von insgesamt 4,17 l/s Regenwasser in den anliegenden verrohrten Graben L 116. Die Genehmigung sichert die Ableitung von RW der Trafo- und Spulenfundamente über Koaleszensabscheider (1,32 l/s) und der Dach- und versiegelten Grundstücksflächen (2,85 l/s). Es ist davon auszugehen, dass eine Ableitung in ähnlicher Größenordnung auch zukünftig genehmigungsfähig sein wird.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m3/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Auf dem Gelände befindet sich ein erdüberdeckter Löschwasserbehälter in massiver Bauweise (Durchmesser 10,20 m; Höhe über Gelände 1,7 m), der mit einer Entnahmemöglichkeit zu einem unterirdischen Löschwasserbehälter nach DIN 14230 umgerüstet werden kann.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die

Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28.10.2013 durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange

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

- Die *Belange der Wirtschaft*, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): "Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt." Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden vorrangig zu berücksichtigen (§ 1(6) Nr. 8c BauGB). Der Ausbau des Tourismus als des Hauptwirtschaftszweigs der Region entspricht den regionalplanerischen Vorgaben (Tourismusschwerpunktraum gem. RREP VP). Durch Zuordnung des neuen Campingplatzes zu bereits bestehenden touristischen Nutzungen entstehen Synergien; vor allem der Gaststättenbetrieb „Dobberworth" mit Biergarten wird von den neuen Nutzern profitieren.
- Die *Belange von Freizeit und Erholung*: Angesicht der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen zentralen Stellenwert. Dabei sind grundsätzlich gesunde Wohnverhältnisse (Abwehr schädlicher Lärmbelastung) zu gewährleisten.
- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind unter Berücksichtigung der Vorprägung durch die bestehende Bebauung sowie den angrenzenden Siedlungsbereich zu berücksichtigen. Die Planung dient dem Flächenrecycling einer bisherigen Versorgungsfläche. Durch eine Widernutzbarmachung können bestehende Flächenbedarfe an einem vorgenutzten Standort sparsam und schonend berücksichtigt werden. Durch Nachnutzung der bestehenden Gebäude kann auf die Errichtung zusätzlicher Hochbauten vollständig verzichtet werden.
  Von den für das Vorhaben benötigten Flächen liegen mit rund 2/3 großteils im Bereich der früheren Umspannstation. Angesichts der vorgegebenen Lage der bereits bestehenden Gebäude sind die verfügbaren unbebauten Flächen der Umspannstation für die Entwicklung eines wirtschaftlich überlebensfähigen Campingplatzes jedoch alleine nicht ausreichend, so dass angrenzende Ackerflächen im Umfang von 0,6 ha (entspricht 1/3 der Fläche) einbezogen werden müssen. Eine Verringerung der Flächen wäre nur bei Reduzierung der Kapazität möglich, was die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gefährden würde. Standortalternativen bestehen nicht, da der Betrieb angesichts der Ausrichtung auf Wohnmobiltouristen auf eine Lage nahe zur überörtlichen B 96 sowie zum Nationalpark Jasmund bzw. dem Fährhafen Mukran angewiesen ist. Auch die Zuordnung zu bereits bestehenden touristischen Nutzungen (vor allem die Nähe zur Gaststätte „Dobberworth" mit Biergarten) unterstützen die Standortauswahl, da durch die entstehenden Synergien ein bereits bestehender Betrieb gestärkt wird und die Entstehung eines zusätzlichen Siedlungsbereichs

vermieden wird.

Das Plangebiet ist aus dem LSG Ostrügen auszugliedern.

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

Die privaten Rechte (Bestandsschutz, Nachbarrechte) sind zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt nach Aufgabe der früheren Nutzung brach, es besteht kein Baurecht. Das Projektgebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Nutzungskonflikte zu angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar.

3.2 Umweltprüfung

3.2.1 Allgemeines / Zusammenfassung

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

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- *Anlagebedingt* wird durch die touristische Nachnutzung die Versiegelung im Plangebiet vor allem durch teilversiegelte Wege und Standplätze (Schotterrasen) um rund 9.000 qm auf insgesamt 10.500 qm zunehmen und dadurch ein Total- bzw. Funktionsverlust verursacht. Angesichts der vorhandenen Gebäude wird jedoch auf die Errichtung zusätzlicher Hochbauten vollständig verzichtet werden können. Im Bereich der zukünftigen inneren Verkehrsflächen sowie der Standplätze ist die Rodung einzelner Bäume zu erwarten.
- *Betriebsbedingt* wird durch die Planung eine Erhöhung der Beherbergungskapazität im Plangebiet erfolgen. Angesichts des spezifischen Betreiberkonzepts wird dabei von einer Kapazität in einer Größenordnung von 135 Personen bei Vollbelegung ausgegangen. Damit nehmen der Verkehr sowie der Erholungsdruck auf umliegende Siedlungs- und Landschaftsbereiche zu.
  Durch die gute direkte Anbindung an die überörtliche B 96 sind keine neuen Verkehrsströme zu erwarten. Angesichts der Ausrichtung auf Kurzaufenthalte (Wohnmobile) sind zudem keine erheblichen Auswirkungen auf das direkte bzw. weitere Umfeld zu erwarten. Der kapazitätsmäßige Zuwachs ist im Verhältnis zur bestehenden Beherbergungskapazität in der Region gering. Auch das Umfeld ist durch Beherbergungsnutzung geprägt (Pension „Dobberworth", Appartementhotel "Mare Balticum"). Angesichts der starken Vorbelastung sind die betriebsbedingten Auswirkungen außerhalb des Plangebiets insgesamt als nicht erheblich einzuschätzen und können vernachlässigt werden.
- *Baubedingte* Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen, Schutz des Oberbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden.

