

Begründung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1A „Freizeit- und Erho- lungszentrum Schaabe“

der

Gemeinde
Breege

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes
2. Ziele und Zweck der Planung
3. Bisherige Rechtsverhältnisse
4. Städtebauliches Konzept
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
6. Grünordnung
7. Verkehrserschließung
8. Technische Ver- und Entsorgung
6. Nachrichtliche Übernahmen
7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
8. Flächenbilanz

Überarbeitung 2005

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Uhlig, Raith und Partner
Waldhornstraße 25, 76131 Karlsruhe

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen:

Nordprojekt Thomas Nießen
Margaretenstraße 3, 18609 Binz

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich südlich der Ortslage Breege-Juliusruh und umfaßt das Gelände des ehemaligen GST- (Gesellschaft für Sport und Technik) Ausbildungslagers. Er umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Wittower Heide, Flur 8: 50/22 (teilweise), 119/2 (Wegeparzelle teilweise), 5/6 und 5/5 mit einer Gesamtgröße von 182.533 qm.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Landesstraße L30 im Osten (Flurstücke 5/3, 119/1, 50/8, 50/9 und 50/10), die Ortszufahrt nach Breege im Norden (Flurstücke 5/2 und 121/1) sowie Waldflächen im Westen und Süden (Flurstücke 50/4, 123/1 und 50/12). Im Südosten grenzen einige Ferienhäuser an, die früher zum Bestand des GST-Lagers gehörten, aber inzwischen vom Vorhabenträger verkauft wurden und damit aus dem Plangebiet ausgegliedert wurden (Flst. 50/14a,b, 50/15 bis 50/21).

Mit dem Beginn der Nachnutzung des Areals für touristische Zwecke wurden bereits große Teile der Barackenunterkünfte im zentralen Bereich zurückgebaut, die südlich gelegenen Gebäude saniert.

Durch die über Jahre hin andauernde intensive Nutzung der Grundfläche existieren keine größeren zusammenhängenden Bereiche in ursprünglicher Biotopausstattung (Kiefern-Trockenwald) mehr. Zwar weisen die verbliebenen Flächen noch den Charakter 'Wald' und 'Wiese' auf, jedoch sind sie in ihrer Artenzusammensetzung vom Urzustand entfremdet.

Im Plangebietsbereich befindet sich eine Vielzahl von baulichen Anlagen, von denen die meisten in den letzten Jahren bereits umgenutzt und saniert wurden. Mit der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Breege wurden diesbezüglich die entsprechenden Anträge gestellt und umgesetzt. Bis auf wenige Ausnahmen werden durch den jetzigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine zusätzlichen hochbaulichen Maßnahmen vorbereitet.

Das Gelände ist voll erschlossen und ist an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage Lobkevitz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgte in den vergangenen Jahren durch den Betreiber und Vorhabenträger und ist für die aktuell angestrebte Kapazität des Platzes berechnet. Die inneren Verkehrswege des Geländes sind mit Asphalt und Beton bzw. Schotter befestigt und dienen ausschließlich zum Erreichen der jeweiligen Campingplatzfläche und dienen gleichzeitig als Brandschutzstreifen. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze, südlich der Haupteinfahrt befindet sich der Löschwasserteich mit einem Volumen von ca. 120 m³.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Breege ist in ihrer Wirtschaftsstruktur fast vollständig auf den Tourismus ausgerichtet. Dabei beruht die Eignung der Gemeinde als Erholungsort nicht nur auf den natürlichen Gegebenheiten mit dem Ostseestrand und der Schaabe.

Die Region um den Ort Breege-Juliusruh war nicht immer so sehr vom Tourismus geprägt, wie es jetzt ist. Zwar gab es auch hier einen Campingplatz, Pionier- und Betriebsferienlagern, FDGB Ferienunterkünfte und Privatzimmer, doch hatte in der Gemeinde die Fischerei, die Landwirtschaft und die Seefahrt einen höheren Stellenwert, als es in anderen vergleichbaren Gemeinden der Fall war. Breege-Juliusruh ist eher als Fischerdorf

bekannt. Heute jedoch haben diese Erwerbsquellen an Einfluß verloren, allein die Fischerei hat sich noch gehalten, allerdings mit deutlich weniger Beschäftigten als zu früheren Zeiten. Deshalb bildet der Tourismus die direkte oder indirekte Erwerbsmöglichkeit von ca. 80% der Bevölkerung. Durch den Individualtourismus, durch mehr Freizeit, durch mehr Mobilität im Alter und durch höhere Ansprüche im Komfort ist es wichtig, diese Bereiche gezielt zu entwickeln.

Ein Schritt in diese Richtung ist die Entwicklung, bedarfsgerechte Anpassung und Erweiterung von Camping- und Caravanstellplätzen, da diese das Angebot der Gemeinde erweitern und abrunden.

Eine deutlich höhere Nachfrage, speziell auch aus angrenzenden Ländern (Schweden, Dänemark, Holland) in denen der Camping- und Caravantourismus weiter verbreitet und gesellschaftlich anerkannter ist, sowie die erhöhte Nachfrage aus dem eigenen Land, macht es erforderlich, ungenutzte Flächen und Bereiche des erschlossenen Geländes des Freizeit- und Erholungszentrum Schaabe (FEZ) zu entwickeln. Aus diesem Grunde wird der in den 90er Jahren aufgestellte und damals reduzierte Vorhaben- und Erschließungsplan inhaltlich wieder aufgenommen und dem sich aktuell darstellenden Bedarf angepasst:

Die Gemeinde Breege- liegt gem. Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern in einem Tourismusschwerpunktraum. Resultierend aus der Lage der Gemeinde und der weiteren Erwerbsmöglichkeiten wurde festgelegt, dass sich der Ort besonders als Erholungsort eignet. Durch die Festlegung als Tourismusschwerpunktraum werden der Gemeinde besondere Entwicklungsmöglichkeiten vorgegeben. So soll der Tourismus als bedeutende Erwerbsquelle der Region weiterentwickelt werden und dauerhafte Erwerbsmöglichkeiten für die Bewohner und die Gemeinde bereitstellen. Hierbei muß auf die speziellen Eigenarten der Gemeinde wie die reizvollen Landschaften und örtlichen Gegebenheiten eingegangen werden. Es sind Urlaubsformen zu wählen, die diese Gegebenheiten nicht zerstören, sondern sie als Erholungspotential nutzen. Die Anlagen für Tourismus sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Landschafts- und Siedlungsbild einpassen. Vorrangig ist dabei auf schon vorhandenen baulich geprägte Siedlungsbereiche zurückzugreifen, wie in diesem Falle geschehen.

3. Bisherige Rechtsverhältnisse

Die Gemeinde Breege- verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der FNP weist ca. 8,4 ha dieses Gebietes als Sondergebietsfläche gemäß § 10 BauNVO „Camping- Caravanstellplatz“ und 10,5 ha als Fläche für Wald aus.

Im Parallelverfahren wird für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege geändert. Der Entwurf der Änderung weist für den Bereich 4,5 ha als Sondergebiet „Camping“ gemäß § 10 BauNVO, 1,8 ha als Sondergebiet „Wochenendplatz“ gemäß § 10 BauNVO und 3,2 ha als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO aus. Weitere 5,6 ha werden als Wald und die Restfläche als Grünfläche ausgewiesen.

Der vB-Plan wird gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des FNPs aufgestellt.

