



15.05.2003

Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Niepars  
für das Naturcamp „Zu den zwei Birken“ in  
Duvendiek

Begründung

21. 5. 2003

*M. Wacziarg*



## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Lage und Charakteristik des Plangebietes**

### **2. Planerische Einordnung in die Region**

### **3. Städtebauliche Vorgaben und Vorhabensbeschreibung**

- 3.1 Städtebauliche Vorgaben
- 3.2 Vorhabensbeschreibung
  - 3.2.1 Der „Birkenblattpavillon“
  - 3.2.2 Die Ferienhäuser
  - 3.2.3 Standplätze für Caravans und Wohnmobile und Zeltwiese
  - 3.2.4 Spielplatz und Naturlehrpfad

### **4. Darstellung des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse**

### **5. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.1.1 Sondergebiet Ferienhaus
  - 5.1.2 Sondergebiet Camping – Zweckbestimmung „Caravanstellplatz“
  - 5.1.2 Sondergebiet Camping – Zweckbestimmung „Zeltwiese“
  - 5.1.3 Grünflächen, Wasserflächen und Flächen für den Naturschutz
  - 5.1.4 Örtliche Verkehrsflächen
- 5.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
- 5.3 Nebenanlagen und Stellplätze
- 5.4 Örtliche Bauvorschriften

### **6. Grünordnungsordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

- 6.1 Rechtsgrundlage
- 6.2 Vorhaben
  - 6.2.3 Zeithorizont
  - 6.2.4 Betrieb der Anlagen
  - 6.2.5 Abgrenzung des Beurteilungsraumes
- 6.3 Beschreibung von Natur und Landschaft
  - 6.3.1 Naturraum
  - 6.3.2 Landschaftliche Freiräume
  - 6.3.3 Arten- und Lebensgemeinschaften und Biotoptypen
  - 6.3.4 Landschaftsbild
  - 6.3.5 Schutzgebiete
  - 6.3.6 Abiotische Faktoren
- 6.4 Prognose der vorhabensbedingten Beeinträchtigungen und Darstellung Ihrer Vermeidbarkeit
  - 6.4.1 Landschaftliche Freiräume
  - 6.4.2 Arten- und Lebensgemeinschaften
  - 6.4.3 Landschaftsbild
  - 6.4.4 Abiotische Faktoren

- 6.5 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses
- 6.5.1 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen
- 6.6 Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen
- 6.6.1 Baumpflanzungen
- 6.6.2 Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsenden Hecken.
- 6.6.3 Herstellen eines Kleingewässers
- 6.6.4 Anlage einer parkartigen Grünfläche
- 6.7 Textliche Festsetzungen zur Übernahme in den B-Plan

**7. Verkehrserschließung**

**8. Technische Ver- und Entsorgung**

- 8.1 Wasser und Abwasser
- 8.2 Energieversorgung
- 8.3 Gasversorgung
- 8.4 Sonstiges

**9. Nachrichtliche Übernahme, Hinweise**

**10. Immissionsschutz**

**11. Bodenordnung, städtebaulicher Vertrag, Kostenübernahme und sonstige Maßnahmen**

**12. Flächenbilanz**

**13. Bisheriger Verfahrensablauf**

**14. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung**

## 1. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Der zur Gemeinde Niepars (Landkreis Nordvorpommern) gehörende Ort Duvendiek befindet sich ca. 10 Kilometer westlich der Hansestadt Stralsund am Oberlauf des Prohner Baches. Die Entfernung zum südlich liegenden ländlichen Zentralort Niepars beträgt ca. 3 Kilometer. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) umfasst eine Fläche von 2,11 ha am südlichen Rande des nördlichen Teils der zweigeteilten Ortslage Duvendieks. Die nördliche Ortslage ist neben der Wohnbebauung gekennzeichnet durch große genutzte Gartenflächen entsprechend eines Kleinsiedlungsgebietes, einem Reiterhof im Westen, ca. 6 vorhandenen Ferienwohnungen bzw. als solche genutzte Häuser und einem gewerblichen Betrieb der Kfz-Verwertung und -reparatur am Nordrand.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Flur 12, Gemarkung Niepars

- zwischen der Wohnbebauung auf den Flurstücken 3, 4/1 und 6, der Dorfstraße auf dem Flurstück 5, den Ferienwohnungen auf dem Flurstück 4/5 und der Wohnbebauung auf dem Flurstück 4/7 im Norden,
- Wiesen- und Weideflächen auf den Flurstücken 7/3, 7/4 und 21 im Osten,
- Wiesen- und Weideflächen am Prohner Bach auf dem Flurstücken 4/4 im Süden
- sowie Gehölz-, Wiesen- und Weideflächen auf dem Flurstück 3 im Westen.

Es umfasst die folgenden Flurstücke: 4/1 (teilweise (t. w.)), 4/2, 4/4 (t. w.), 4/5 und 17 (Graben, t. w.).

Das Plangebiet stellt sich innerhalb der welligen Landschaft, die vom Prohner Bach im Süden durchschnitten wird, als derzeit wie folgt genutzt dar:

- ca. 4.550 m<sup>2</sup> Campingplatz (acht Standplätze) mit Zufahrt, wasserdurchlässig mit Schotter befestigt, die Caravan und Zeltstellplätze sind Scherrasenflächen,
- ca. 1.483 m<sup>2</sup> Nutz- und Ziergarten, angrenzend an die nördliche Bebauung, Rasenflächen, Blumenbeete, kleinere Obstgehölze, Strauchgruppen und Sitzecken,
- ca. 1.676 m<sup>2</sup> artenreicher Zierrasen westlich des vorhandenen Campingplatzes, nach Osten hin von einer Reihe Haselsträucher, nach Süden hin von einer Gruppe kleinerer Silberweiden und nach Westen hin von einer Reihe Fichten begrenzt.
- ca. 320 m<sup>2</sup> Graben mit extensiver Unterhaltung, südlich an den Campingplatz angrenzend
- ca. 668 m<sup>2</sup> Uferstaudenflur, entlang des Grabens auf beiden Seiten
- ca. 11.301 m<sup>2</sup> Frischwiesen, östlich und südlich des Campingplatzes

## 2. Planerische Einordnung in die Region

Der Ort Duvendiek gehört zur Gemeinde Niepars im Landkreis Nordvorpommern. Niepars selbst übt die Funktion eines ländlichen Zentralortes aus. Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) ist der Bereich der ca. ein Kilometer nördlich angrenzenden Gemeinde Altenpleen als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen, in dem sowohl eine quantitative als auch qualitative Entwicklung des Fremdenverkehrs anzustreben ist. Diese Bereiche sollen als Ergänzungs- und Entlastungsgebiete zu den Hauptferienorten entwickelt werden. Hierbei ist gemäß RROP VP ein deutliches Wachstum der Beherbergungskapazität vornehmlich zum Nutzen des Familientourismus anzustreben. In diesem Zusammenhang ist die Infrastruktur für einen solchen Tourismus weiter auszubauen (Rad- und Wanderwege, Schaffung von Unterstell- und Rastmöglichkeiten für Wanderer, Einrichtung kleinerer Gasstätten u.ä.). Die östlich angrenzenden Flächen sind in RROP VP als Flächen mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft ausgewiesen. Weiterhin liegt die mit ihrem Ortsteil Krönnevit unmittelbar an Duvendiek

östlich angrenzende Gemeinde Preetz im Ordnungsraum Stralsund. Eine Strecke des regional bedeutsamen Radwegenetz führt ebenfalls durch die Ortslage und verbindet Preetz (- Stralsund) mit Niepars (- Richtenberg/Grimmen) und Lassentin (- Barth).

### 3. Städtebauliche Vorgaben und Vorhabensbeschreibung

#### 3.1 Städtebauliche Vorgaben

Die Entwicklungsabsichten der Gemeinde für die Ortslage Duvendiek konzentrieren sich auf zwei Bereiche:

- die Abrundung der vorhandenen zweigeteilten Ortslage mit Wohn- und vereinzelt Ferienwohnungen innerhalb des planungsrechtlichen Bestandes gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB)
- und die Schaffung von touristischen Angeboten im unmittelbaren Anschluss des Tourismusentwicklungsraumes im Hinterland der vorpommerschen Boddenlandschaft und der Hansestadt Stralsund.

Dabei sollen neben der kleinteiligen und angepassten Ausweisung neuer Flächen für die unterschiedlichsten Übernachtungsformen (Ferienwohnung, Camping und Caravan) und den ergänzenden Leistungen des Naturcamps mit umweltbezogenen Bildungs- und Freizeitangeboten auch die im Bestand vorhandenen Vorhaben des Reiterhofes und der kleinteiligen privaten Vermietung gestärkt werden.

Der gewählte Standort zeichnet sich durch eine hervorragende und die beabsichtigte Nutzung als Naturcamp befördernde Südhanglage mit Blickbeziehung in Richtung Süden und Westen zur Aue des Prohner Baches und der vorhandenen Gehölze aus.