3.2.2 Natur und Landschaft

Klima

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

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

Das Plangebiet übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben ist aus klimatischer Sicht von untergeordneter Größe. Die im Vergleich zur Vorbelastung leichte Zunahme der Versiegelung im geplanten Umfang ist im vorliegenden klimatisch unbelasteten Raum nicht geeignet, das Lokalklima negativ zu beeinflussen.

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

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

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

Wasser

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

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

Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit >2-10m angegeben. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN beträgt 5,0 m, wobei die Geschütztheit des Grundwassers mit mittel bezeich-

net wird. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 10 – 15% im Plangebiet eine mittlere Bedeutung (Stufe 2). Das nutzbare Grundwasserdargebot wird als potenziell nutzbar mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen ausgewiesen. (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de).

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Den Belangen des Grundwasserschutzes ist aufgrund der Grundwassernähe eine besondere Bedeutung beizumessen.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser wird weiterhin versickern bzw. kann ergänzend in den bestehenden Graben L 116 eingeleitet werden (gemäß bestehender Einleitgenehmigung für 4,17 l/s). Eine Erhöhung des Oberflächenabflusses durch die zu erwartende höhere Versiegelung kann durch eine Rückhaltung im Bereich des Campingplatzes abgefangen werden.
Mit der neuen Nutzung entsteht ein höherer Abwasseranfall, so dass eine abwassertechnische Neuerschließung erforderlich wird. Theoretisch möglich erscheint der Neubau einer privaten Kläranlage oder der Neubau einer Druckleitung zur Kläranlage Sagard; der nächste Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation befindet sich am Ortseingang Sagard.

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

Zustand nach Durchführung: Die Fläche des ehemaligen Umspannwerks wird nach der Nutzungsänderung einen um 9.000 qm höheren Versiegelungsgrad aufweisen (Erschließungsstraßen, Parkplätze, Standplätze sowie Behälter für Entsorgung).

Das Vorhaben wird den Oberflächenwasserabfluss aufgrund der verstärkten Teilversiegelung im Plangebiet verändern. Dem ist technisch durch Retention zu begegnen. Eine Anlage- und betriebsbedingte Veränderung mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ist dennoch nicht zu erwarten. Das auf Dach- sowie versiegelten Flächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser muss aufgrund der geringen Sickereigenschaft des anstehenden Bodens weiterhin teilweise in eine Vorflut abgeleitet werden.

Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt. Unter Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Nutzung nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

Boden / Geologie

Bestand / Bewertung: Gemäß Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern gehört das Umfeld des Plangebietes einem Bereich an, welcher mit Stufe 3, hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Bodens bewertet wird. Innerhalb des Plangebietes herrschen Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaß, > 40% hydromorph vor. Für einen Teil, nord-westlich gelegen, werden grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme/Tieflehme beschrieben.

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

Minimierung und Vermeidung: Es werden überwiegend anthropogen überformte und teilweise baulich vorgeprägte Flächen in Anspruch genommen. Lediglich der Acker im südlichen Bereich ist als unbeeinträchtigt zu bewerten. Zusätzliche Hochbauten sind nicht geplant. Flächenbefestigungen

für die Wohnmobil- bzw. Caravanstellplätze sollen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Grundsätzlich beschränkt sich die städtebauliche Konzeption auf den unbedingt erforderlichen Eingriff in das Schutzgut Boden.

Zustand nach Durchführung: Die Versiegelung im Plangebiet wird sich im Vergleich zur Vorbelastung um 9.000 qm Teil- und Vollversiegelung erhöhen. Es sind Erschließungsstraßen, Standplätze für die Campingplatznutzer sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen geplant. Auf zusätzliche Hochbauten wird verzichtet, daher ist davon auszugehen, dass der Eingriff in den Boden sich auf oberflächennahe Versiegelung überwiegend als Teilversiegelung beschränken wird.

Pflanzen und Tiere

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

Das Plangebiet umfasst ein ehemaliges Umspannwerk mit seinen Zufahrten und Gebäuden sowie zu geringeren Teilen eine angrenzende landwirtschaftliche Fläche. Es ist somit großteils anthropogen überformt. Die derzeitige Nutzung umfasst eine Beweidung des ehemaligen Umspannwerks mit Schafen sowie eine ackerbauliche Bewirtschaftung der verbleibenden Grundstücksfläche.

Es herrschen allgemeine Biotoptypen des Siedlungsraumes sowie landwirtschaftliche Nutzflächen vor. Das Plangebiet wird insgesamt den Biotoptypen PER, PWX, RHU sowie ACL zugeordnet.