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1A „Freizeit und Erholungszentrum Schaabe“ ist die inhaltliche Fortschreibung des im Jahre 1997 aufge-

stellten Vorhaben und Erschließungsplan (VEP Nr. 9 „Freizeit und Erholungszentrum Schaabe“). Diesem Plan wurde mit Bescheid vom 15.05.2000 vom Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg Vorpommern die Genehmigung versagt. Auf der Grundlage des versagten Plans waren jedoch Baugenehmigungen für große Teile des Campingplatzes (nach § 33 BauGB) erteilt worden; diese inzwischen realisierten Anlagen sind angesichts des neuen Aufstellbeschlusses formell als Bestand zu werten.

Auf Grund geänderter Gesetzeslagen (Baugesetz, Raumordnungsgesetz, Verordnung zur Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen) sowie die Notwendigkeit der Anpassung des Vorhabens an die neuen Bedarfsanalysen der Gemeinde wurde die Neuaufstellung des Planes (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1A) von der Gemeinde Breege am 20.11.2000 beschlossen.

Gesetzliche Grundlagen:

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LPIG) in der Fassung vom 31. März 1992
- Regionales Raumordnungsprogramm der Planregion Vorpommern in der Fassung vom 29. September 1998
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern in der Fassung vom April 1996
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. August 1997
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, 2001, 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)

4. Nutzungskonzept / Nutzungsbeschreibung

Das Gelände eines bis Ende der 80-er Jahre für vormilitärische Ausbildung genutzten Objektes wird unter Einbeziehung der vorhandenen Gebäude zum Freizeit- und Erholungszentrum umstrukturiert.

Auf dem Gelände finden wir einen Mix der verschiedenen Nutzungen aus Ferienwohnungen, Dauercamping- und Campingplatz, alles integriert in eine parkähnliche Anlage. Durch dieses breite Angebot an unterschiedliche Formen des Urlaubs sowie das breit gefächerte Angebot an Freizeiteinrichtungen (Sport- und Spielanlagen, Sauna, Solarium und Gaststätten) kann das Freizeit- und Erholungszentrum auf eine große Akzeptanz zurückschauen. Es wurden Möglichkeiten ergriffen, eine Verlängerung der sowieso geringen Saisonzeit auf Campingplätzen zu erreichen, was sowohl durch die Nutzung als auch

durch die zusätzlichen Angebote erfolgt.

Ursprünglich war das GST-Lager für ca. 1.300 Personen konzipiert. Die Auslastung lag bei 8 Monaten im Jahr. Die Platznutzung in den folgenden Jahren führte zu täglich ca. 1.000 Gästen während der dreimonatigen Saison. Darüber hinaus wurden einige Ferienwohnungen und Wochenendhäuser länger im Jahr genutzt. Diese Gesamtkapazität wird durch die differenziert festgesetzten Nutzungsarten des vorliegenden Planes nicht überschritten. Jedoch kommt es zu einer Ordnung der Flächen entsprechend der Ansprüche an die einzelnen Nutzungsarten Ferienwohnungen, Dauercamping, Camping für Touristen und Tagescamping. Dabei erfolgt insbesondere unter Beachtung der Campingplatz und Wochenendplatzverordnung Mecklenburg-Vorpommern (CWVo) teilweise eine Neuordnung der Einzelflächen und der darauf zulässigen Standplätze.

Die vorhandene Verkehrserschließung bleibt bestehen. Insgesamt wird das Wegenetz um zusätzliche, untergeordnete Erschließungswege erweitert. Bestehende Hauptwege sowie größere, die Versorgungsgebäude umgebende Platzbereiche sind betoniert bzw. mit Betonplatten befestigt. Im zentralen Bereich befinden sich massive Gebäude, umgeben von einer lockeren Bungalowbebauung.

Über den vorhabensbezogenen B-Plan werden folgende Kapazitäten konzipiert:

47	Ferienwohnungen	188 Betten	(davon 50 Betten außerhalb)
76	Dauercampingplätze	152 Betten	
273	Plätze Camping/Caravan	546 Betten	
36	Tages-Campingplätze	72 Betten	
80	Tagesgäste Einkauf / Essen		
5	Betriebswohnungen		

Innerhalb des Geländes sind die unterschiedlichen Aufenthaltsarten zonierte. Dauernutzungen in Form Ferienhäusern und -wohnungen sowie der Dauercampingplätze befinden sich südlich der Zufahrt. Unmittelbar nördlich des Eingangsbereiches werden Kurzzeitcampingplätze mit einer Aufenthaltsdauer von durchschnittlich ein bis drei Nächten angeordnet. Die verbleibenden Flächen sind für allgemeine Campingplatznutzung, d. h. für die touristische Nutzung mit einer Aufenthaltsdauer von einer Woche und mehr vorgesehen.

Im folgenden soll eine Übersicht über die Gebäude- und Flächennutzungen entsprechend der Planung einen Eindruck über die geplante Kapazität geben.

Auflistung der jetzigen bzw. geplanten Nutzung: (Numerierung siehe Planzeichnung)

1	Kiosk	
2	Ferienhaus 1 WE	4 Betten
3	Ferienhaus 1 WE	4 Betten
4	Fahrradschuppen	
5	Rezeption	
6	Ferienhaus 2 WE	8 Betten
7	Garagen für Bewirtschaftung	
8	Lager	
9	Verkauf/Gaststätte/Saal für Kinoveranstaltung	
10	Personalwohnungen 4 WE und Ferienwohnungen 5 WE	20 Betten
11*	Gaststätte	

12	Sauna	
13*	Ferienhaus mit 3 WE im Erdgeschoss Betreiberwohnung im DG (Änderung)	12 Betten
14*	Ferienhaus 3 WE	12 Betten
14.1*	Lagercontainer	
15-17*	Ferienhaus je 2 WE à 4 Betten	24 Betten
19*-25	Ferienhaus je 2 WE à 2 Betten	56 Betten
26	Ferienhaus	4 Betten
27	Ferienhaus 2 WE	8 Betten
28	Ferienhaus 6 WE	24 Betten
29	Sporthalle	12 Betten
30	Garage für Bewirtschaftung	
31	sanitäre Einrichtungen Herren: 3 WC; 4 PP-Becken; 2 Duschen; 6 Waschbecken Damen: 4 WC; 4 Duschen; 6 Waschbecken	
32	sanitäre Einrichtungen Herren: 5 WC; 5 PP-Becken; 5 Duschen; 8 Waschbecken Damen: 6 WC; 5 Duschen; 8 Waschbecken Behinderten WC	
33	sanitäre Einrichtungen Damen: 9 WC; 9 Duschen; 12 Waschbecken	
34	Koch- und Waschgelegenheit	
35	Koch- und Waschgelegenheit	
36	sanitäre Einrichtungen Herren: 6 WC; 6 PP-Becken; 4 Duschen; 8 Waschbecken Damen: 6 WC; 6 Duschen; 8 Waschbecken	
37	Lager	
	Summe der Gästebetten:	188 Betten (50 außerhalb)
	Summe der Campingbetten:	ca. 770 Betten ----
	Gesamtsumme:	958 Betten (50 außerhalb)

* Nach Verkauf durch den Vorhabenträger mit Überarbeitung des Plans 2005 nicht mehr Bestandteil des Plangebiets

Die innerhalb des Geltungsbereiches außerhalb der Sondergebiete und Verkehrsflächen verbleibenden Bereiche werden als private Grünfläche festgesetzt. Mit der Ausnahme von Sport- und Spielplätzen an drei Standorten handelt es sich dabei um die zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einem Erhaltungsgebot belegten waldgeprägten Areale. Diese nehmen im Gelände allgemein einen geringen Flächenanteil ein, da die Nutzung direkt oder indirekt eine ungestörte Entwicklung nicht zulässt. Im nördlichen Bereich befinden sich ebenso wie außerhalb unmittelbar an den Geltungsbereich im Westen und Süden angrenzend Waldflächen, die in ihrem Bestand verbleiben.