#### 3.2 Vorhabensbeschreibung

„Das Konzept des Naturcamps „Zu den zwei Birken“ ist die Kombination unterschiedlicher Naturbaustoffe und will verdeutlichen, dass das Bauen für Menschen nicht gegen die Natur gerichtet sein muss.“

Mit dem Naturcamp „Zu den zwei Birken“ erfolgt am vorhandenen Standort des kleinen Caravanstellplatzes und der drei Ferienwohnungen im Haus Dorfstraße Nr. 12 a, die derzeit gemeinsam vom Eigentümer, Herrn Leupold aus Duvendiek, betrieben werden, eine qualitative und quantitative Erweiterung des touristischen Angebotes. Es ist beabsichtigt, später insgesamt 18 Ferienwohnungen, davon drei im Bestand und 15 in neu errichteten Einzelhäusern zu betreiben. Dafür wird ein multifunktionales Gebäude, der „Birkenblattpavillon“ errichtet, der neben dem Frühstücksraum, der Rezeption auch als Ausstellungs- und Tagungsraum genutzt werden kann und über entsprechende Nebenräume wie Toiletten verfügt. Weiterhin ist vorgesehen, die bisher vorhandenen Caravanstandplätze auf insgesamt zehn zu erweitern und die Anlage eine Zeitwiese für 14 Zelte und ein neues Sanitärgebäude für Caravan- und Zeltgäste zu realisieren.

Weiterhin soll mit der Ausrichtung der Anlage auf naturbezogene Erholung, für die auch Spiel- und Freizeitflächen im Wiesenbereich sowie ein kleiner Naturlehrpfad vorgesehen sind, auch für Schüler-, Jugend- und Erwachsenengruppen ein Bildungs- und Freizeitangebot geschaffen werden. Dieses Angebot soll sowohl den dort nächtigenden Gästen zusätzlich angeboten werden, wie auch außerhalb der belegungsstarken Zeiten der Saisonverlängerung der Anlage dienen und damit die

Attraktivität Duvendieks für Touristen erhöhen und die Wirtschaftlichkeit des Naturcamps verbessern. Die Angebote des Naturcamps, hier insbesondere die möglichen Ausstellungen und der Naturlehrpfad richten sich darüber hinaus auch an die im bescheidenen Umfang vorhandenen übrigen in der Gemeinde weilenden Touristen und Einwohner Niepars.

Die Errichtung erfolgt vollständig auf privaten Flächen, im Eigentum der Familie Leupold aus Duvendiek, die auch zukünftig das Naturcamp betreiben wird.

### 3.2.1 Der „Birkenblattpavillon“

Das Blatt ist Symbolträger für organisches Wachstum und wurde als Leitidee für den Entwurf gewählt. Gleichzeitig erfolgt damit der Verweis auf die Namensgebung des Naturcamps aufgrund des vorhandenen prägenden Baumbestandes, der durch weitere Anpflanzungen von Birken ergänzt wird. Der Pavillon hat die Form eines aufstrebenden zum Licht gewandten Blattes. Dieses ruht mit dem Stiel auf der Erde und strebt mit seiner Spitze dem Himmel entgegen. Das Blatt ist Sinnbild für den Kreislauf der Natur. Das Gebäude ist eingeschossig und umfasst ca. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche. Die Außenfassade, Fenster und Türen bestehen aus Lärchenholz. Die Decke wird eine sichtbare Brettstapeldecke. Die Dacheindeckung erfolgt als Dachbegrünung. Die Holzterrasse besteht ebenfalls aus Lärchenholz. Die Außen- u. Innenwände werden im Holzrahmenbau erstellt. Dieser Pavillon wird als Frühstücksraum, Empfangsraum und Tagungsraum genutzt. Gleichzeitig dient der Pavillon als Ausstellungsraum für den Naturlehrpfad.

### 3.2.2 Die Ferienhäuser

Die 14 Häuser werden mit natur/ökologischen Baustoffe gebaut, die sich in das vorhandene Umfeld einfügen. Die besonderen wohnbiologischen und wohnklimatischen Eigenschaften der verbauten Naturbaustoffe lassen die Urlauber, Allergiker und Kinder frei atmen. Ausgangsmaterial ist naturbelassenes Holz mit seinen Merkmalen. Die Außen- u. Innenwände werden im Holzrahmenbau erstellt. Außenfassade, Fenster und Türen aus Lärchenholz. Die Decke wird eine sichtbare Holzbalkendecke. Für die Dacheindeckung verwenden wir gebrannte Naturtonziegel. Die Hofterrasse besteht ebenfalls aus Lärchenholz. Es ist vorgesehen in einigen Häusern eine finnische Sauna einzubauen. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 55 m<sup>2</sup>. Das dazugehörige weder räumlich noch katastermäßig abgetrennte Grundstück zum Ferienhaus beträgt ca. 500 m<sup>2</sup>.

### 3.2.3 Standplätze für Caravans und Wohnmobile und Zeltwiese

Die Stellflächen werden als begrünte Schotterfläche erstellt, mit dazugehörigen Wasser- u. Stromanschlüssen. Die Zeltwiese grenzt direkt südlich hinter dem Graben an dem Caravan – Stellplatz und bietet Platz für ca. 14 Zelter.

### 3.2.4 Spielplatz und Naturlehrpfad

Der Kinderspielplatz wird aus Naturbaustoffen wie z.B. Holz, und Sand erstellt. Eine Parkanlage unmittelbar in der Nähe des Spielplatzes mit unterschiedlichen heimischen Baum- u. Straucharten soll für einen Naturlehrpfad gepflanzt werden, der an den Prohner Bach angrenzt.

## 4. Darstellung des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse

Die Gemeinde Niepars verfügt zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses B-Planes über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan). Der Vorentwurf des F-Planes, der derzeit in der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist, weist die betroffenen Flächen als Sondergebiet „Camping“ gem. § 10 BauNVO aus. Im weiteren Verfahren wird der Flächennutzungsplan in seinen Darstellungen präzisiert. Die Flächen werden dann als Sondergebiete „Ferienhaus“ (im

nördlichen Bereich) und als Sondergebiet „Camping“ (im südlichen Bereich) gemäß § 10 Baunutzungsverordnung dargestellt.

Im Rahmen des F-Planes wird der Ortsteil Duvendiek auf Grund seiner guten naturräumlichen Eignung, der unmittelbaren Nähe zum Tourismusedwicklungsraum und der vorhandenen Nutzungen (Reiterhof und Ferienwohnungen) von der Gemeinde vorrangig für die Ansiedlung von touristischen Einrichtungen im Gemeindegebiet vorgesehen. Dabei werden hier (in geringerem Umfang) die Ziele verfolgt, die laut RROP auch in Räumen, die touristisch entwickelt werden sollen, verfolgt werden. Damit ist die Einbindung des verbindlichen Bauleitplanes in die beabsichtigt städtebauliche Nutzung des vorbereitenden Bauleitplanes gegeben. Die mit der Errichtung des Naturcamps verbundenen positiven Auswirkungen auf die örtliche Arbeitsmarktsituation, das örtliche Baugewerbe und die Verbesserung des touristischen Angebots für alle übrigen Beherbergungseinrichtungen im Gemeindegebiet einerseits und das Erfordernis zur rechtlichen Absicherung der Investition und seiner Finanzierung kurzfristig Baurecht erlangen zu müssen andererseits, erfordern den vorzeitigen Bebauungsplan aufgrund § 8 Abs. 4 BauGB. Deshalb wird zeitgleich das Neuaufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Niepars, parallel zum B-Planverfahren Nr. 5, zügig vorangebracht.

Der Bebauungsplan stimmt laut Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 27.11.2002 bei Berücksichtigung nachfolgender Hinweise mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

„Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Niepars stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 als Siedlungsfläche des Ortsteils Duvendiek dar. Aus raumordnerischer Sicht bestehen damit die Bedenken aus den landesplanerischen Stellungnahmen vom 06.03.2002 und 23.05.2002 zur Lage des Naturcamps im Außenbereich nicht mehr.

Die touristische Entwicklung des Naturcamps „Zwei Birken“ muss hinsichtlich Belegungskapazität und Flächengröße in einem angemessenen Verhältnis zur Größe, Ausstattung und infrastruktureller Leistungsfähigkeit der Gemeinde stehen. Die Nutzung von Ferienwohnungen ist für einen ständig wechselnden Personenkreis zu gewährleisten, Pkt. 7.5.2 RROP VP. Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 sollen maximal 18 Ferienwohnungen, 10 Stellplätze für Caravan und eine Zeltwiese für 14 Zelte sowie ein multifunktionales Gebäude mit Rezeption usw. entwickelt werden. Aus raumordnerischer Sicht wird dieser Rahmen bezogen auf die Entwicklung der Gemeinde als verträglich bewertet, wenn die angezeigte Belegungskapazität nicht überschritten wird.“ (Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 27.11.2002)

#### Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiter EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 12. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 i. d. F. d. Bek. d. Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 468 und 612).

- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern vom April 1996

## 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen im B-Plan entsprechen einerseits der differenziert angestrebten Nutzung und sind andererseits aus der beabsichtigten Darstellung des F-Planes entwickelt, so dass die Festsetzung eines eigenen (sonstigen) Sondergebietes nicht erforderlich ist.