Die überwiegenden Flächenanteile des Plangebietes werden von intensiv gemähten Rasenflächen eingenommen, welche die üblichen Gräserarten wie Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Rotstraußgras *(Festuca rubra),* Wiesen-Rispengras *(Poa pratensis)* oder Rohrschwingel (*Festuca arundinacea*) aufweisen. Im Gehölz an der südlichen Grundstücksgrenze (Nr. 24 gem. Kartierung) wurden zahlreiche Frühlingsgeophyten (überwiegend Schneeglöckchen – *Galanthus nivalis*) registriert.

Innerhalb des geringe Flächenanteile umfassenden Gehölzbestandes dominieren Haselnuss *(Corylus avellana)* und Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris), aber auch Mirabellen (*Prunus domestica*) kommen vor. Die Vertreter der Baumschicht setzen sich aus Birken (überwiegend) und Obstgehölzen unterschiedlichen Alters zusammen.

Der Einzelbaumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar:

Baumbestand:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Abgang	zu erhalten
1	Malus spec.	0,95	8			
2	Malus spec.	0,92	7	Tot, Rinde am Stamm komplett durch Schafbeweidung entfernt		
3	Malus spec.	0,95	7	Tot, Rinde am Stamm komplett durch Schafbeweidung entfernt		
4	Prunus cerasus	0,6	3	tendenziell abgängig	*	
5	Prunus cerasus	0,5	3	tendenziell abgängig, stark zurückgeschnitten	*	
6	Picea pungens	0,68	3,5			

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Ab-gang	zu erhal-ten
7	Picea pungens	0,65	3,5			
8	Salix spec.	0,4-0,9	10	Heckenstruktur aus 16 Stämmen	*	
9	Betula pendula	0,88	4			E
10	Betula pendula	0,95	4			E
11	Betula pendula	1,15	4			E
12	Betula pendula	1,2	4			E
13	Betula pendula	1,25	4			E
14	Salix spec.	2,8	9	vieltriebige Krone, schöner Habitus		E
15	Betula pendula	1,38	7		*	
16	Betula pendula	3x0,9	8	dreistämmige Birke		E
17	Salix spec.	2,20	6	reduzierte Krone, einseitig entwickelt durch Birke Nr. 15	*	
18	Betula pendula	0,94	8		*	
19	Betula pendula	1,18	8		*	
20	Picea pungens	0,9	5	Stammumfang geschätzt, da bis unten dicht beastet	*	
21	Betula pendula	1,84	5		*	
22	Betula pendula	1,80	5			E
22a	Gehölzstruktur			Ziergehölz mit einem Obstbaum	*	
23	Betula pendula	1,86	5			E
24	Heckenstruktur			überwiegend Prunus domestica und Prunus cerasus	*	
25	Pyrus spec.	3x 0,65	4		*	
26	Heckenstruktur			Corylus avellana und Syringa vulgaris		
27	Fagus sylvatica	0,68	3,5	junger Baum, schöner Habitus	*	
28	Salix spec.	2x2,20	11	weit ausladende, aber lichte Krone	*	
29	Prunus avium	0,8	5	im Kronendruck der Weiden	*	
30	Salix spec.	4x2,50	8	Salix spec., Bäume geköpft wegen vorausgegange-ner Nutzung (Standort ehemals unter E-Leitungen)	*	
31	Heckenstruktur			Salix spec., Bäume geköpft wegen vorausgegange-ner Nutzung (Standort ehemals unter E-Leitungen)		

aufgenommen am 07.03.2014, Kartierer: Fuß
E = Erhalt

* im Falle einer geplanten bzw. erforderlichen Entnahme Ausgleich nach Baumschutzsatzung der Gemeinde

Legende:

PER	Artenarmer Zierrasen
ACL	Lehmacker
PWX	heimische Sträucher
RHU	Hochstauden

Abbildung 7: Biotoptypen sowie Baumbestand (unmaßstäblich)

Im Plangebiet bzw. in direktem Anschluss finden sich keine nach Biotopatlas gemäß §20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope. In gewisser Entfernung liegen

- RUE05238 Biotopname: Feldgehölz; Pappel; Birke, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche in m^2: 9.646, Entfernung: 240 m nördlich,

- RUE05218 Biotopname: Feldgehölz; Esche; Erle; entwässert; Staudenflur, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche in m^2: 3.023, Entfernung: 110 m süd-östlich,

- RUE05225 Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe; Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche in m^2: 53, Entfernung: 206 m östlich,

- RUE05226 Biotopname: Hecke, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken, Fläche in m^2: 5.166, Entfernung: 440 m süd-östlich.