Markant ist der durch einen ca. 1 m hohen Erdwall zu den genutzten Campingplatzflächen abgegrenzte Waldstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Weitere zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehene Maßnahmen sind die zum Erhalten festgesetzten vorhandenen Einzelbäume, die gewissermaßen als Gliederung der einzelnen Nutzungsbereiche dienen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet SO1 gemäß § 10 BauNVO, Ferienhausgebiet

Dieses Gebiet befindet sich im süd-östlichen Bereich des Geltungsbereiches. Hier findet sich das Haupt an hochbaulichen Anlagen mit den Einrichtungen für Gastronomie, Veranstaltungen und den Gebäuden für die Bewirtschaftung der Anlage.

Die festgesetzten Sondergebiete für Ferienhäuser (SO 1) dienen zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutztem Wohnen sowie Einrichtungen zur Versorgung und für sportliche Zwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören. Es sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis dienen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Gebietes, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind sowie Anlagen für kulturelle Zwecke und sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die der Eigenart des Gebietes entsprechen, zulässig

Sondergebiet SO2 gemäß § 10 (5) BauNVO Dauercampingplatzgebiet

Nach ihrer Zweckbestimmung und dem Gebietscharakter sind Dauercampingplätze als Campingplatzgebieten gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzuordnen. Sie stellen in der Nutzung allerdings etwas Besonderes dar, da diese Standplätze über einen längeren Zeitraum von Monaten bis zu Jahren vermietet werden. Sie werden im Allgemeinen nicht von einem ständig wechselnden Personenkreis, sondern eher als Wochenendquartier genutzt.

Dieses Gebiet ist aufgeteilt in 2 Teilbereiche, einen Teil finden wir im süd-westlichen Bereich des Geltungsbereiches, den anderen Teil mehr im zentralen Bereich, getrennt voneinander durch ein Campingplatzgebiet.

Die festgesetzten Sondergebiete für Wochenendplätze (SO 2) dienen zu Zwecken der Erholung dem Aufstellen von Wohnmobilen, Caravans oder ähnlichen Mobilheimen sowie Einrichtungen für sportliche Zwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören.

Es sind Wohnmobile, Caravans und ähnliche Mobilheime, Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Gebietes, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die der Eigenart des Gebietes entsprechen, zulässig

PKW-Stellplätze sind auf dem eigenen Standplatz herzustellen.

Sondergebiet SO3 gemäß § 10 BauNVO Campingplatzgebiet

Das SO3 konzentriert sich auf den zentralen Bereich des Gebietes.

Die festgesetzten Sondergebiete für Campingplätze (SO 3) dienen zu Zwecken der Er-

holung der Errichtung von Campingplätzen sowie Einrichtungen zur Versorgung und für sportliche Zwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören. Es sind Campingplätze, Zeltplätze, Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Gebietes, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die der Eigenart des Gebietes entsprechen, zulässig

PKW-Stellplätze sind auf den jeweiligen Standplätzen unterzubringen.

Sondergebiet SO4 gemäß § 10 BauNVO Campingplatzgebiet

Einen gesonderten Bereich als Campingplatz finden wir im östlichen Bereich, gegenüber der Rezeption. Hier soll ein Angebot geschaffen werden für Personen oder Personengruppen die nicht mit dem PKW oder Wohnmobil unterwegs sind sondern eher zu Fuß, per Fahrrad oder Motorrad. Da für diese Personen, die in der Regel auch maximal 3 Tage verweilen, kein PKW Stellplatz mit angerechnet werden muß, liegt die Größe der Stellplätze hier bei ca. 40 qm.

Die festgesetzten Sondergebiete für Campingplätze (SO 4) dienen zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Zeltplätzen. Es sind Zeltplätze sowie Anlagen für die Bewirtschaftung des Gebietes allgemein zulässig.

Pkw-Stellplätze werden auch für diesen Bereich auf dem Eingangs erwähnten zentralen Stellplatz geschaffen.

Nebenanlagen welche in den Sondergebieten SO2 bis SO4 liegen, sind auch durch Gäste aus dem Sondergebiet SO1 zu nutzen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Größe der Standplätze

In den festgesetzten Sondergebieten für Ferienhausbebauung SO1 regelt sich die maximale Grundfläche sowie die Gebäudehöhe nach den in den Nutzungsschablonen angegebenen Werten. Hier sind nur die bereits vorhandenen baulichen Anlagen durch Baufenster gesichert. Neue bauliche Hauptanlagen wird es in diesen Bereichen nicht geben. Die Festsetzung der Grundfläche nach den vorhandenen Bestand läßt bei Abgang des Gebäudes eine Wiederherrichtung nur im vorhandenen Maße zu. Festgesetzt wird in diesem Bereich eine eingeschossige Bauweise sowie die Höhe der baulichen Anlagen auf ein Maximum begrenzt. Insgesamt ergibt sich somit die Zulässigkeit von 47 Ferienwohnungen mit 188 Betten.

In den festgesetzten Sondergebieten für Dauercamping SO2 ist das längerfristige Aufstellen von Wohnmobilen, Caravans und sonstigen Mobilheimen die Hauptnutzung. Dabei sollte die Mindestgröße der Standplätze 120 qm betragen. Nebenanlagen (Gebäude für die Bewirtschaftung des Platzes, sanitäre Einrichtungen, Wasch- und Trockeneinrichtungen) sind jeweils mit einem Baufenster und entsprechender Festsetzungen in den Nutzungsschablonen beschrieben. Entsprechend der bereits erfolgten Parzellierung sind damit insgesamt 79 Standplätze mit 158 Betten festgesetzt.

In den festgesetzten Sondergebieten für Campingplätze SO3 und SO4 ist Camping die Hauptnutzung. Nebenanlagen (Gebäude für die Bewirtschaftung des Platzes, sanitäre Einrichtungen, Wasch- und Trockeneinrichtungen) sind jeweils mit einem Baufenster und entsprechender Festsetzungen in den Nutzungsschablonen beschrieben. Ein weiterer

Ausbau über den Bestand ist nicht vorgesehen. In den festgesetzten Sondergebieten für Campingplätze (SO 3) beträgt die Mindestgröße der Standplätze 80 m² und in den festgesetzten Sondergebieten für Campingplätze (SO 4) 40 m². Die Anzahl der möglichen Standplätze beträgt damit und entsprechend der bereits erfolgten Parzellierung im SO3 273 mit 546 Betten und im SO4 36 mit 72 Betten.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

In den B-Plan wurde eine Ausnahmeregelung aufgenommen, die ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenze für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal 3 m Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zulässt. Damit wird gewährleistet, dass bei der späteren individuellen Ausgestaltung der Gebäude untergeordnete Bauteile wie Eingänge oder Erker errichtet werden können, ohne dass die den städtebaulichen Raum prägende Hauptbaukörper die durch die Baufenster vorgegebene Ordnung verlassen.