#### 5.1.1 Sondergebiet Ferienhaus

Der für die Errichtung von Ferienhäusern und deren ergänzende Nutzungen innerhalb des Naturcamps vorgesehene Bereich wird als zweigeteiltes Sondergebiet gemäß § 10 (4) BauNVO mit folgenden Einzelflächen festgesetzt:

- SO für fünf Ferienhäuser ca. 2.500 m<sup>2</sup>
- SO für neun Ferienhäuser ca. 4.510 m<sup>2</sup>
- SO für „Birkenblattpavillon“ ca. 510 m<sup>2</sup>
- SO für Stellplätze (St.) ca. 800 m<sup>2</sup>

Im Sondergebiet ist eine Grundfläche (GR) für Ferienhäuser von insgesamt 1.530 m<sup>2</sup> zulässig. Die theoretisch mögliche GRZ liegt damit bei 0,19. Für die neu zu errichtenden Gebäude wird das Maß der baulichen Nutzung weiterhin durch die zulässige Geschosszahl von eins sowie der maximalen Größe je Ferienhaus von 80 m<sup>2</sup> bestimmt. Insgesamt ist damit über die Errichtung der geplanten 14 Ferienhäuser mit ca. 55 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Potenzial für zwei weitere vergleichbare große Häuser oder bei Beachtung der Abstandsflächen die Errichtung von ca. fünf zusätzlichen deutlich kleineren Einzelhäusern möglich. Die mit einer zulässigen GR von 180 m<sup>2</sup> (max. GRZ 0,35) abgetrennte Fläche bietet für die Errichtung des „Birkenblattpavillons“ innerhalb des Sondergebietes die entsprechenden Rahmenbedingungen.

#### 5.1.2 Sondergebiet Camping – Zweckbestimmung „Caravanstellplatz“

Das Sondergebiet mit einer ausgewiesenen Fläche von ca. 1.370 m<sup>2</sup> dient der Errichtung von max. zehn Standplätzen für Caravans, Wohnmobile bzw. Wohnwagengespanne auf jeweils 80 m<sup>2</sup> und der Bebauung mit dem zentralen Sanitärgebäude. Damit ist die Anlage der Standplätze auf begrünten Schotterrasen auf max. 800 m<sup>2</sup> möglich. Dieses Maß wird jedoch nicht vollständig erreicht werden, da für den Nutzungszweck nur ein Teil des jeweiligen Standplatzes befahrbar befestigt werden muss. Das Baufenster des Sanitärgebäudes bietet mit einer GR von 50 m<sup>2</sup> (max. GRZ 0,04) ausreichend Spielraum, um die gem. Verordnung über Camping- und Wochenendplätze M-V (CWVO) des Landes M-V erforderlichen Einrichtungen auch für den Zeltplatz mit zu schaffen. Es wird zukünftig die Toiletten, Waschräume mit Duschen, Wäschewaschgelegenheiten und interner Müllsammlung sowie einen kleinen Geräteraum enthalten.

#### 5.1.2 Sondergebiet Camping – Zweckbestimmung „Zeltwiese“

Im südlichen Teil des Sondergebietes wird auf ca. 910 m<sup>2</sup> die Einteilung von max. 14 Standplätzen mit den erforderlichen 65 m<sup>2</sup> Fläche gem. CWVO ermöglicht. Die Pkw der Nutzer werden nicht auf der Wiese, sondern auf dem nördlichen Teil des Plangebietes mit 350 m<sup>2</sup> in Zusammenhang mit der Stellplatzanlage der Ferienhäuser errichtet. Eine Befestigung oder Versiegelung des Zeltplat-

zes ist nicht vorgesehen.

### 5.1.3 Grünflächen, Wasserflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die nicht unmittelbar der Bebauung zuzuordnenden und zum größten Teil bereits als Wiese genutzten Flächen werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, um dem hier angestrebtem Charakter des Naturcamps im Übergang zu den angrenzenden Nutzungen gerecht zu werden. Andererseits werden hier mit Hilfe von Bepflanzungen Spiel- und Freizeitmöglichkeiten und der Naturlehrpfad geschaffen.

### 5.1.4 Örtliche Verkehrsflächen

Die für die interne Erschließung erforderlichen örtlichen Verkehrsflächen von ca. 1.300 m<sup>2</sup> werden auf den Grundstücken als Privatweg ausgewiesen. Zusätzliche untergeordnete und bedingt befahrbare Wege sind als Darstellung ohne Normcharakter auf den Bau- und Grünflächen dargestellt.

## 5.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Für den vom Standort her klar zu bestimmenden „Birkenblattpavillon“ und das Sanitärgebäude wird jeweils ein eigenes Baufenster festgesetzt, welches ausreichenden Spielraum zur Errichtung der Nutzungen bietet. Für die Ferienhäuser erfolgt die Festsetzung zweier Baufenster in denen neun bzw. fünf Einzelhäuser errichtet werden sollen. Im Rahmen der o. g. Flexibilität ist gegenüber der Darstellung der neuen Gebäude ohne Normcharakter auch die Verschiebung möglich. Weiterhin besteht ein geringes Potenzial zukünftiger Erweiterungen.

Der Begrenzung der Baufenster berücksichtigt die gegenüber den anderen Nutzungen, Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen einzuhalten Abstandsflächen. Weiterhin wird mit einem Abstand von 15 Metern zu dem nordöstlich angrenzenden Wohngrundstück ein zusätzlicher Effekt der Freihaltung der Blickbeziehung von diesen in Richtung Südwest gewährleistet.

Im Rahmen des angestrebten naturbezogenen, kleinteiligen und landschaftsangepasstem Gesamtcharakters gilt für alle Hochbauten die eingeschossige offene Bauweise in der auch die Ferienhäuser nur als Einzelhäuser zulässig sind.

## 5.3 Nebenanlagen und Stellplätze

Die Grundflächen aller Nebenanlagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und öffentlich nutzbaren Wegen dürfen die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Gesamtwert von 3.370 m<sup>2</sup> überschreiten. Die damit erfassten Anlagen berücksichtigen neben den Stellplätzen und ihren Zufahrten im Wesentlichen die Terrassen und Zuwegungen der einzelnen Gebäude sowie die Standplätze für Caravans und Zelte.

Im Einzelnen ergeben sich damit folgende nur theoretisch max. umzusetzende Flächenbeanspruchungen

- im SO Ferienhausgebiet 1.710 m<sup>2</sup> für Gebäude und 1.260 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten von 36 %
- im SO Camping 2a „Caravanstellplatz“ 50 m<sup>2</sup> für Gebäude und 850 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen und Standplätze von 66 %

- im SO 2b „Zeltwiese“ 1.260 m<sup>2</sup> für Standplätze, Stellplätze und Zufahrten von 72 %.
- Insgesamt bedeutet dies für die 3 Sondergebiete eine Beanspruchung von 5.130 m<sup>2</sup> auf 11.420 m<sup>2</sup> (45 %), während die insgesamt mögliche GRZ für Hochbauten (1.760 m<sup>2</sup>) nur 0,15 beträgt.

Zur Wahrung des angestrebten Charakters innerhalb des Naturcamps werden alle Flächen nur im Mindestmaß befestigt und versiegelt (i. d. R. Rassenschotter), die Stellplätze der Ferienhäuser und Zeltwiesennutzung im Zusammenhang an einer Stelle errichtet, der Bau von Garagen und Carports ausgeschlossen und sonstige (hochbauliche) Nebenanlagen nur innerhalb der Bauflächen möglich.

#### 5.4 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den B-Plan als Festsetzungen aufgenommen werden. So ist die Gemeinde auf der Grundlage des § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern berechtigt, örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen zu erlassen.

Für den B-Plan werden dabei die wesentlichen, zum einen das gesamte Orts- und Landschaftsbild prägenden und zum anderen, die dem Charakter des „Naturcamps“ dienenden Bestandteile der Gestaltung festgelegt. Damit wird erreicht, dass die Neubauten und die neu angelegten Freiflächen am Ortsrand nicht als störend in Erscheinung treten und sich in ihrer farblichen und geometrischen Erscheinung dem Bestand unterordnen. Weiterhin unterstreicht die Ausrichtung auf eine „natürliche“ bzw. weitgehend „naturbelassene“ Erscheinung der Oberflächen und die Beschränkung von Werbeanlagen den Charakter des „Naturcamps“:

- Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist nur in matten roten oder braunen Farbtönen oder als Grasdach zulässig. Anlagen zur passiven Sonnenenergiegewinnung sind zulässig.
- Die Dächer für Hauptgebäude sind mit einer maximalen Neigung von 45° nur zulässig als symmetrische Satteldächer und Pultdächer. Die Dächer der Nebenanlagen können auch mit einer anderen Dachform ausgeführt werden.
- Die Außenwände der Gebäude sind nur zulässig als gestrichene oder naturbelassene Holzfassaden.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Größe von maximal 2,0 m<sup>2</sup> zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig als angeleuchtete Tafeln oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder Zeichen. Die Beleuchtung muss blendfrei ausgeführt werden.
- Freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Müllbehälter sind mit einer geschlossenen Umkleidung zu versehen.
- Die nicht überbauten Flächen sind, sofern Sie nicht als Zufahrt, Zugang, Anlieferung oder Stellplatz dienen, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die befestigten Flächen der ebenerdigen Nebenanlagen, Caravanstandplätze, Pkw-Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässig bzw. wasserspeichernd mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen, wasserspeicherndem Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke oder gleichwertigen Materialien auszuführen.