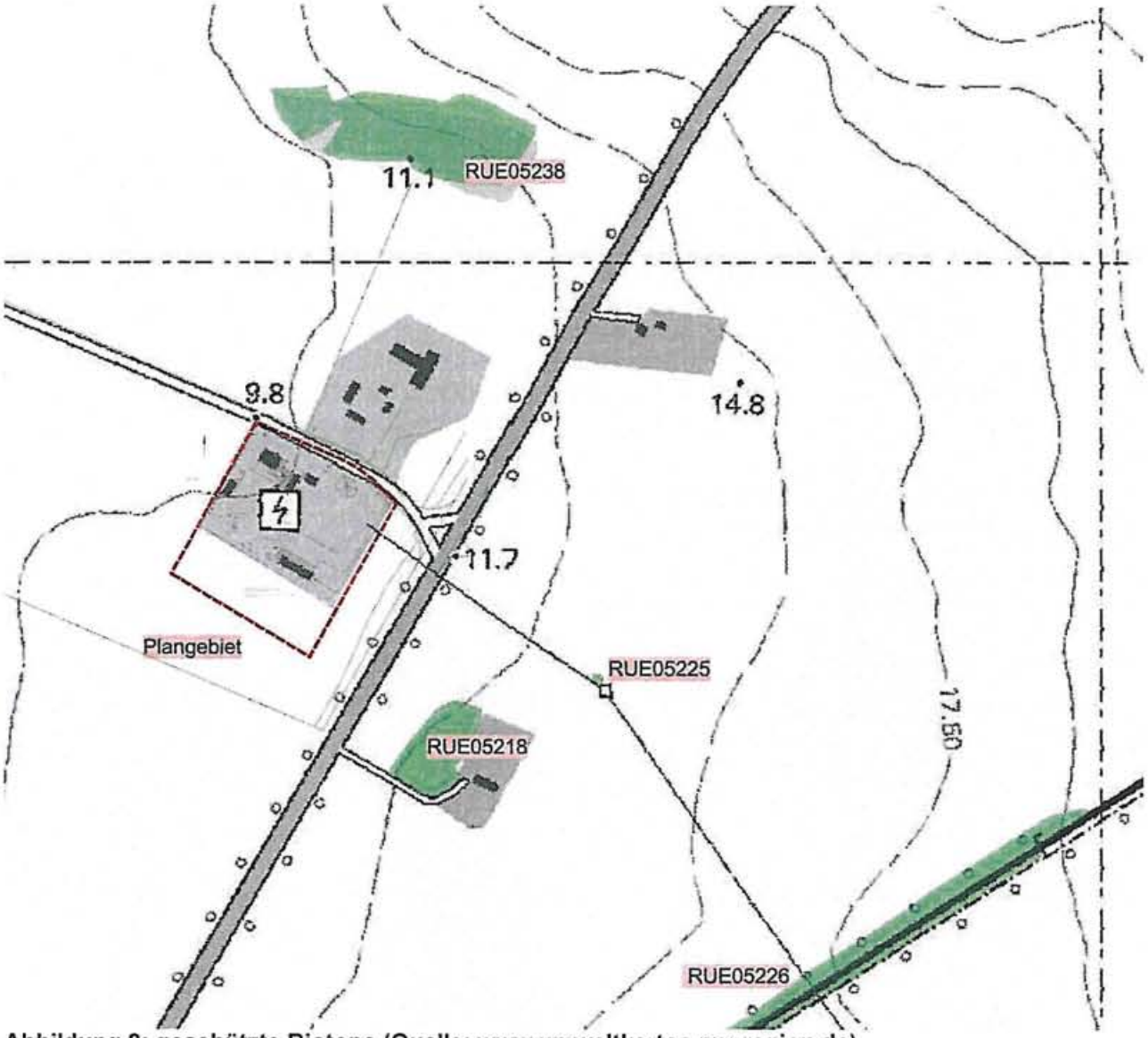

Abbildung 8: geschützte Biotope (Quelle: www.umweltkarten.mv-region.de)

Bewertung: Pflanzen. Die vorgefundenen Biotoptypen weisen im Umfeld der Bebauung keine besonders wertvollen Strukturen auf. Das Vorhaben beansprucht neben Siedlungsbiotoptypen anteilig eine Ackerfläche. Wertgebende Elemente des Naturraums werden nicht beeinträchtigt.

Der rahmende Gehölzbestand bleibt weitestgehend erhalten, die großen Rasenflächen sowie die Ackerfläche werden aufgrund der geplanten Nutzung in ihren ökologischen Funktionen beeinträchtigt (Funktionsverlust).

Die in der Umgebung liegenden gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope werden aufgrund ihrer Entfernung durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Generell: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich aus artenarmem Zierrasen mit

vereinzelten Gehölzen sowie intensiv genutzter Ackerfläche zusammen. Eine Beweidung mit Schafen unterbindet die natürliche Sukzession im Bereich des ehemaligen Umspannwerks und sorgt für eine kurzgehaltene Grasnarbe. Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Vornutzung, seiner geringen Größe und isolierten Lage fast keine Ansiedlungsmöglichkeiten für Arten des Anhang IV FFH-RL.

Fischotter: Das Plangebiet liegt innerhalb des MTB 1447/3, in welchem ein Vorkommen des Fischotters (*Lutra lutra*) belegt wurde (Stand 2005). Im Plangebiet, bzw. in direktem Umfeld, sind jedoch keine Gewässer vorhanden, die dem Fischotter ein potenzielles Habitat bieten würden. Ein Aufenthalt oder Durchwandern von Fischottern ist unwahrscheinlich. Auch sind gemäß Umweltkartenportal M-V keine Fischottertotfunde im direkten Umfeld des Untersuchungsgebietes bekannt. Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