Durch das vorhandene Zentralgebäude wird in diesem Bereich eine abweichende für Gebäude mit einer Länge über 50 m festgesetzt. In allen anderen Bereichen gilt die Festsetzung der offenen Bauweise. Diese Festsetzungen sichern die bestehenden Gebäude und lassen Raum für Veränderungen.

5.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Wahrung eines geordneten Siedlungsbildes sind Garagen und Carports auf dem Gelände nicht zulässig, Ausnahmen bilden Garagen für Geräte und Fahrzeuge die zur Bewirtschaftung des Geländes notwendig sind. Diese Gebäude sind entsprechend der vorgenannten Gebäudeliste im Entwurf vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschrieben.

Die Stellplätze für die Ferienwohnungen werden auf dem Grundstück in unmittelbarer Nähe zugeordnet errichtet.

Dies gilt ebenso für die Dauercampingplätze, wo die Pkw auf dem Standplatz unter zu bringen sind. Für die zulässigen 79 Standplätze sind 3 Besucherparkplätze zu errichten. Diese werden auf einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Zugangsbereich der Anlage errichtet.

Auf dem, im Campingplatz Sondergebiet 3 vorhandenen Standplätze sind die Pkw unmittelbar unterzubringen. Für diese Anzahl sind 9 Besucherparkplätze vorzusehen, welche sich ebenfalls auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Zugangsbereich der Anlage befinden.

Für insgesamt 36 Standplätze des Campingplatzes Sondergebiet 4 wird die Fläche von ca. 20 PKW Stellplätzen ebenfalls auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Zugangsbereich der Anlage vorgesehen.

Zum ordnungsgemäßen Betrieb und zur Wahrung der Platzordnung sind Nebenanlagen für die Müllbeseitigung und die Entsorgung von Chemietoiletten nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; *ausgenommen sind die im Waldabstand liegenden Flächen*

der Sondergebiete, die als von Bebauung freizuhaltend gekennzeichnet werden.

5.5 Maßnahmen zum Schutz- zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Minderung des Eingriffs werden Pflanzungen in Form von Aufforstungen (außerhalb des Plangebiets) sowie Wandbegrünungen größerer geschlossener Außenwandflächen vorgesehen. Bestehende Bäume werden, soweit funktional möglich, in die Planung integriert und sollen dauerhaft erhalten werden.

Angesichts der sandigen Böden wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung zur Verbesserung der Grundwasserneubildung zurückgegriffen. Alternativ wird zur Senkung des Trinkwasserverbrauchs auch die Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers gestattet.

5.6 Gefahrenabwehr

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in Auswertung der schalltechnischen Untersuchung ein Lärmschutzwall bis auf eine Höhe von min. 2,5 m über Straßenoberfläche der Landesstraße (6,4 m über HN) zu errichten. Lediglich auf einer kleinen Fläche im Campingplatzgebiet werden der Abstand von 35 m zur Straßenmitte unter- und damit die Orientierungswerte geringfügig überschritten.

Im südlichen Bereich (Ferienhausgebiet) entspricht die Lärmbelastung bis zu einem Abstand von rund 75 m zur Straßenmitte Lärmpegelbereich III. Die bestehende Bebauung ragt geringfügig in diesen Bereich hinein. Angesichts der massiven Außenmauern (Mauerwerk > 20 cm) ist der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 (entspricht $R'w = 30 - 34 \text{ dB(A)}$) ausreichend, um das erforderliche resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nachweisen zu können.

Allgemein plant die Gemeinde, die Ortsdurchfahrt nach Süden auszuweiten, so dass im Bereich des Plangebiets eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 oder 60 km/h festgesetzt werden kann. Dies wird aus Gründen der Verkehrssicherheit an der Abfahrt nach Glowe sowie im Umfeld der stark frequentierten Tourismuseinrichtungen (Aquamaris, Freizeit- und Erholungszentrum Schaabe) für notwendig erachtet. In der letzten Abstimmung hat das Straßenbauamt eine Ausweitung der Ortsdurchfahrt in Aussicht gestellt, der offizielle Antrag wird durch die Gemeinde im Herbst gestellt werden (Beschluss in GV bereits gefasst).

Hochwasserschutz

Angesichts der Höhenlage des Geländes von ca. 1,4 bis 3,0 m ü.H.N. sind große Teile des Plangebiets überflutungsgefährdet. Das Bemessungshochwasser des Breeger Bodens wird mit 2,10 m ü.H.N. angegeben; ein Hochwasserschutzdeich besteht nicht. Der hochwassergefährdete Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet, der Objektschutz wird durch Festsetzung der Erdgeschoßhöhenlage sichergestellt. Auf den Wellenaufbau wird ergänzend hingewiesen.

Das Land übernimmt keine Haftung für Schäden durch Hochwasser.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB können ergänzende Regelungen in den vB-Plan als Festsetzungen aufgenommen werden. Mit Hilfe dieser Festsetzungen wird ein Mindestmaß an architektonischer Gestaltung und das Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet. Mit diesen gestalterischen Festsetzungen und den o.g Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft wird der angestrebte Charakter eines in der Natur belassenen Erholungsgebietes gewährleistet. Mit den zumutbaren Mindestanforderungen an die Gestaltung der Grundstücke wird andererseits ein eigenständiges und Identität stiftendes Erscheinungsbild gefördert.

Daher sind Dächer nur als Pult-, Sattel- oder Walmdach und mit einer maximalen Neigung von 45°, Einfriedungen sind nur als Hecke und als Zäune mit dazugepflanzter Hecke bis zu einer Höhe von zwei Meter zulässig und die Nebenanlagen zur Müllbeseitigung und zur Entsorgung der Chemietoiletten sind vollständig und dauerhaft einzugrünen.

Fensterlose Außenflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² sowie freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Müllbehälter sind mit Rank- oder Klettergehölzen der vorgeschlagenen Artenliste zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Rankern und Schlingern sind entsprechende Rankhilfen anzubringen.

6. Grünordnung

6.1 Allgemeines, Aufgabe und Zielsetzung

Gemäß Landesnaturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) sind vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen. „Unvermeidbare Beeinträchtigungen bei Eingriffen in Natur und Landschaft hat der Verursacher bei der Planung darzustellen und innerhalb einer zu bestimmenden Frist so auszugleichen, daß nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (Ausgleichsmaßnahmen).“ (vgl. § 15 LNatG M-V)

„Natur und Landschaft sind im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß ... die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.“

Gemäß § 8 a Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nicht als Eingriffe anzusehen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB. Damit wird eine Bebauung, die die Versiegelung, die nach § 34 BauGB zulässig wäre überschreitet durch den B-Plan vorbereitet, der dementsprechend auszugleichen ist.

Parallel zum Planverfahren wurde eine Umweltbetrachtung mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Biotoptypenkartierung mit Bestandsplan für das FEZ erstellt (nordprojekt nießen & partner, Binz, 22. April 2003). Deren Aussagen dienen insgesamt als grünordnerischer Beitrag zum B-Plan. Ein eigenständiger Grünordnungsplan wird nicht erstellt, da alle entsprechenden Maßnahmen in der Begründung und im B-Plan

(Zeichnung und Text) rechtsverbindlich festgesetzt werden.

6.2 Bestandsbewertung

Für die vollständige Bestandsbeschreibung wird auf die gesonderte Umweltbetrachtung vom 22. April 2003 verwiesen, aus der im Folgenden zitiert wird.