Weiterhin dienen die o. g. Festsetzungen der ausreichenden Anlage von versickerungsfähigen und begrünten Freiflächen außerhalb der bebauten oder mit Pflanzbindungen belegten Flächen.

## 6. Grünordnungsordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### 6.1 Rechtsgrundlage

Als Eingriffe in Natur und Landschaft gelten alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie von Gewässern, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen (§ 8 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 14 Abs. 1 LNatG M-V). Eingriffe sind grundsätzlich genehmigungspflichtig (§ 8 Abs. 2 und 6 BNatSchG i. V. m. § 15 Abs. 2 LNatG M-V).

Verursacher eines Eingriffes sind verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen). Wenn unvermeidbare Beeinträchtigungen nicht ausgleichbar sind und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Range vorgehen, ist ein Eingriff zu untersagen (§ 8 BNatSchG). Geht der Eingriff im Range vor, so hat der Verursacher die beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushalts an anderer Stelle im betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst gleichwertig zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen, § 15 Abs. 5 und 6 LNatG M-V).

Die Darlegungspflicht zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Prognose der Eingriffsfolgen liegt beim Vorhabenträger. Im Rahmen der Bauleitplanung wird die Eingriffsregelung vor dem eigentlichen Eingriff (z. B. Bau eines Gebäudes) abschließend abgearbeitet (§ 8a BNatSchG). Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden mit der Übernahme in den B-Plan rechtsverbindlich. Der Eingriffsbewertung liegen die Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Dezember 1999 zugrunde.

### 6.2 Vorhaben

Das Vorhaben wird entsprechend der Vorhabensbeschreibung durchgeführt. Durch den vorhandenen Campingplatz und die angrenzenden Flächen, die im Eigentum des Vorhabenträgers sind, werden keine alternativen Standorte in Betracht gezogen. Der Standort liegt in einem, für den Tourismus interessanten und ansprechenden landschaftlichen Bereich des Küstenhinterlandes.

#### 6.2.3 Zeithorizont

Es ist vorgesehen, die Erschließungsarbeiten im Jahr 2003 zu beginnen. Die Erschließung soll vollständig hergestellt werden. Zeitgleich erfolgt auch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.

#### 6.2.4 Betrieb der Anlagen

Im Rahmen von sachgemäßer Unterhaltung und Betrieb der baulichen Anlagen sind keine außerordentlichen Immissionen zu erwarten.

#### 6.2.5 Abgrenzung des Beurteilungsraumes

Der Beurteilungsraum wird auf die Flächen des B-Plans (Vorhabensort) begrenzt. Für neu entstehende Versiegelungen wird ein Ausgleich über Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich angestrebt.

## 6.3 Beschreibung von Natur und Landschaft

### 6.3.1 Naturraum

Das Gebiet des B-Plans Nr. 5 gehört zum Naturraum der nordöstlichen Lehmplatten. Die Landschaft ist leicht wellig. Sie wird vom Prohner Bach, der im Süden des Plangebietes verläuft, durchschnitten. Vom Niederungsbereich bis zur Ortslage von Duvendiek besteht ein Höhenunterschied von ca. 7 m. Die Niederungsflächen werden als Grünland bewirtschaftet. Auf den höheren Lagen wird großflächig Ackerbau betrieben.

### 6.3.2 Landschaftliche Freiräume

Die Landschaft wird im Umfeld des Plangebietes von der Niederung des Prohner Bachs geprägt. In der Niederung liegen ausschließlich intensiv und extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen. Entlang der Bäche und Gräben stehen Silberweiden, überwiegend als Kopfbäume, und Pappeln. Südlich und südwestlich des Plangebietes haben sich kleinere Erlenbruchwälder entwickelt. Bei dem überplanten Landschaftsraum handelt es sich auch entsprechend der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale um einen landschaftlichen Freiraum mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit.

### 6.3.3 Arten- und Lebensgemeinschaften und Biotoptypen

Im Eingriffsbereich des B-Plans kommen nachfolgend aufgeführte Biotope vor:

#### Campingplatz

Ca. 4.550 m<sup>2</sup> werden bereits als Campingplatz genutzt. Die Zufahrt ist wasserdurchlässig mit Schotter befestigt. Die Caravan und Zeltstellplätze sind Scherrasenflächen.

#### Nutz- und Ziergarten

Angrenzend an die nördliche Bebauung liegen zwei Zier- und Nutzgärten. Die Fläche beträgt ca. 1.483 m<sup>2</sup>. Sie werden durch Rasenflächen, Blumenbeete, kleinere Obstgehölze, Strauchgruppen und Sitzecken gekennzeichnet.

#### Artenreicher Zierrasen

Westlich des vorhandenen Campingplatzes liegt eine 1.676 m<sup>2</sup> große artenreiche Zierrasenfläche. Sie ist nach Osten hin von einer Reihe Haselsträucher, nach Süden hin von einer Gruppe kleinerer Silberweiden und nach Westen hin von einer Reihe Fichten begrenzt.

#### Graben mit extensiver Unterhaltung

Südlich an den Campingplatz angrenzend verläuft ein ca. 2 m breiter Graben. Er umfasst eine Fläche von ca. 320 m<sup>2</sup>. Er wird nicht unterhalten. Dadurch haben sich im Graben größere Bestände von Schnabelsegge (*Carex rostrata*) und Flatterbinse (*Juncus effusus*) entwickelt. Die Wasseroberfläche ist großflächig mit der kleinen Wasserlinse (*Lemna minor*) bedeckt.

#### Uferstaudenflur

Entlang des Grabens wächst auf beiden Seiten eine ein bis zwei Meter breite Uferstaudenflur. Sie umfasst eine Fläche von 668 m<sup>2</sup>. Folgende Arten sind Bestandsbildend: Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), Efeu-Gundermann (*Glechoma hederacea*).

#### Frischwiese

Im Geltungsbereich des Plangebietes wachsen zwei Frischwiesen auf unterschiedlichen Standor-

ten. Östlich des Campingplatzes wächst eine 4.378 m<sup>2</sup> große Frischwiese auf einem sandig-schluffigen Boden. Sie wird zweimal im Jahr gemäht. Die dominierende Art ist das gemeine Rispengras (*Poa trivialis*). Daneben treten noch folgende Arten auf. Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*), Raygras (*Lolium perenne*), Ackerdistel (*Cirsium arvense*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wiesenlabkraut (*Galium mollugo*).

Südlich des Campingplatzes liegt eine 6.923 m<sup>2</sup> große Frischwiese auf einem Niedermoorstandort. Sie wird einmal jährlich gemäht. Der Standort ist jedoch teilweise stark gestört, so dass sich keine typische Frischwiese ausbilden kann. Die Frischwiese weist durch den hohen Anteil an Brenneseln eine Tendenz zur Ruderalisierung auf. Die Vegetationszusammensetzung wird in erster Linie von der gemeinen Quecke (*Agropyron repens*), Brennessel (*Urtica dioica*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) geprägt. Darüber hinaus sind folgende Arten vertreten. Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Wiesenlieschgras (*Phleum pratense*), wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Knickfuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*), Raygras (*Lolium perenne*), gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*).

#### Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotop-typen BRD	Status in M-V <sup>2</sup>
4.5.1	Graben mit extensiver Instandhaltung	2	2	-
6.4.1	Uferstaudenflur	1	2	(§)
9.2.1	Frischwiese	2	3	BWB
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	1	-	-
13.8.3/4	Zier- und Nutzgarten	-	-	-
13.9.5	Campingplatz	-	-	-

<sup>2</sup> Anmerkung:

§ gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 LNatG M-V, Abs.1, (§) teilweise gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 LNatG M-V, BWB weiteres besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop

#### 6.3.4 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird durch das Niederungsgebiet des Prohner Baches mit seinen Grünlandflächen geprägt. Ein bestimmendes Landschaftselement ist der nördlich gelegene Hang, der zu der Ortslage von Duvendiek und den höher gelegenen Ackerflächen ansteigt. Die Niederung ist durch kleine Waldflächen und Silberweiden entlang der Fließgewässer strukturiert. Entsprechend der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale hat das Landschaftsbild eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit. Das Vorhabensgebiet kann nur von der östlich verlaufenden Straße von Krönnevitze nach Duvendiek eingesehen werden.

#### 6.3.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

### 6.3.6 Abiotische Faktoren

#### Geologie und Boden

Im Plangebiet stehen in den nördlichen Flächen vorwiegend Geschiebelehmerde an. In den Niederungsflächen haben sich Parabraunerden auf entwässerten Niedermoorstandorten entwickelt.

#### Wasser

Die Niederungsflächen werden über zwei parallel verlaufende Gräben, die in den Prohner Bach münden, entwässert. Das Oberflächenwasser des bestehenden Campingplatzes versickert auf der Fläche bzw. fließt in den südlich gelegenen Graben.