Fledermäuse: Der Altbaumbestand des Plangebietes wurde bei der Gehölzkartierung auf fledermausrelevante Strukturen wie Baumhöhlen, abstehende Rinde oder Stammrisse überprüft. Dabei wurden keine potenziellen Fledermausquartiere entdeckt. Die Kellerfenster des Hauptgebäudes waren bei Begehung des Geländes angekippt, sodass theoretisch ein Einfliegen von Fledermäusen zur Überwinterung im Keller möglich wäre. Wahrscheinlich ist der Keller jedoch in einem ähnlich gut erhaltenden Zustand wie die restlichen Gebäude, sodass die Tiere hier nur wenige oder ungeeignete Versteck- und Unterschlupfmöglichkeiten vorfinden. Durch die vorherige jahrzehntelange Nutzung und Sicherung der Anlage ist den Tieren das Quartier jedoch vermutlich unbekannt bzw. war bei Nutzung des Gebäudes zu warm und damit ungeeignet. Vereinzelte Spalten und Nischen am Gebäude, die ein Potenzial als Fledermaussommerquartiere darstellen, können nicht ausgeschlossen werden.

Vögel: Bei einer Begehung des Geländes im unbelaubten Zustand konnten keine Vogelnester im Gehölzbestand festgestellt werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass die Gehölze v.a. für die im siedlungsnahen Bereich nistenden Allerweltsarten ein gewisses Habitat (Versteck- und Nahrungsmöglichkeiten) darstellen. Im Herbst können die Früchte der Obstgehölze zum Nahrungsangebot der Avifauna beitragen.

Die beiden Hauptgebäude werden durch Mehlschwalben (*Delichon urbicum*) besiedelt. Bei einer Begehung des Plangebietes am 12.03.2014 wurden 6 Neststandorte ermittelt. Durch die Unzugänglichkeit des Plangebietes können weitere Nester übersehen worden sein. Bei einer Sanierung der Fassaden ist darauf zu achten, dass Schwalbennester wiedergenutzte Brutstätten sind und somit einem ganzjährigen Schutz unterliegen. Eine eventuell neugestaltete Fassade muss eine raue Oberfläche haben und vor Niederschlagswasser geschützte Bereiche bieten, die eine Wiederbesiedelung durch Mehlschwalben zulassen. Eine Wiederbesiedlung oder Erweiterung der Kolonie ist zu dulden.

Im Bereich der Dachtraufe des westlichen Hauptgebäudes konnte eine erhöhte Aktivität von Haussperlingen (*Passer domesticus*) beobachtet werden. Schwalbennester, Hohlräume unter den Dachziegeln oder andere Nischen am Gebäude bieten ihnen hier potenzielle Nistmöglichkeiten. Bei einer Sanierung der Gebäude sind bestehende Brutplätze zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.

Die Schornsteine des westlichen Hauptgebäudes bieten ein gewisses Habitatpotenzial für Dohlen (*Corvus monedula*). Bei einer Begehung des Plangebietes wurden jedoch keine Tiere beobachtet.

Inwieweit Mauersegler (*Apus apus*) im Dachbereich der Hauptgebäude geeignete Nistmöglichkeiten finden, kann aufgrund der Unzugänglichkeit des Plangebietes und der Bestandsgebäude nicht beurteilt werden.

Die umliegenden Ackerflächen besitzen eine Rastgebietsfunktion der Stufe 4 (sehr hoch), aufgrund der Lage des Plangebiets im Wirkraum der stark befahrenen Bundesstraße 96 ist das Vorhaben dennoch nicht geeignet die rastenden Vögel negativ zu beeinflussen.

Amphibien: Vorkommen von Amphibien sind im Plangebiet aufgrund fehlender Gewässerstrukturen und Versteckmöglichkeiten unrealistisch.

Reptilien: Für streng geschützte Reptilienarten stellt das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum dar. In der kurzen Grasnarbe sind keine Altgrasvorkommen vorhanden, so dass ausreichende Versteckmöglichkeiten und Rückzugsräume nicht zur Verfügung stehen. Ein kleinräumiges Mosaik aus Versteck- und Sonnenmöglichkeiten fehlt im Plangebiet. Für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) fehlen durch die geschlossene Grasnarbe außerdem lockerbödige und vegetationsfreie Reproduktionsstandorte.

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

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG ist aktuell nicht zu erkennen.

Da die Gebäude erhalten bleiben, ist im Zuge eventueller Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen der Besatz an Fledermäusen und Brutvögeln vor Beginn der geplanten Arbeiten zu erfassen. In Abstimmung mit der UNB sind bei Bedarf Maßnahmen festzulegen.

Minimierung und Vermeidung: Ein Umbau eines bereits beeinträchtigten Gebietes vermeidet Eingriffe in unberührte Naturbereiche. Angesichts der Größe der im Raum verfügbaren Rastgebiete (allein 221 ha der Stufe 4) sowie des vergleichsweise geringfügigen Flächenverlusts von 0,6 ha Ackerfläche, die zudem überwiegend im Wirkbereich der Bundesstraße liegt (150 m bei Verkehrsmenge $\geq$ 10.000 Kfz/24h gem. LBP Leitfaden für Straßenbauvorhaben in M-V), sind keine erheblichen Effekte auf die Fauna zu erwarten. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume und wird auf das unmittelbar notwendige Maß beschränkt.