Bei der Fläche handelt es sich um einen Altstandort, welcher durch einen relativ hohen Grad der Versiegelung gekennzeichnet war. Wertvolle Vegetation ist bis auf die Randbereiche, das nördliche Waldgebiet und wenige Ausnahmen kaum anzutreffen.

Gemäß der Naturräumlichen Gliederung des Landes Mecklenburg-Vorpommern liegt der Untersuchungsraum im Bereich der Landschaftseinheit ‚Nord- und Ostrügensch Hügelland und Boddenland‘. Das aktuelle Arten- und Lebensraumpotential wird in seiner Schutzwürdigkeit als gering bis mittel, die Schutzwürdigkeit des Lebensraumentwicklungspotentials als hoch bis sehr hoch eingestuft. Das Landschaftsbildpotential wird mit mittel-hoch bzw. gering-mittel charakterisiert, die Schutzwürdigkeit des Bodenpotentials gering bis mittel.

Der Naturraum in der Umgebung von Breege ist vielgestaltig. Die Breite der Schaabe beträgt zwischen Ostsee im Norden und dem Große Jasmunder Bodden im Süden ca. 600 m. An der Ostsee findet man einen breiten Sandstrand, westlich anschließend kupfiges Düngelände. Boddenseitig schließen Seesandebenen und Strandwallsysteme mit vermoorten Riegen an. Das Boddenufer ist durch Röhrichtbewuchs abwechselnd mit schmalen Sandstränden gekennzeichnet. Heute ist die Schaabe durch Kiefernwälder geprägt.

Im Untersuchungsraum ist ein Mosaik vielfältiger, anthropogen geprägter Biotoptypen vorzufinden. Der gesamte Bereich wird von einer intensiven Nutzung in Sinne eines Campingplatzes bestimmt. Außerhalb der intensiv gepflegten Rasenflächen (Campingplatzflächen und Zierrasen) sind Vermüllungen mit unterschiedlichen Materialien zu registrieren. Verwehte Verpackungen, Getränkedosen und Flaschen, aber auch bewusst am Rande von Baumbeständen angelegte Komposthaufen sowie in die Gehölzbestände eingebrachtes Gehölzschnittgut aus den angrenzenden ‚Gärten‘.

Der eingebaute Lärmschutzwall stellt durch einen erhöhten Nährstoffgehalt im aufgetragenen Material einen Fremdkörper im bestehenden Ökosystem eines naturnahen Dünenwaldes dar, welcher einen komplett anderen Nährstoffhaushalt aufweist, als ihn die Umgebung von Natur aus bietet. Die Vegetation entspricht der mesotropher Ruderalstandorte.

Der größte Teil des Campingplatzes ist von seinem Charakter her als intensiv genutztes Campingplatzgebiet mit Trittrasengesellschaften unterschiedlicher Ausprägung zu betrachten. Die verbleibenden waldähnlichen Bereiche tragen verschiedene Charaktere. Ursprünglich herrschte ein auf Dünen sanden etablierter Kiefernwald vor. Merkmale eines Kiefern-Dünenwaldes sind noch in kleinen Bereichen parallel zum Lärmschutzwall nördlich des Eingangs zu finden. Hier wechseln Trockenrasen und vegetationsfreie Standorte kleinflächig ab. Diese werden aber regelmäßig von breiten geschotterten bzw. mit andern Materialien befestigten Fahrspuren durchzogen, so dass kein größerer, einheitlich unter diesem Biotoptyp anzusprechender Bereich ausgeprägt ist. Auffallend ist hier auch eine, die Fahrspuren begleitende, Nährstoffanreicherung im Bereich des ‚Dünenwaldes‘.

Vorherrschende Großgehölze sind im gesamten Areal die für diesen Standort typischen

Kiefern (*Pinus sylvestris*). In den westlich gelegenen Gehölzstreifen, parallel zur Grundstücksgrenze, ist eine zunehmende Durchmischung mit Laubgehölzen (*Quercus robur*, *Sorbus aucuparia*) zu erkennen. Diese findet man insbesondere in Randbereichen, welche durch einen 3 m breiten vegetationslosen Streifen stärker besonnt sind.

Der Unterwuchs dieser mit Waldcharakter ausgeprägten Bereiche ist in kleine Teilbereiche mit verschiedenen Bewuchs-Typen aufzugliedern, jedoch ist aufgrund der Kleinflächigkeit keine Einordnung in eigenständige Wald-Typen möglich. Die Unterschiede sind oftmals direkt mit menschlichen Maßnahmen auf begrenztem Raum im Zusammenhang zu sehen.

Ein Spielplatz, welcher sich als große Sandfläche mit Holz-Spielgeräten, eingegrenzt durch Holzkonstruktionen darstellt, liegt eingebettet in Kiefernbestände. Die Größe der Spielfläche erscheint ausreichend für diesen Bereich. In der unmittelbaren Umgebung sind keine direkten Schäden durch Übernutzung durch Kinderspiel erkennbar.

Betonierte Wege und Platzflächen kennzeichnen die zentrale Erschließung. Die Versiegelung nimmt tendenziell auch noch in den vor langer Zeit bebauten Bereichen durch Umbau der Gebäude und Ergänzen mit Terrassentüren sowie großzügigen befestigten Terrassen, welche teilweise mit Klinkermauern o.ä. Materialien eingegrenzt sind, zu.

Intensive Nutzungen liegen besonders im Bereich der Freiflächen der Ferienhausgebiete vor. Zierpflanzungen, Holz- und sonstige Konstruktionen, befestigte Terrassen, Nebengebäude unterschiedlicher Konstruktionsart (Holzschuppen, massive Bauten) ergänzen die vorhandenen Gebäude älteren Ursprungs.

Die Privatbereiche sind intensiv gepflegt, Zierpflanzungen werden auch außerhalb des unmittelbaren Gebäudeumfeldes in die Waldränder oder waldnahen Bereiche eingebracht.

Eine ästhetische Landschaftsbewertung ist insgesamt sehr kritisch zu bewerten. Eine Messung landschaftlicher Schönheit kann letztlich nicht objektivierbar und quantifizierbar vorgenommen werden. So verändern sich im Laufe der Zeit subjektive Einstellungen. Darüber hinaus ist landschaftliche Schönheit ein derart komplexes Phänomen, das sich schon in kurzen Intervallen so stark ändern kann, daß es bedenklich erscheinen muß, den ästhetischen Wert eines Landschaftsausschnittes wissenschaftlich begründbar und nachvollziehbar bestimmen zu wollen.

6.3 Maßnahmen zur Grünordnung

Für die vollständige Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen wird auf die gesonderte Umweltbetrachtung zum Vorhaben des Büro nordprojekt nießen & partner, Binz, 22. April 2003 verwiesen, aus der im Folgenden zitiert wird

Mit Realisierung des Vorhabens werden in gemäßigttem Umfang einzelne Komponenten des Naturhaushaltes beeinträchtigt, ohne dabei umfassende Totalverluste einzelner Funktionen zu initiieren. Zusätzliche Flächenversiegelungen und Bebauung reduzieren die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden sowie der Schutzgüter Flora und Fauna

Die intensive Pflege der Freiflächen sowie deren Beanspruchung durch Nutzung während der Saison beeinträchtigt eine natürliche Entwicklung der Vegetation. Das Schutzgut Flora und daraus abgeleitet auch das Schutzgut Fauna werden weiterhin in einem von menschlicher Nutzung beeinflussten Lebensraumgefüge existieren. Innerhalb des

Untersuchungsraumes sind natürliche, d.h. vom Menschen unbeeinflusste Entwicklungen aufgrund der relativen Intensität der Nutzungen nicht möglich.