### 6.4 Prognose der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen und Darstellung Ihrer Vermeidbarkeit

#### 6.4.1 Landschaftliche Freiräume

Durch die Bebauung wird der landschaftliche Freiraum der Niederungsflächen nur im Randbereich leicht beeinträchtigt. Durch einen landschaftsbezogenen Baustil und eine großzügige Eingrünung lässt sich das Vorhaben an den vorhandenen Siedlungsbereich anbinden.

#### 6.4.2 Arten- und Lebensgemeinschaften

Durch die Bebauung sind keine geschützten Arten und Lebensräume bedroht. Der vorhandene Graben wird nicht beeinträchtigt.

#### Vorbelastung

Durch die bestehende Campingplatznutzung und die nördlich angrenzende Siedlungsfläche ist eine Vorbelastung des Plangebietes in Bezug auf die Nutzung und die Beunruhigung gegeben

#### 6.4.3 Landschaftsbild

Die Bebauung der Ferienhäuser beschränkt sich auf die siedlungsnahen Hanglage. Durch die Holzbauweise und die geplanten Grasdächer fügen sich die Gebäude vom Material her in die Landschaft ein. Eine zusätzliche Bepflanzung der Randbereiche des Plangebietes und eine Durchgrünung mit Großbäumen lassen sich die bebauten Bereiche harmonisch an die vorhandenen Siedlungsstrukturen anschließen. Ein Einblick von den vorhandenen Verkehrswegen nordwestlich des Plangebietes ist durch die Randbepflanzung nicht mehr gegeben. Zeltplatz und der Caravanstellflächen werden in erster Linie saisonal genutzt. Dadurch entsteht in den Wintermonaten keine besondere Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.

#### Vorbelastung

Durch den bestehenden Campingplatz und die nördlich angrenzenden Siedlungsflächen besteht eine Vorbelastung des Landschaftsbilds.

#### 6.4.4 Abiotische Faktoren

##### Boden

Durch Bebauung und die zusätzliche Anlage von Stellplätzen und Erschließungswegen kommt es zu einer Bodenversiegelung. Es werden ca. 1.350 m<sup>2</sup> voll versiegelt.

##### Wasser

Der Boden wird nur im Bereich der Gebäude voll versiegelt. Alle befahrbaren Flächen werden mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt, so dass hier das Oberflächenwasser dem Untergrund zugeführt werden kann. Überschüssiges Oberflächen- und Dachwasser wird in den südlich angrenzenden Graben eingeleitet. Dadurch, dass die Gebäude ein Grasdach erhalten, wird der O-

berflächenwasserabfluss erheblich reduziert. Das Schmutzwasser wird über eine zweistufige Kläranlage mit Vorbehandlung in einen bestehenden Graben entlang der südlichen Plangebietsgrenze eingeleitet. Für die Überquerung des Grabens wird eine vorhandene Überfahrt genutzt, so dass keine Grabenverrohrung vorgenommen werden muss. Die Zuwegung zur Zeltwiese erfolgt über eine Holzbrücke.

## 6.5 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen sind und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16).

### 6.5.1 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen

Im ersten Schritt werden die beseitigten und beeinträchtigten Biotoptypen mit ihrer Größe ermittelt und bewertet. Hieraus wird ein Flächenäquivalent für die Kompensation errechnet. Durch die Nähe des betroffenen landschaftlichen Freiraumes zum vorhandenen Campingplatz und der Ortslage von Duvendiek werden entsprechend der Wirkzonen von 50 Meter der Korrekturfaktor 0,75 berücksichtigt.

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsfaktor+ Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Campingplatz , vollversiegelt	285,00	0	0,5 (0+0,5)	0,75	106,88
Campingplatz, teilversiegelt	75,00	0	0,2 (0+0,2)	0,75	11,25
Zier- und Nutzgarten, vollversiegelt	85,00	0	0,5(0+0,5)	0,75	31,88
Zier- und Nutzgarten, teilversiegelt	600,00	0	0,2(0+0,2)	0,75	90,00
Artenreicher Zierrasen, vollversiegelt	230,00	1	1,5 (1+0,5)	0,75	258,75
Artenreicher Zierrasen, teilversiegelt	212,00	1	1,2 (1+0,2)	0,75	190,80
Frischwiese, vollversiegelt	750,00	2,6	3,1 (2,6+0,5)	0,75	1.743,75
Frischwiese, teilversiegelt	546,00	2,6	2,8 (2,6+0,2)	0,75	1.146,60
Gesamtfläche	2.783,00				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust					3.579,90

Von einem Totalverlust sind ca. 2.783 m<sup>2</sup> Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 3.579 betroffen.

**Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust**

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Frischwiese	2.915,00	2,6	2,6	0,75	5.684,25
Frischwiese, ruderalisiert	6.923,00	2	2	0,75	10.384,50
Artenreicher Zierrasen	1.234,00	1	1	0,75	925,00
Zier- und Nutzgarten	1.158,00	0	0,7	0,75	607,95
Summe Fläche	12.230,00				
Summe Flächenäquivalent für Biotope mit Funktionsverlust					17.602,20

Die Frischwiese auf dem Niedermoorstandort wird aufgrund ihres schlechten Zustandes nur die Wertstufe 2 und ein Kompensationsfaktor von 2 angesetzt. Die Frischwiesen im nordöstlichen und südlichen Bereich des Plangebietes werden mit der Wertstufe 2,6 eingestuft, da eine intensivere Nutzung vorherrscht. Die Flächen werden 2 mal im Jahr gemäht und es findet eine Nachweide statt. In der Summe ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für Biotopverluste und Beeinträchtigungen von **21.182** Werteinheiten

**Tabelle 3: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen und Baumpflanzungen**

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor Beeinträchtigungsintensität	Flächenäquivalent für Kompensation
Herstellung eines Kleingewässers	1.600,00	3	3	0,9	4.320,00
Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsenden Hecken	1.849,00	2	2	0,5	1.849,00
Anlegen einer parkartigen Grünfläche	2.000,00	2	2	0,6	2.400,00
Pflanzung von 68 Bäumen auf den Freiflächen (Flächenansatz: je Baum 25 m <sup>2</sup> )	1.700,00	1	1	0,5	850,00
Extensive Bewirtschaftung von Grünlandflächen zur Entwicklung einer Hochstaudenflur	13.000,00	2	1	0,9	11.700,00
Summe Fläche	13.649,00				
Summe Flächenäquivalent für Biotope der Kompensationsmaßnahmen					21.119,00

Aufgrund der Beeinträchtigung der ökologischen Wirkung der Hecken und Bäume durch den Betrieb der Ferienhaussiedlung, wird ein Wirkungsfaktor von 0,5 angesetzt. Bei der parkartig gestalteten Grünfläche beträgt er aufgrund der Nutzung 0,6.

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **21.182** Einheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans in Höhe von

## 21.119 Einheiten gegenüber.

### 6.6 Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen werden im Geltungsbereich des B-Plans ausgeführt.

#### 6.6.1 Baumpflanzungen

Zur Durchgrünung des Ferienhausgebietes wird vor jedem Haus, entsprechend dem Motto des Naturcamps eine doppelstämmige Birke gepflanzt. Diese Birken werden durch weitere Pflanzungen entlang des Erschließungsweges ergänzt. Auf den Parkplatzflächen werden je fünf Stellplätze eine Stieleiche gepflanzt. Auf den Grünflächen im Niederungsbereich werden in Bezug auf die vorhandenen Kopfweiden 30 Silberweiden gepflanzt, die als Kopfweiden geschnitten werden. Die Weiden dienen auf der Zeltwiese zugleich als Schattenspender. Es werden Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 -16 cm gepflanzt. Sie sind mit drei Baumpfählen zu verankern. Zur Auswahl stehen folgende Gehölze

- |               |                |
|---------------|----------------|
| - Stieleiche  | Quercus robur  |
| - Birke       | Betula pendula |
| - Silberweide | Salix alba     |

Die Bäume werden mit der Erschließung und Anlage des Naturcamps gepflanzt.

#### 6.6.2 Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsenden Hecken.

Das Ferienhausgebiet wird nach Norden, Osten und Westen mit einer freiwachsenden Hecke umpflanzt. Die Hecken haben eine Breite von drei bis fünf Meter. Die für die Pflanzung vorgesehenen Flächen werden aufgepflügt und mit folgenden Arten zwei bis vierreihig bepflanzt:

- |                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| - Schlehe             | Prunus spinosa      |
| - Weißdorn            | Crataegus monogyna  |
| - Hundsrose           | Rosa canina         |
| - Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus     |
| - Ohrweide            | Salix aurita        |
| - Aschweide           | Salix cinerea       |
| - Kreuzdorn           | Rhamnus carthartica |
| - Wildapfel           | Malus sylvestris    |
| - Wildbirne           | Pyrus pyriaster     |

Die Pflanzen haben eine Größe von 80/100 cm. Wildapfel und Wildbirne werden als Heister 125 – 150 cm gepflanzt. Der unbepflanzte grundstücksabgewandte Bereich der Flächen wird als Saumstreifen entwickelt und nicht gemäht. Die Maßnahme wird mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen folgenden Vegetationsperiode ausgeführt.