Zustand nach Durchführung: Eine randliche Rahmung des Plangebietes durch Gehölzflächen sowie einige Einzelbäume, darunter ältere Obstgehölze, bleiben erhalten bzw. werden durch Neupflanzung wieder hergestellt. Die neue Bebauung beansprucht nur geringfügig mehr Grundfläche für Versiegelung und Überbauung als der Bestand.

Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. wertgebende Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

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

Landschaftsbild

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

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

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m süd-westlich von Sagard. Die zum Ort Vorwerk zählende Splittersiedlung liegt direkt an der B 96 am Abzweig nach Vorwerk. Im Umfeld befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen die in 1.400 m Entfernung an

den Großen Jasmunder Bodden grenzen. Der nördliche Plangebietsrand grenzt an die auf 5,5 m Breite ausgebaute Zufahrtsstraße nach Vorwerk. Auf der gegenüber gelegenen Straßenseite befindet sich eine Hotelanlage.

Der Eindruck der ungenutzten Anlage des ehemaligen Umspannwerks mit den zum Teil alten baufälligen Schuppen wirkt sich neutral auf das Landschaftsbild aus. Das ehemalige Schalthaus und die dazugehörigen Gebäude wurden im Jahr 1954 errichtet. Die alten Hochspannungsleitungen wurden bereits zurückgebaut. Die langjährige Präsenz des markanten Gebäudes kann als orts- oder landschaftsbildprägendes Element bezeichnet werden. Die Gebäude werden in ihrem Grundriss sowie Ausmaß erhalten und den Bedürfnissen eines Campingplatzes angepasst. Wichtige Sichtbeziehungen sind nicht vorhanden. Die angrenzende touristische Nutzung lässt den Ausbau des Plangebietes zu einem Campingplatz befürworten.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben wird auf die unbedingt notwendigen Flächen beschränkt. Durch die Nutzung hinsichtlich des Landschaftsbildes bereits vorbeeinträchtigten Flächen wird eine Inanspruchnahme ungestörter, offener Landschaftsräume vermieden. Entlang der südöstlichen und teilweise des südwestlichen Grenze wird die Anlage gegen die offene Landschaft durch einen begrünten Wall abgegrenzt, so dass die Caravane selbst aus der Landschaft heraus nicht sichtbar werden. Für Vorwerk ist eine ästhetisch ansprechende gepflegte und mit Leben erfüllte Nutzung des ehemaligen Umspannwerks wünschenswert.

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

Drastische Veränderungen durch unmaßstäbliche Bebauung werden durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vermieden. Die sanierten Gebäude werden weiterhin aus der Landschaft heraus sichtbar sein. Negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird durch eine Beschränkung der Gebäudehöhen entgegengewirkt.

Das Landschaftsbild wird durch die Erneuerung und den Ausbau des Geländes geringfügig verändert. Die Beseitigung des brachebedingten städtebaulichen Missstands trägt zu einer Verbesserung des lokalen Landschaftsbildes bei. Aufgrund der ästhetischen Aufwertung des Geländes durch Nachnutzung der alten Gebäude des Umspannwerks sowie der Festsetzungen zum Erhalt und der Anpflanzung von Gehölzen wird sich das Vorhaben nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

3.2.3 Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Aufgrund der im Umfeld bereits vorhandenen touristischen Nutzung sowie der Lage unweit der Bundesstraße und dennoch mit Bezug zur Boddenlandschaft ist eine Nutzung der Fläche als Caravanstelplatz prädestiniert. Die auf überwiegendem Flächenanteil aus einer vorausgegangenen Nutzung vorbeeinträchtigte Fläche mit vorhandenen Gebäuden sowie monotonen, allgemeinen Siedlungsbiotoptypen und geringem Gehölzbestand wird einer neuen Nutzung zugeführt, wodurch die Beanspruchung völlig unbelasteter Flächen vermieden wird. Zur Minderung der Eingriffe in die

Schutzgüter Wasser und Boden werden große Anteile der Stellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt.

Es werden keine ungestörten Landschaftsräume beansprucht. Nach. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope sind nicht betroffen.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der durch das Vorhaben verursachte ermittelte Eingriff wird in einer externen Kompensationsmaßnahme ausgeglichen. Ein Verlust an Einzelbäumen wird innerhalb des Plangrundstücks kompensiert.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Eingriffe in Natur und Landschaft werden so gering wie möglich gehalten. Das Vorhaben beansprucht ein bereits intensiv genutztes, touristisch geprägtes Umfeld für die Anlage von Stellflächen für Caravans / Wohnmobile.

Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Überwiegend betroffen sind die Biotoptypen Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) und Artenarmer Zierrasen (PER). Weiterhin wird außerhalb der derzeitig eingezäunten Fläche der Biotoptyp Lehm- bzw. Tonacker (ACL) beansprucht. Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt. Es werden Flächen für die Anlage von Erschließungsflächen voll- und teilversiegelt. Bestehende Gebäude werden durch die bestandsorientierte Ausweisung von Baufenstern dauerhaft baurechtlich gesichert.

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

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Hierzu wird überwiegend die Anlage von Erschließungsstraßen und Aufstellflächen für die Campingplatznutzer gerechnet. Hinzu kommen Flächen für Entsorgungs- sowie Versorgungseinrichtungen und Stellplätze für die Mitarbeiter oder externe Unternehmen wie der Reinigungsservice.