Das Schutzgut Mensch wird im geplanten Vorhaben in den Vordergrund gestellt und die Bedingungen für Freizeit und Erholung sowie das Landschaftsbild mit besonderer Sorgfalt berücksichtigt.

Im Rahmen der Planung wird größter Wert darauf gelegt, den erhaltenswerten Bestand an Naturgütern zu schützen, die bestehende Landschaftsstruktur des Gebietes zu fördern und auszubauen, es wiederherzustellen und damit eine Aufwertung für den Naturhaushalt zu leisten. So werden alle nicht genutzten Bereiche des Geländes als Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation festgesetzt. Vorhandene Einzelbäume werden als zu erhaltend dargestellt und sind vor jeder Beeinträchtigung zu schützen. Zu diesem Zweck ist zwischen diesen und den angrenzenden Sondergebietsflächen eine ca. 1 m hohe Abgrenzung in Form von Schloten oder ähnlichem anzuordnen.

6.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs des Eingriffs / Teilbereich Campingplatz

Die Aufstellung des B-Planes stellt nach § 8 BNatSchG und den §§ 14-16 LNatSchG M-V sowie § 1a BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Nach § 8 BNatSchG, § 15 LNatSchG M-V und § 1a BauGB ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Die Bewertung des durch die Planung verursachten Eingriffs erfolgt anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Heft 3/1999 (erstellt vom LAUN M-V in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis „Eingriffe in Natur und Landschaft“ der unteren Naturschutzbehörden).

Ziel des Bewertungsverfahrens ist es, die Eingriffsfolgen übersichtlich und andererseits - dem gesetzlichen Auftrag entsprechend -, vorher und nachher umfassend darzustellen. Nach der Gleichung Fläche x Kompensationsfaktor und unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Werte auf den Kompensationsflächen sowie der noch verbleibenden Werte auf den Eingriffsflächen werden Flächenäquivalente abgeleitet und miteinander verrechnet. Dies bedeutet, daß sowohl die Eingriffsflächen als auch die Kompensationsflächen quantitativ und qualitativ mit ihren Funktionen erfaßt werden. Die Bewertung der potentiellen Kompensationsflächen mit ihrem Eingangswert ist wichtig, um eine sachgerechte Bedarfsermittlung durchführen zu können. Dem Modell zur Kompensationsbedarfsermittlung liegt das Indikatorprinzip zugrunde, nach dem der Biotoptyp mit seiner Vegetation die Ausprägung von Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild widerspiegelt. Bei den Kompensationsmaßnahmen ist in der Regel von Mehrfachfunktionen auszugehen. Das heißt, daß einzelne Maßnahmen gleichzeitig zur Wiederherstellung verschiedener Wert- und Funktionselemente dienen. Generell ist die Voraussetzung zur Beurteilung des Eingriffs die Erfassung und Bewertung des vom Eingriff beeinträchtigten Biotoptyps. Die Erfassung des Biotoptyps erfolgte nach den Vorschriften der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände Mecklenburg-Vorpommern“ des LAUN.

Diese beschreibende Ermittlung des Kompensationsbedarfs führt zu einem Flächenäqui-

valent für die vom Eingriff beanspruchten Biotoptypen und für den additiven Ausgleich von Sonderfunktionen bzgl. Fauna, Boden, Klima/Luft und Landschaftsbild. Für die geplanten Kompensationsmaßnahmen und -flächen wird ebenfalls ein Flächenäquivalent ermittelt. Hierbei wird den Kompensationsmaßnahmen i.d.R. nicht der Wert des angestrebten Biotoptyps, sondern nur der Wert beigemessen, der bei planmäßiger Entwicklung im Zeitraum von 25 Jahren erreicht wird.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen wird aus den beeinträchtigten Funktionen der Schutzgüter abgeleitet. Der Kompensationsumfang ergibt sich aus dem Maß der erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Eingriffsflächen einerseits und aus der vorhandenen Wertigkeit (Vorwertigkeit) der Kompensationsflächen andererseits. So weisen in der Regel, Biotope mit einer hohen Wertigkeit:

- ein hohes Gefährdungspotential
- einen hohen Reifegrad und lange Entwicklungszeiten bezüglich ihrer Regeneration
- ein Artenvorkommen mit spezifischen Gefährdungssituationen sowie
- eine gut ausgebildete, typspezifische Artengarnitur auf.

Als eingriffsrelevante Vorhabensbestandteile, die mit einem Totalverlust der vorhandenen Naturraumfunktionen einhergehen, werden die Anlage von Straßen und Wegen sowie die eigentlichen Baufenster in folgendem Flächenanteil betrachtet:

Gesamtfläche:	182.532 m ²	(früher 189.421 m ²)
Flächen mit Bindung:	48.533 m ²	(früher 50.473 m ²)
Wald:	53.374 m ²	
Verkehrsfläche:	14.630 m ²	
Sonderbaufläche:	53.788 m ²	(früher 58.737 m ²)
Grünfläche/Spielplatz:	1.247 m ²	
Baufenster:	6.828 m ²	
Lärmschutzwall:	2.411 m ²	
Hochwasserschutz:	1.721 m ²	

Der Bilanzierung zugrunde liegen die Kartierung aus dem Jahr 1997 (Büro Busse + Günther) sowie die Biotoptypenkartierung von 2001 (Büro Nordprojekt, Binz).

Die Umwandlung der Militärbrache in einen Campingplatz hat Verluste der vorhandenen Biotopfunktionen bewirkt, die in einer Vorgängerplanung bewertet wurden. Die Errichtung des Campingplatzes wurde genehmigt (nach § 33 BauGB bezogen auf den VE-Plan Nr.9), der entsprechende Plan jedoch durch Schwerin versagt. Da die Baugenehmigungen weiterhin Rechtskraft haben, besteht formell keine Verpflichtung der ursprünglichen Bilanzierung in das erst nach Erteilung der Genehmigungen begonnene Bauleitplanverfahren (vB-Plan Nr. 1a). Im Interesse eines verantwortungsbewussten Umgangs mit Natur und Umwelt sowie im Sinne eines Erhalts der naturräumlichen Qualitäten der Insel als Grundlage des Tourismus wird das damalige Kompensationsdefizit jedoch in die neue Planung übernommen. Die damalige Bilanzierung wird um die Bilanzierung der neuen (d.h. durch die Planung erstmals und originär zu verantwortenden Eingriffe) ergänzt.

Die Erweiterung des Campingplatzes bewirkt einen Verlust der vorhandenen Biotopfunktion, jedoch werden keine Totalverluste besonderer naturräumlicher Werte zu verzeichnen sein.

Abgrenzung von Wirkzonen:

Die Militärbrache wird gem. Biotoptypenkatalog des Landes Mecklenburg-Vorpommern

aufgrund der vorausgegangenen Nutzung und der zu verzeichnenden Schädigungen ursprünglicher Biotopgefüge sowie der kurzfristigen Regenerationsfähigkeit wesentlicher zur Veränderung vorgesehener Flächen als Biotoptyp mit mittlerer Wertigkeit eingestuft.

Landschaftliche Freiräume: Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der Ortslage von Breege/Juliusruh in einem geschlossenen Waldgebiet, welches von der stark frequentierten Hauptverbindungsstraße, der L 30, zerschnitten wird.