#### 6.6.3 Herstellen eines Kleingewässers (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „1“)

Im südwestlichen Geltungsbereich wird ein neues Kleingewässer mit einer Wasserfläche von 1.400 m<sup>2</sup> angelegt. Die Ufer werden in einem Neigungsverhältnis von 1 zu 5 angelegt. Das Kleingewässer steht im Biotopverbund mit dem westlich angrenzenden Erlenbruchwald und dem nördlich verlaufenden Graben. Eine direkte Verbindung mit dem Graben ist nicht geplant, damit der Teich nicht entwässert wird. Der Teich darf nicht tiefer als 1,5 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche ausgehoben werden.

Da auch der Teich als bauliche Anlage gilt, wäre gemäß Landeswaldgesetz M-V ein Waldabstand von regulär 50 m einzuhalten. Unter der Maßgabe, dass die maximale Tiefe des Teiches bei 1,50 m liegt, hat die zuständige Untere Forstbehörde einer Unterschreitung dieses Abstandes bis auf 15 m zugestimmt. Die erforderliche Genehmigung wurde mit Schreiben vom 21.02.2003 vom Forstamt Schuenhagen erteilt. Die Maßnahme wird mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ausgeführt.

#### 6.6.4 Anlage einer parkartigen Grünfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „2“)

Die zum Teil ruderalisierte Frischwiese auf dem Niedermoorstandort soll in eine parkartige Grünfläche mit Gebüsch, Baumgruppen, extensiv gepflegten Wiesenflächen und kleinen Tümpeln umgewandelt werden. Durch diese Maßnahme wird die Artenvielfalt auf dieser Fläche erhöht. Das vielfältig strukturierte Gelände soll gleichzeitig als Naturlehrpfad genutzt werden. In Verbindung mit dem Naturlehrpfad sollen an ausgewählten Stellen Spielgeräte aus natürlichen Materialien stehen. 2.000 m<sup>2</sup> der parkartigen Grünfläche werden als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet, da auf dieser Fläche eine extensivere Nutzung vorherrscht. Es werden hier keine Wege und Spielgeräte aufgestellt.

Für die Bepflanzung kommen folgende Gehölze zur Auswahl:

- |                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| - Esche                   | Fraxinus exelsior |
| - Schwarzerle             | Alnus glutinosa   |
| - Traubenkirsche          | Prunus padus      |
| - Zitterpappel            | Populus tremula   |
| - Schwarzer Holunder      | Sambucus nigra    |
| - Grauweide               | Salix cinerea     |
| - Bruchweide              | Salix fragilis    |
| - Korbweide               | Salix viminalis   |
| - Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus   |

Die Herstellung dieser Flächen erfolgt im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen.

#### 6.6.5 Extensivierung einer Grünlandfläche

Für die fehlenden Ausgleichflächen wird auf dem Flurstück 4/4 eine Grünlandfläche von 13.000 m<sup>2</sup> südlich des Plangebietes und nördlich des Prohner Baches bereitgestellt. Das Ziel ist die Entwicklung einer Hochstaudenflur auf einem Niedermoorstandort, die in einem Biotopverbund mit dem südlich fließenden Prohner Bach und dem östlich gelegenen Waldstück und dem neu angelegten Teich steht. Dieses Entwicklungsziel soll durch eine extensivere Bewirtschaftung der Fläche erreicht werden. Dazu wird das Grünland nur alle zwei Jahre im Monat August einmal gemäht. Das Mähgut wird abgefahren. Es erfolgt keine Beweidung der Flächen. Die Durchführbarkeit der Ausgleichsmaßnahme ist über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu gewährleisten.

#### 6. 7 Textliche Festsetzungen zur Übernahme in den B-Plan

(1) Je angefangene fünf Stellplätze ist eine Stieleiche 3xv Hochstamm, Stammumfang 14 -16cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Im Sondergebiet Ferienhaus ist vor jedem Ferienhaus eine Birke (Betula pendula) 3xv Doppel-Hochstamm, Stammumfang 14 -16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind 29

#### Bäume zu pflanzen.

(3) Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 2 und im Sondergebiet 2b „Zeltwiese“ sind insgesamt 30 Silberweiden (*Salix alba*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Weiden sind als Kopfbäume zu schneiden.

(4) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine drei bis fünf Meter breite freiwachsende Hecke mit folgender Artenzusammensetzung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Ohrweide (*Salix aurita*), Aschweide (*Salix cinerea*), Kreuzdorn (*Rhamnus carthartica*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyriaster*). Die Größe der Sträucher beträgt 80/100 cm. Wildapfel und Wildbirne werden als Heister 125 – 150 cm gepflanzt. Es ist jede Art mit einem Mengenanteil von 10 % und 1 Pflanze/m<sup>2</sup> zu pflanzen. Der unbepflanzte grundstücksabgewandte Bereich der Flächen wird als Saumstreifen entwickelt und nicht gemäht. Einzäunungen sind an der grundstückszugewandten Seite der Heckenpflanzung zu setzen.

(5) Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 1 ist ein 1.400 m<sup>2</sup> großer Teich anzulegen. Er ist bis zu einer maximalen Tiefe von 1,5 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche auszuheben. Die Ufer sind in einer Neigung von 1:5 auszubilden.

(6) Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 2 wird eine parkartige Grünanlage erstellt. Die Fläche ist zu 30 % mit folgenden Gehölzen zu bepflanzen: Esche (*Fraxinus exelsior*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Grauweide (*Salix cinerea*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Korbweide (*Salix viminalis*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*). Die Gehölze sind in Gruppen von mindestens 10 Pflanzen zu pflanzen. Strauchartige Gehölze als verpflanzte Sträucher 80-100, baumartige Gehölze als leichte Heister 150-175.

(7) Auf dem Flurstück 4/4 sind östlich angrenzend an den Teich und an die vorhandene Waldfläche 13.000 m<sup>2</sup> Grünlandfläche aus der intensiven Bewirtschaftung zu nennen. Die Flächen sind alle zwei Jahre im Monat August einmal zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

## 7. Verkehrserschließung

Der Ort Duvendiek ist über die Gemeindeverbindungsstraße Duvendiek - Krönnevit - Preetz im Norden an die Kreisstraße 11 (Stralsund - L 213) - Kramerhof - Preetz - Günz (L 213) im Süden über die Landstraße 21 in Niepars an die Bundesstraße 105 und im Westen über die L 21 über Lassentin (L 213) Flemendorf (L 212) - Barth angebunden. Für die Erschließung des Naturcamps soll die Gemeindestraße von Krönnevit nach Duvendiek nicht genutzt werden. Die Ausschilde- rung des Plangebietes und die Verkehrsführung zu diesem erfolgt ausschließlich von der Landes- straße 21 bzw. der Landesstraße 213 aus.

Die durch das Gebiet führende Dorfstraße ist in den vergangenen Jahren erneuert und ortsgerecht ausgebaut worden, so dass größere Erschließungsmaßnahmen lediglich innerhalb der beplanten privaten Grundstücke notwendig werden. Mit der Straßenanbindung und der Lage an dem im RROP VP dargestellten Radwegenetz ist das Plangebiet hervorragend innerhalb des Hinterlandes

der vorpommerschen Boddenregion angebunden.

Innerhalb der ausgewiesenen örtlichen Verkehrsflächen ist die Erschließung im Rahmen der CWVO möglich. Die Flächen der Hauptwege können dabei 5,50 Meter betragen, wobei für Abschnitte eine Reduzierung des Ausbaus bei entsprechenden Ausweichstellen auf 3,00 Meter möglich ist. Weiterhin besteht die Wendemöglichkeit für Pkw im Bereich des Sanitärgebäudes und die Möglichkeit hier und vor der Rezeption Autos kurzfristig abzustellen.

Der zu erwartende max. erforderliche Stellplatzbedarf (St.) von 40 gem. Nr. 48 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VVL BauO M-V) aus der festgesetzten Nutzung ergibt sich wie folgt:

- max. 16 neue Ferienwohnungen mit 16 St.
- drei vorhandene Ferienwohnungen im Haus Nr. 12 a (Flurstück 4/5) mit 3 St.
- eine vorhandene Wohnung im Haus Nr. 12 a (Flurstück 4/5) mit 1 St.
- Wartung/Personal 1 St.
- max. 14 Zelte mit 14 St.
- Ergänzungsbedarf für Veranstaltungen und ggf. Tagesgäste der Ferienhausgäste 5 St.

Bei einem entsprechendem Ansatz von ca. 20 m<sup>2</sup>/St. ist in den ausgewiesenen Flächen innerhalb der Sondergebiete Ferienhaus und des Zeltplatzes am nördlichen Geltungsbereichs mit ca. 805 m<sup>2</sup> ausreichend Potenzial vorhanden den maximal zu erwartenden Bedarf abzudecken. Die Gäste, die in den Ferienhäusern wohnen und den Zeltplatz nutzen, stellen ihre Fahrzeuge auf der Sammelstellplatzfläche ab. Bei An- und Abreise können sowohl die Rezeption im „Birkenblattpavillon“, die einzelnen Gebäude wie auch die Zuwegung zum Zeltplatz am Sanitärgebäude kurz zum Be- und Entladen angefahren werden. Für die Caravanstandplätze sind keine zusätzlichen Pkw-Stellplätze erforderlich, da deren Fahrzeuge dort verbleiben.