Biotoptyp	**Code gem. Schlüssel des Landes M-V**	**Flächenverbrauch (m²)**	**Wertstufe**	**Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad**	**Flächenäquivalent für Kompensation**
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	12.1.2	1.000	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	1.500
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	1.710	0	[0,5 + 0,5] x 0,75	1.283
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	48	0	[0,5 + 0,5] x 0,75	36
Gesamt		**2.758**			**2.819**

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Für die Umwandlung von Artenarmer Zierrasen in gärtnerisch angelegte Freifläche wird kein Funktionsverlust angerechnet. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen mit Rasen- und Gehölz-

flächen wird in der vorhandenen Lebensraumqualität als gleichwertig betrachtet. Die Ruderale Staudenflur (RHU) wird in einen bepflanzten Wall sowie in eine Hecke aus heimischen Gehölzarten umgewandelt, auch hierfür wird kein Funktionsverlust geltend gemacht. Die Aufstellflächen für die Caravane sowie der Wirtschaftshof werden als Schotterrasen angelegt und somit mit einem Funktionsverlust belastet.

Biotoptyp	**Code gem. Schlüssel des Landes M-V**	**Flächenverbrauch (m²)**	**Wertstufe**	**Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad**	**Flächenäquivalent für Kompensation**
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	12.1.2	2.973	1	[1,5 + 0,2] x 0,75	3.791
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	2.875	0	[0,5 + 0,2] x 0,75	1.509
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	393	0	[0,5 + 0,2] x 0,75	206
Gesamt		**6.241**			**5.506**

Mittelbare Eingriffswirkungen

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

Flächen höhere Wertigkeit bzw. geschützte Biotope werden vom Vorhaben nicht beansprucht, so dass keine mittelbaren Eingriffswirkungen geltend gemacht werden.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	2.819 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	5.506 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	**8.325 Kompensationsflächenpunkte**

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A1 Pflanzung einer mehrreihigen Hecke mit Überhältern, zu Teilen auf einem Erdwall	1.720,00	2	2,0	0,8*	2.752,00
Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation):					2.752,00

* aufgrund der saisonalen Nutzung der Anlage wird der Leistungsfaktor im höheren Beriech angeordnet.

In der Gegenüberstellung des Eingriffs im rechnerisch ermittelten Umfang von 8.325 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 2.752 Kompensati-

onsflächenpunkten gegenüber. Das Defizit von 5.573 Kompensationsflächenpunkten wird im Rahmen einer externen Maßnahme erbracht.

Externe Kompensationsmaßnahme Ökokonto Prosnitz

Zur Kompensation des verbleibenden rechnerisch ermittelten Eingriffs im Umfang von 5.573 Kompensationsflächenpunkten wird die Zahlung von 1,85 € (zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer) je Kompensationsflächenpunkt in die Sammelkompensationsmaßnahme Ökokonto Prosnitz festgesetzt (**10.310,05 € netto**). Das Ökokonto Prosnitz (Gemeinde Gustow, Gemarkung Prosnitz, Landkreis Vorpommern-Rügen) ist eine private Sammelkompensationsmaßnahme, die von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises anerkannt wurde und im Kompensationsflächenkataster des Landes M-V geführt wird.

Mit Erbringung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sowie der Zahlung in den Flächenpool Prosnitz gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.

Kompensation gem. Baumschutzsatzung Sagard

Der in der Umsetzung des Vorhabens nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen ist gemäß Baumschutzsatzung Sagard, vom 28.08.2003 auszugleichen. Die Satzung geht über den gesetzlichen Mindestkompensationsumfang des Baumschutzkompensationserlasses hinaus. Da die Baumschutzsatzung ausdrücklich auch in Bebauungsplangebieten gilt, entsteht das Pflanzgebot aus der Baumschutzsatzung, so dass auf entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen verzichtet werden kann. Im Bebauungsplan werden nur Standorte für mögliche Ersatzplanzungen gemäß Baumschutzsatzung dargestellt.

Bäume im Sinne der Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard sind einzelne Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm (in 100 cm Höhe gemessen), einzelne Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 70 cm (in 100 cm Höhe gemessen), mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen, Gehölze im Sinne dieser Satzung sind Bäume und Sträucher jeglicher Art, wenn sie Flächen von mehr als 100 m² bedecken. Geschützt ohne Größenbeschränkung sind Einzelbäume der Arten: Eibe (Taxus baccata), Stechpalme (Ilex aquifolium), Esskastanie (Castanea sativa), Walnuss (Juglans regia). Geschützte Bäume sind Wildobstarten.

Der Umfang der Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes oder der Fläche des entfernten Gehölzes.

Bei einem Stammumfang bis zu 60 cm (bis 80 cm Nadelbaum) ist als Ersatz ist ein Baum derselben oder einer gleichwertigen Art mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm zu pflanzen. Beträgt der Stammumfang mehr als 60 cm (Laubbaum) bzw. 80 cm (Nadelbaum), so ist für jeweils weitere angefangene 30 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum derselben oder einer gleichwertigen Art mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm zu pflanzen. Ist eine Ersatzpflanzung ganz oder teilweise aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich, so hat der Ersatzpflichtige Ausgleichszahlung zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach dem Wert der Bäume, mit denen sonst die Ersatzpflanzung hätte erfolgen müssen, zuzüglich einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30% des Nettoerwerbspreises. Die zu entrichtenden Ausgleichszahlungen sind an die Gemeinde Sagard zu leisten. Sie sind zweckgebunden für die Pflanzungen von Bäumen und Gehölzen oder für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Bäumen im Gemeindeterritorium zu verwenden.