Komplexe von Wertbiotopen: Im unmittelbaren Untersuchungsraum befinden sich keine Wertbiotope gem. Kartieranleitung des Landes M-V.

Bereiche mit faunistischen Funktionsgefügen: Neben den für den vorgefundenen Waldtyp typischen Artengemeinschaften werden am Standort keine besonders schützenswerten faunistischen Funktionsgefüge vermutet.

Landschaftsbildräume: werden durch das Vorhaben nicht verändert. Das Untersuchungsgebiet liegt eingebettet in einen Waldbestand und wird an 2 Seiten von Straßen begrenzt. Eine leichte Negativwirkung übt der Lärmschutzwall parallel zur L 30 aus. Diese Negativwirkung wird durch die in Richtung Straße belassenen Bäume gemindert.

Besondere Leistungsbereiche abiotischer Faktoren: liegen im Plangebiet nicht vor. Das unter Nummer 0802 gelistete Geotop „Dünenrestwald“ im Bereich der Erweiterungsfläche wurde aktuell aus dem Kataster gestrichen.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades: Das Plangebiet liegt eingebettet in einen Waldbestand, welcher aber von der begrenzenden, übergeordneten Straße L 30 sowie der Ortszufahrt Breege zerschnitten wird. Ein Lärmschutzwall entlang der Grundstücksgrenze schirmt das Untersuchungsgebiet vom Verkehrslärm ab. Dieser Wall stellt in seiner physischen Gestalt einen Fremdkörper in der ansonsten sanftwellig geformten Dünenlandschaft dar. Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1,00 festgesetzt.

Der Korrekturfaktor beträgt 1,00.

Bestimmung der Kompensationserfordernisse aufgrund betroffener Biotoptypen

Flächenbilanz Bestand 1997 und der Planung 2002

Flächenversiegelung / Totalverlust	14.015,00	23.995,00	17.229,00	21.458,00	+7.443,00
Vegetationsfläche / Funktionsverlust	175.406,00	165.426,00	172.192,00	167.963,00	- 7.443,00

Die Tabelle zur Ermittlung des Flächenäquivalent für die Kompensation (Kompensationsbedarf) mit Gegenüberstellung der Kartierung von 1997, der Planung von 1997, dem Bestand von 2001 sowie der aktuellen Planung ist der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Anhang beigelegt.

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Gegenüberstellung der eingriffsrelevanten Bestandteile (Tabelle 1)

Kategorie	Bestand 1997	Bestand 2001	Planung 2003	Eingriff, effektiv
Verkehrsfläche	6.750 m ²	7.458 m ²	14.630 m ²	Vollversiegelung
	Vollversiegelung	Vollversiegelung	(- 7.458 m ² vorh. Vollversiegelung.	7.458m ² – 6.750m ² =698 m ²

	3.840,00	neu gem. Festset-	Teilversiegelung
	Teilversiege-	zung als teilversie-	14.630m ² -7.458m ² =7.172m ²
	lung	gelte Fläche)	
Gebäudefläche / 7.255,00m ²	5.931,00	6.828,00 m ²	Gebäudefläche
Baufenster			- 427,00 m ²
Eingriffsrele-			Vollversiegelung
vante Bestand-			698 m ² -427m ² = 271,00 m ²
teile			Teilversiegelung, weitestgehen-
			der Funktionsverlust
			7.172,00 m ²

Bilanzierung (Tabelle 2)

Biotoptyp	Flächenver- brauch (m ²)	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Frei- raumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent Kompensation	für
Campingplatzfläche (PZC)	7.443,00	0	0,2 + 0,5 x 1,00	5.210,10	

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Gegenüberstellung der eingriffsrelevanten Bestandteile (Tabelle 3)

Kategorie	Bestand 1997	Bestand 2001	Planung 2002	Eingriff, effektiv	
Kiefernbestand (WZK)	111.457,00 m ²	90.264,00 m ²	103.847,00 m ²	111.457	-
				103.847m ² =7.610,00 m ²	
Campingplatzfläche (PZC)	63.949,00 m ²	39.224,00 m ²	64.110,00 m ²	Campingplatzfläche	
				- 167,00 m ²	
Eingriffsrelevante Be- standteile				Teilversiegelung / Funkti- onsverlust	
				7.443,00 m ²	

Kategorie	Bestand 1997	Planung 1997	Bestand 2001	Nicht erbrachter Defizit	Ausgleich /
Ausgleichsmaßnahme aus Planung 1997	-	11.700,00 m ²	-	11.700,00m ²	
Eingriffsrelevante Bestandteile				Funktionsverlust	
				11.700,00 m ²	

Bilanzierung (Tabelle 4)

Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m ²)	Wert- stufe	Kompensationserfordernis x Kor- rekturfaktor Freiraumbeeinträchti- gungsgrad	Flächenäquivalent Kompensation	für
Kiefernbestand (WZK)	7.443,00	0	0,5 x 1,00	3.721,50	
Wertverlust durch nicht er- brachte	11.700,00	2	2 x 1,00	23.400,00	
Gesamt:				27.121,50	

Erläuterungen zum Kompensationserfordernis:

Durch die Neuanlage von wasserdurchlässigen Erschließungswegen gehen auf der Fläche von 7.443,00 m² wesentliche Naturraumfunktionen verloren. Ein Totalverlust entsteht dabei nicht.

Die Gegenüberstellung von ursprünglich vorhandener Bebauung und der aktuell vorliegenden Planung ergibt eine Reduzierung der überbauten Fläche von 427 m². In der Ermittlung der überbauten Flächen wurde dieser Betrag bereits vom Gesamtbetrag subtrahiert.

Der Korrekturfaktor ergibt sich aus dem mittleren Abstand bzw. dem Abstand des Schwerpunktes des Vorhabens von einer Störquelle – hier der stark befahrenen Landesstraße. Der Korrekturfaktor wird mit 1,00 festgesetzt.

- Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen (Wertstufen 3 und 4) – entfällt
- Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen – entfällt
- Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen - Boden, Wasser, Klima, Luft – entfällt
- Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes - entfällt

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Summe 1.1:	5.210,10 m ²
Summe 1.2:	27.121,50 m ²
Gesamtsumme:	32.331,60 m ²

Für die gem. V+E-Plan „Freizeit- und Erholungszentrum Schaabe“ festgesetzten Maßnahmen besteht ein Kompensationsflächenbedarf von 32.331,60 m².

Ermittlung des Flächenäquivalent für die Kompensationsmaßnahmen (Tabelle 5):

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Schaffung einer Waldfläche	16.165,80	2	2,0	1,0	32.331,60
Gesamtumfang der Kompensation:					(Flächenäquivalent für Kompensation) 32.331,60

Erläuterung der Maßnahmen:

Als Ersatzmaßnahme für den durch die Realisierung des Vorhabens verursachten Eingriff wird eine Bewaldungsmaßnahme festgesetzt. Die Fläche von 1,6 ha ist durch Initialpflanzung zu bewalden. Sukzession ist auf einem Flächenanteil von 1/3 zulässig. Vor Ausführungsbeginn ist ein Pflanzplan zu erarbeiten und der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Forstamt zur Genehmigung vorzulegen. Die Pflanzung ist durch ein anerkanntes Garten- und Landschaftsbau- bzw. Forstunternehmen anzulegen und auf die Dauer von 5 Jahren zu pflegen.

Bilanzierung

Dem Kompensationsflächenäquivalent der Bestandssituation von: 32.331,60 Kompensationsflächenpunkten

stehen Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von:
sationsflächenpunkten gegenüber.