Alle Maßnahmen zur Verkehrserschließung sind entsprechend den gültigen Richtlinien (RAS-Q,K) für die Erschließung solcher Gebiete auszuführen. An Kreuzungen und Einmündungen sowie an Ausweichstellen im öffentlichen Straßennetz ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Sichtbehinderungen den Fahrzeugverkehr gefährden.

## 8. Technische Ver- und Entsorgung

### 8.1 Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung erfolgt im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz und wird von der REWA GmbH Stralsund gewährleistet. Die Planunterlagen für die wasserseitige Erschließung sind mit der REWA GmbH abzustimmen.

Das Abwasser wird gesammelt der eigenen Anlage des Naturcamps zugeführt. Diese zweistufige Anlage besteht aus einer Sammelgrube mit Vorklärung von 11 m<sup>3</sup> und 52 EWG für die Abwässer des Sanitärgebäudes, da die Caravan- und Zeltnutzung stark schwankend und nur einen geringeren Teil des Jahres vollständig ausgelastet sein wird. Die gesammelten und vorgeklärten Abwässer werden im Nachtzeitraum in die zweite Stufe, einer Tropfkörperanlage für dann insgesamt 104 EWG aufgerüstet gepumpt, in die die Abwässer des Ferienhausgebietes direkt eingeleitet werden. Die in der vollbiologischen Anlage gereinigten Wässer werden dann in den unmittelbar anschließenden Graben, welcher kein öffentliches Gewässer ist und nicht in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes liegt, eingeleitet. Die gesamte Anlage erhält trotz ihrer geringen Dimension und damit kaum anzunehmender Beeinträchtigung einen möglichst großen Abstand von dem Zeltplatz, den Caravanstellplätzen und den Ferienhäusern. Die geplante Kläranlage bedarf der

Genehmigung nach § 38 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V. Zuständige Genehmigungsbehörde ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund – Abt. Wasser, Boden und Küstenschutz. Die geplanten Gewässerbenutzungen sind erlaubnis- und genehmigungspflichtig.

Auf privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser wird von der Gemeinde nicht abgenommen, sondern wird auf den Grundstücken verrieselt, in den vorhandenen Gräben (Flurstück 17), welcher derzeit kein öffentliches Gewässer ist und momentan nicht in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes liegt, eingeleitet bzw. einer erneuten Nutzung zugeführt (Brauchwassernutzung). Aufgrund der Größe der unbebauten Grundstücksflächen ist trotz der ungünstigen Bodenverhältnisse eine gewisse Versickerung möglich. Generell ist vorgesehen die Regenentwässerung der Gebäude und (teil-)befestigten Straßen-, Wege-, Stellplatz und Terrassenflächen in flachen Mulden, die versickerungsfähig sind, zu sammeln und an zwei Stellen zusammengeführt in den Gräben einzuleiten.

Da sowohl der durch das Plangebiet verlaufende Graben als auch der Graben an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch das geplante Naturcamp in Bezug auf die Ableitung des Niederschlagswassers an Bedeutung gewinnen werden, soll die Unterhaltungspflicht der Gräben künftig neu geregelt werden. Es ist beabsichtigt, die Gräben vom Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ bewirtschaften zu lassen. Diesbezüglich wird die Gemeinde einen entsprechenden Antrag auf Übernahme in den Anlagenbestand beim Wasser- und Bodenverband stellen. Es ist darauf zu achten, dass durch Bepflanzungen der Abflussquerschnitt der Gräben nicht minimiert wird. Für die Ableitung des anfallenden Niederschlages ins Gewässer ist die wasserrechtliche Erlaubnis durch den Erschließungsträger bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern zu beantragen.

Gemäß § 81 Abs. 1 des Landeswassergesetzes M-V sind die Uferbereiche der Gewässer besonders zu schützen und landseitig, jeweils in einer Breite von 7 m ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten.

„Das Plangebiet befindet sich im Poldergebiet des Schöpfwerkes Prohn. Im Hochwasserfall, insbesondere bei Ausfall des Schöpfwerkes, ist eine Vernässung des Zeltplatzes und der Caravanstellplatzfläche nicht auszuschließen. Dies betrifft auch den vorgesehenen Standort der geplanten Kläranlage, der ebenfalls gegen Hochwasser zu sichern ist. Die Zuwegung der Kläranlage einschließlich der Gewässerkreuzung ist entsprechend der Radlast von Entsorgungsfahrzeugen auszulegen. Die Gewässerkreuzung bedarf gemäß § 82 Landeswassergesetz M-V einer Genehmigung. Zuständige Genehmigungsbehörde ist der Landrat des Landkreises Nordvorpommern.“ (Auszug aus der Stellungnahme des Landkreises Nordvorpommern vom 26.08.2002)

Die geplante Kläranlage wird baulich gegen Hochwasser geschützt. Für das Sondergebiet Camping (So 2a „Caravanstellplatz“ und SO 2b „Zeltwiese“) sind keine baulichen Vorkehrungen für den Hochwasserschutz vorgesehen. Das Risiko eines eintretenden Hochwassers wird vom Vorhabenträger allein getragen, eine eventuelle Schadenersatzpflicht des Wasser- und Bodenverbandes wurde von diesem abgewiesen. Eine Regelung möglicher Schadenersatzansprüche wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt.

## 8.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die e.dis Energie Nord AG durch Anschluss an das vorhandene Netz gewährleistet. Für das Naturcamp wird eine Einspeisung vom Netz innerhalb

der Dorfstraße als Hausanschluss geschaffen. Die Unterverteilung erfolgt innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen und über die Bauflächen zu den einzelnen Gebäuden, den Caravanstellplätzen und Platzbeleuchtungen.

### 8.3 Gasversorgung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Leitungen oder Anlagen in der Rechtsträgerschaft oder Verwaltung der HGW HanseGas GmbH oder anderer Gasversorgungsunternehmen. Ein Gasversorgungsnetz zum Anschluss von Haushalts- und Gewerbekunden besteht derzeit nicht. Um dies einzurichten, wären nach Aussagen des örtlichen Gasversorgungsunternehmens, der HGW HanseGas GmbH, erhebliche Aufwendungen notwendig, die sich bislang nicht wirtschaftlich darstellen lassen.

### 8.4 Sonstiges

Die Telekom wird eine ausreichende Anzahl von Fernsprechan schlüssen bereitstellen. Bei der Konzeption der Erschließungsanlagen sind die notwendigen Vorbereitungen für das Kabelnetz gleich mit vorzusehen. Um Beschädigungen an bestehenden Fernsprechanlagen auszuschließen, ist es erforderlich, dass die Bauausführenden spätestens zwei Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Deutschen Telekom AG, Bezirksbüro Netze 29 in Stralsund aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen einholen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG, Technik Niederlassung, T-Com, BBN 29 (Planung) in Stahnsdorf so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden zwar nicht öffentlich gewidmet werden, stehen jedoch zur telekommunikationstechnischen Erschließung der anliegenden Grundstücke zu Verfügung.

Die Briefzustellung erfolgt durch die Deutsche Post. Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern durch das damit beauftragte Entsorgungsunternehmen. Das geplante Entsorgungskonzept sieht vor, die Entsorgungsfahrzeuge nicht durch das Plangebiet fahren zu lassen. Der Müll wird auf dem Gelände getrennt in ausreichenden Behältern gesammelt und vom Betreiber zur turnusmäßigen Abholung an der Dorfstraße vor dem Haus Nr. 12a bereitgestellt.

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die Zufahrten und die inneren Fahrwege des Naturcamps sind so zu gestalten, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen befahrbar sind (Tragfähigkeit und Breite)
- Es ist eine Löschwasserversorgung mit einer Durchflussleistung von 400 l/min im Umkreis von 200 m sicherzustellen (Hydranten).

## 9. Nachrichtliche Übernahme, Hinweise

### **Bodendenkmale:**

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer 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 Bodendenkmalpflege 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 können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

#### **Hochwasserschutz:**

Das Plangebiet befindet sich im Poldergebiet des Schöpfwerkes Prohn. Im Hochwasserfall kann eine Vernässung der Zeltwiese und der Caravanstellfläche (Sondergebiete 2a und 2b) nicht ausgeschlossen werden. Die geplante Kläranlage ist gegen Hochwasser zu sichern.

#### **Fundmunition:**

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst bisher nicht als kampfmittelbelasteten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. (Auszug aus der Stellungnahme des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V – Munitionsbergungsdienst – vom 01.08.2002)

## **10. Immissionsschutz**

Im Nordwesten des geplanten Naturcamps befindet sich eine Stellplatzanlage für ca. 40 Pkw. Um Lärmbelastungen für die vorhandenen Wohnhäuser Dorfstraße 12 und 12a auf den angrenzenden Flurstücken auszuschließen, erfolgt eine rechnerische Überprüfung der Situation auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Hierbei wird davon ausgegangen, dass zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr die Stellplatzanlage geschlossen bleibt, d.h. dass in diesem Zeitraum kein Lärm durch an- oder abfahrende Fahrzeuge entstehen kann. Dies ist durch geeignete Maßnahmen vom Betreiber des Naturcamps zu gewährleisten (Sicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag). Weiterhin wird für die Berechnung davon ausgegangen, dass tagsüber in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr jedes Fahrzeug wenigstens 1 mal pro Tag den Stellplatz verlässt und wiederkehrt sowie jedes 2. Fahrzeug die Stellplatzanlage sogar 2 mal pro Tag verlässt und wiederkehrt.