Der Verlust an Einzelbäumen würde im Falle einer Fällung gemäß Baumschutzsatzung Sagard zum heutigen Zeitpunkt wie folgt bewertet werden müssen:

Stammumfang	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
50 - 60	1	4; 5	2
61 - 91	2	20	2
92 - 122	3	-	0
123 - 153	4	-	0
154 - 184	5	-	0
185 – 215	6	17	6
Gesamt			**10**

Der ermittelte Ersatz für die gemäß Baumschutzsatzung kompensationspflichtigen Bäume liegt bei 10 zu pflanzenden Bäumen. Angesichts der Größe des Plangebiets sind die Pflanzungen im Plangebiet ohne funktionale Beeinträchtigungen für die geplanten Nutzungen möglich. Die konkreten Standorte sind im Zuge der Fällanträge nachzuweisen.
Alternativ können im Falle der Fällung Ausgleichszahlungen in Höhe von 365 € pro Baum an die Gemeinde Sagard geleistet werden.

Zusammenfassung:

Mit Erbringung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme (hier Abbuchung von Kompensationsflächenpunkten durch Zahlung in das Ökokonto) gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.

Den Ersatz für Baumfällungen regelt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard bzw. der gesetzliche Baumschutz durch NatSchAG M-V. Einzelbaumfällungen sind bei Notwendigkeit separat zu beantragen.

3.2.4 Mensch und seine Gesundheit

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

Auswirkungen auf die Erholungseignung: Das Vorhaben ist auf dem bereits stark vorbeeinträchtigten Gelände des ehemaligen Umspannwerks geplant. Das Gebiet befindet sich in langjähriger intensiver Nutzung durch den Menschen. Angesichts des Standortes in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Durch seine Lage auf der Insel Rügen und nahe des Fährhafens Mukran bildet der Ort einen idealen Knotenpunkt, der als Ausgangsort für Tagesausflüge mit dem Fahrrad hervorzuheben ist. Darüber hinaus ergänzt das Vorhaben die nachbarliche Pension „Dobberworth" sowie das Appartementhotel "Mare Balticum" durch eine weitere Übernachtungsform und stärkt durch zusätzliches Gästepotenzial die Wirtschaftlichkeit der benachbarten Gastronomie.

Allgemeine Lebensqualität: Das Vorhaben dient der planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Einrichtung von Serviceangeboten sowie der Anlage von Erschließungsflächen für den motorisierten Tourismus. Das brach liegende Gelände sowie die ungenutzten Gebäude werden wieder einer Nutzung zugeführt.

Auswirkungen auf Wohnnutzung: Wohnnutzungen im Sinne eines regulären Wohngebietes sind innerhalb des Plangebietes sowie in näherer Umgebung nicht vorhanden. In der Nachbarschaft besteht die ebenfalls touristisch genutzte Pension „Dobberworth" sowie das Appartementhotel "Mare Balticum". Nutzungskonflikte zu den bestehenden Nutzungen sind nicht erkennbar.

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

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesund-

heit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Das Vorhaben wirkt sich bei Umsetzung positiv auf den Tourismus aus und trägt somit zu einer Stärkung der Wirtschaft in der Gemeinde bei. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben positiv zu bewerten.

3.2.5 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologische Fundstätten / Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Sonstige weitere Kulturgüter sind nicht bekannt.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar. Folglich sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen"

Das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen (Nr. L 81) erstreckt sich über das gesamte Plangebiet. Gemäß "Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ost-Rügen" vom 10. März 2009, § 4 Abs. 1" ist durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten. Das Plangebiet ist aus dem LSG auszugliedern.

3.2.6 Wechselwirkungen

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

Durch das Vorhaben findet eine erhöhte Nutzungsintensivierung der Fläche statt. Die Nutzungsintensität der unmittelbar umgebenden Landschaft wird sich kaum verändern.

Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt.

3.2.7 Zusammenfassung

Das Vorhaben vB-Plan Nr. 15 „Campingplatz Vorwerk" der Gemeinde Sagard ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen in der Landschaftszone (z.B. Beteiligung an Sammelkompensationsmaßnahme) adäquat ausgeglichen werden.

Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Betroffen von Total- bzw. Funktionsverlust sind die Biotoptypen ACL (Lehm- bzw. Tonacker), PER (Artenarmer Zierrasen) und PWX (Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten). Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Tabelle 1 Zusammenfassung Schutzgutbetrachtung

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

3.2.8 Monitoring

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht.

Es werden überwiegend Biotope des Siedlungsraumes verändert. Aufgrund der geringen Eingriffsauswirkungen des Vorhabens sind besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich.

Sagard, September 2015

ausgefertigt: 8.3.2016

GEMEINDE SAGARD
LANDKREIS VORPOMMERN-RÜGEN

Wenzel
Bürgermeister