Der für die Berechnung gewählte Immissionspunkt 1 befindet sich in der Mitte der südlichen Gebäudefront des Wohnhauses Dorfstraße 12 (westlich der Zufahrt); der Immissionspunkt 2 liegt an der südwestlichen Hauskante des Gebäudes Dorfstraße 12a (östlich der Zufahrt). Die Stellplatzfläche innerhalb des Plangebietes wurde in 5 verschieden große Teilstücke unterteilt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die in der Berechnung ermittelten resultierenden Beurteilungspegel deutlich unter den für allgemeine Wohngebiete bzw. Kleinsiedlungsgebiete geltenden Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1, bleiben. Ein Nutzungskonflikt zwischen geplantem Naturcamp und angrenzender Bebauung ist aus Sicht des Immissionsschutzes nicht gegeben.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit, dass auf das Plangebiet zeitweilig Lärm- und Geruchsbelästigungen, verursacht durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, einwirken können. Da die möglicherweise auftretenden Lärm- und Geruchsbelästigungen nur zeitweilig einwirken, ist ein grundsätzlicher Nutzungskonflikt zwischen der vorliegenden Planung und den Belangen der Landwirtschaft nicht gegeben.

Berechnung für den Immissionspunkt 1 (Gebäude westlich der Zufahrt):

**A. Vorgaben**

Nr. der Teilfläche			1	2	3	4	5	(ge- samt)
Flächengrößen	S	m <sup>2</sup>	30	192	200	200	192	814
Abstand zum Immissionsort	so	m	37,5	33,5	31,5	34,0	39,8	35,3
Anzahl der Parkplätze	n <sup>1</sup>	St	1,0	9,5	10,0	10,0	9,5	40,0
Wichtungsfaktor der Fahrzeugart	(Nr. 7)		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
mittlere Anz. d. Bewegungen je Stunde und Parkplatz			0,188	0,188	0,188	0,188	0,188	0,188
Pegelminderung durch Einzelhindernisse	(Nr. 17 bis 22)	$\Delta L_z$	dB	0,0				
Pegelminderung durch Gehölz und/oder Bebauung	(Nr. 23)	$\Delta L_G$	dB	0,0				
Zu- oder Abschlag für bestimmte Geräusche, Ruhe- zeiten oder Situationen		$\Delta L_k$	dB	0,0				
Höhendifferenz	H	m	0,0					

**B. Ermittelter Prognosewert**

**46,05 dB**

**C. Einzelberechnungen**

Teilfläche			1	2	3	4	5
flächenbezogener Schalleis- tungspegel	(Nr. 7)	L <sub>w</sub> dB	53,96	55,67	55,72	55,72	55,67
Schalleistungspegel	(Nr. 3)	L <sub>w</sub> dB	68,73	78,51	78,73	78,73	78,51
Differenz zwischen Schalleistungspegel und Beurteilungspegel	(Nr. 16)	$\Delta L_w$ dB	39,57	38,46	37,86	38,61	40,14
Beurteilungspegel	(Nr. 14)	L <sub>r,i</sub> dB	29,16	40,04	40,87	40,12	38,36
<b>resultierender Beurteilungs- pegel</b>	(Nr. 15)		<b>46,05 dB</b>				

**D. Nachweis**

Orientierungswerte der DIN 18.005		SO	WR/SO F	WAWS	WB	Kleing.	MD/MI	MK/GE
tags	<b>46,05</b>	45	50	55	60	55	60	65
bzw.	<b>46,05</b>	65						

Berechnung für den Immissionspunkt 2 (Gebäude östlich der Zufahrt):

### A. Vorgaben

Nr. der Teilfläche			1	2	3	4	5	(ge- samt)
Flächengrößen	S	m <sup>2</sup>	30	192	200	200	192	814
Abstand zum Immissionsort	so	m	63,5	56,0	46,0	37,5	31,0	46,8
Anzahl der Parkplätze	n <sup>1</sup>	St	1,0	9,5	10,0	10,0	9,5	40,0
Wichtungsfaktor der Fahrzeugart	(Nr. 7)		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
mittlere Anz. d. Bewegungen je Stunde und Parkplatz			0,188	0,188	0,188	0,188	0,188	0,188
Pegelminderung durch Einzelhindernisse	(Nr. 17 bis 22)	$\Delta L_z$	dB	0,0				
Pegelminderung durch Gehölz und/oder Bebauung	(Nr. 23)	$\Delta L_G$	dB	0,0				
Zu- oder Abschlag für bestimmte Geräusche, Ruhe- zeiten oder Situationen		$\Delta L_k$	dB	0,0				
Höhendifferenz	H	m	0,0					

### B. Ermittelter Prognosewert

44,59 dB

### C. Einzelberechnungen

Teilfläche			1	2	3	4	5
flächenbezogener Schalleis- tungspegel	(Nr. 7)	L <sub>w</sub> dB	53,96	55,67	55,72	55,72	55,67
Schalleistungspegel	(Nr. 3)	L <sub>w</sub> dB	68,73	78,51	78,73	78,73	78,51
Differenz zwischen Schalleistungspegel und Beurteilungspegel	(Nr. 16)	$\Delta L_w$ dB	44,87	43,58	41,60	39,57	37,71
Beurteilungspegel	(Nr. 14)	L <sub>r,i</sub> dB	23,86	34,92	37,13	39,16	40,80
<b>resultierender Beurteilungs- pegel</b>	(Nr. 15)		<b>44,59 dB</b>				

### D. Nachweis

Orientierungswerte der DIN 18.005		SO	WR/SO F	WA/WS	WB	Kleing.	MD/MI	MK/GE
tags	44,59	45	50	55	60	55	60	65
bzw.	44,59	65						

## 11. Bodenordnung, städtebaulicher Vertrag, Kostenübernahme und sonstige Maßnahmen

Der Gemeinde Niepars entstehen durch die Aufstellung des B-Planes keine weiteren Kosten. Zwischen dem zukünftigen Betreiber des Naturcamps „Zu den zwei Birken“

Herrn Peter Leupold, Dorfstraße 9, 18442 Duvendiek

wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde Niepars abgeschlossen. Der Betreiber übernimmt die Kosten für alle erforderlichen Planungsleistungen, Voruntersuchungen, Vermessungen, Bodenordnungen und Gutachten, die für die Aufstellung und Umsetzung des Bauleitplanes erforderlich sind.

Die Erschließung aller Grundstücke bzw. -teile erfolgt von den bestehenden Anlagen in der Dorfstraße privat über die festgesetzten Verkehrsflächen und die zu verlegenden Hausanschlussleitungen. Ebenso hat der Betreiber eine Erschließungsvereinbarung mit der REWA über die Wasserversorgung und die e.dis über die Stromversorgung abzuschließen. Weiterhin sind zur Errichtung der Kläranlage sowie zur Ableitung des geklärten Schmutzwassers und des Regenwassers Vereinbarungen mit der Unteren Wasserbehörde und ggf. mit dem Wasser- und Bodenverband zu treffen. Diese vertraglichen Vereinbarungen regeln die Kostenübernahme und in Abstimmung mit der Erschließungsplanung den genauen Ausbaustandard sowie den Umfang der ggf. benötigten Grundstücksflächen.

## 12. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	2,11 ha	
Sondergebiet gesamt	1,15 ha	
Sondergebiet Ferienhaus	0,83 ha	
davon für St.		(0,08 ha)
Sondergebiet Camping SO 2a	0,14 ha	
Sondergebiet Camping SO 2b	0,18 ha	
davon für St.		(0,05 ha)
Grünflächen	0,66 ha	
Verkehrsflächen	0,13 ha	
Wasserflächen und Flächen für Maßnahmen Naturschutz	0,17 ha	
	0,15 ha	

## 13. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	21.03.2002
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	28.03.2002 – 12.04.2002
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	08.07.2002
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	27.06.2002
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	11.07.2002 – 12.08.2002

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  
Abwägungsbeschluss  
Satzungsbeschluss

03.07.2002 – 18.07.2002  
25.08.2002  
19.09.2002

#### 14. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um kein jeweils gem. Anlage 1 Nr. 18.1.2, 18.2.2 oder 18.7.2 bzw. 18.8 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) UVP-pflichtiges Vorhaben, da der relevante Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Einzelnen wie auch der additive Wert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Baunutzungsverordnung mit diesem Vorhaben nicht erreicht wird. Damit ist weder eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Aufnahme eines Umweltberichtes in den B-Plan gegeben.

Niepars, den 15.05.2003

Dr. Kaufhold, Bürgermeister



#### planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz GbR  
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch  
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund  
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23  
stralsund@planung-blanck.com

Landschaftsplanung und grünordnerische Festsetzungen:

**OLAF** Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung  
Auf den Hörnern 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 7 34

Titelbild und Konzept der Vorhabensbeschreibung:

Peter Leupold und Jan Wirth  
18442 Duvendiek, Mai 2002