32.331,60 Kompen-

6.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs des Eingriffs / Teilbereich Campingplatz

Die folgende Bilanzierung berücksichtigt lediglich den im Bereich des nördlichen Waldes angelegten Parkplatz „Windland“ mit einer Grundfläche von 900 m². Als eingriffsrelevante Vorhabensbestandteile, die mit einem Totalverlust der vorhandenen Naturraumfunktionen einhergehen, wird die Anlage eines Parkplatzes an der nordwestlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Waldes betrachtet. Die Gesamtfläche beträgt 900 m².

Im Anschluss wird eine Gesamtbilanz durch hinzuaddieren der bereits ermittelten Ausgleichsrelevanten Werte erstellt.

Abgrenzung von Wirkzonen

Landschaftliche Freiräume: Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der Ortslage von Breege/Juliusruh in einem geschlossenen Waldgebiet, welches von der stark frequentierten Hauptverbindungsstraße, der L 30, zerschnitten wird.

Komplexe von Wertbiotopen: Im unmittelbaren Untersuchungsraum befinden sich keine Wertbiotope gem. Kartieranleitung des Landes M-V.

Bereiche mit faunistischen Funktionsgefügen: Neben den für den vorgefundenen Waldtyp typischen Artengemeinschaften werden am Standort keine besonders schützenswerten faunistischen Funktionsgefüge vermutet.

Landschaftsbildräume: werden durch das Vorhaben nicht verändert. Das Untersuchungsgebiet wird an 2 Seiten von Straßen, an der dritten Seite von einem weiteren Parkplatz begrenzt.

Besondere Leistungsbereiche abiotischer Faktoren: liegen im Plangebiet nicht vor.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades: Das Plangebiet grenzt auf einer Länge von ca. 30 m an einem Waldbestand. Weiterhin wird der Parkplatz von der begrenzenden, Ortszufahrt Breege, dem benachbarten Parkplatz „Chemnitz“ sowie der Parkplatzzufahrt räumlich begrenzt. Aufgrund dieser direkten Beeinträchtigung im Abstand von weniger als 50 m vom Kerngebiet des eingriffsrelevanten Parkplatzes, wird der Freiraumbeeinträchtigungsgrad mit 0,75 festgesetzt. Der Korrekturfaktor beträgt 1,00.

Bestimmung der Kompensationserfordernisse aufgrund betroffener Biotoptypen

Bilanzierung Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Kiefernbestand (WZK)	900,00	0	0,5 x 0,75	337,50

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust: Wurde nicht festgestellt.

Erläuterungen zum Kompensationserfordernis:

Durch die Neuanlage des Parkplatzes gehen auf der Fläche von 900,00 m² wesentliche Naturraumfunktionen verloren. Obwohl einzelne Bäume erhalten bleiben wird aufgrund der saisonal intensiven Nutzung von einer Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust auf der gesamten Fläche ausgegangen.

Der Korrekturfaktor ergibt sich aus dem mittleren Abstand bzw. dem Abstand des Schwerpunktes des Vorhabens von einer Störquelle – hier der stark befahrenen Ortsstraße. Der Korrekturfaktor wird mit 1,00 festgesetzt.

- Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen (Wertstufen 3 und 4) - entfällt
- Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen - entfällt
- Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen - Boden, Wasser, Klima, Luft - entfällt
- Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes - entfällt

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Summe 1.1: 337,50 m²
Gesamtsumme: 337,50 m²

Für die Anlage des Parkplatzes auf der Grundfläche von 900 m² besteht ein Kompensationsflächenbedarf von 337,50 m².

Für die gem. vB-Plan festgesetzten Maßnahmen besteht ein Kompensationsflächenbedarf von 32.331,60 m². Die Addition des für die gem. vB-Plan sowie die Anlage des Parkplatzes „Windland“ erforderlichen Kompensationsflächenbedarfs ergibt eine Summe von 32.669,10 m².

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Ermittlung des Flächenäquivalent für die Kompensationsmaßnahme zum Parkplatz Windland:

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wert- stufe	Kompensati- onswertzahl	Wirkungs- faktor	Flä- chenäqui- valent
Schaffung einer Waldfläche	168,75	2	2,0	1,0	337,50
Gesamtumfang der Kompensation:	(Flächenäquivalent für Kompensation)				337,50

Für das Ferien- und Freizeitzentrum Schaabe bereits ermittelt wurden folgende Werte:

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wert- stufe	Kompensati- onswertzahl	Wirkungs- faktor	Flä- chenäqui- valent
Schaffung einer Waldfläche	16.165,80	2	2,0	1,0	32.331,60
Gesamtumfang der Kompensation:	(Flächenäquivalent für Kompensation)				32.331,60

Der Gesamtumfang der erforderlichen Ausgleichmaßnahmen wird als Summe der Teilfläche „Parkplatz Windland“ und der ursprünglichen Bilanzierung für das Freizeit- und Erholungszentrum Schaabe ermittelt und beträgt 16.334,05 m².

Erläuterung der Maßnahme:

Zusätzlich zu der für das „FEZ Schaabe“ bereits festgesetzten Bewaldungsmaßnahme auf der Fläche von 1,6 ha wird als Ersatzmaßnahme für den durch die Realisierung des Parkplatzes „Windland“ verursachten Eingriffs eine Bewaldungsmaßnahme auf der ehemaligen Schafweide, Gemarkung Udars, Flur 2 festgesetzt. Die Fläche von 0,02 ha ist durch Initialpflanzung zu bewalden. Vor Ausführungsbeginn ist ein Pflanzplan zu erarbeiten und der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Forstamt zur Genehmigung vorzulegen. Die Pflanzung ist durch ein anerkanntes Garten- und Landschaftsbau- bzw. Forstunternehmen anzulegen und auf die Dauer von 5 Jahren zu pflegen.

Insgesamt ist eine Fläche von 1,62 ha zu bewalden.

Gesamtbilanz „FEZ Schaabe“ und „Parkplatz Windland“

Dem Kompensationsflächenäquivalent von gesamt: **32.669,10** Kompensationsflächenpunkten (für den Parkplatz „Windland“: 337,50, für FEZ Schaabe“: 32.331,60) stehen Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von **32.669,10** Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Mit der Realisierung der angegebenen Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

7. Verkehrserschließung

Der Ort Breege wird von der Landesstraße 30 durchquert. Sie stellt die Anbindung des Ortes an die überregionalen Erschließungsachsen sicher. Das Plangebiet selber liegt direkt an dieser Straße, so dass notwendige Sicherheitsmaßnahmen zur Verkehrserschließung hergestellt werden mußten (Linksabbiegerspur). Die Innere Erschließung des Geländes erfolgt über private Straßen und Wege.

Bedingt durch die Überplanung und Neuordnung des Geländes als Campingplatz trägt die Anlage wesentlich zur Verkehrsordnung und Entlastung der Schaabe und des Gemeindegebietes bei, da durch die bedarfsorientierte Ausweisung an Stellplätzen das wilde Zelten und Campen am Strand der Schaabe, auf den Rastplätzen und im Waldgebiet der Schaabe sowie das abstellen von Wohnmobile und Gespanne auf den Rastplätzen entlang der Schaabe nicht mehr nötig ist und somit unterbunden werden kann.

Die in der Schaabe vorhandenen Parkplätze können wieder von Tagesgästen genutzt werden.

Der durch den Campingplatz anfallende Fußgängerverkehr Richtung Breege kann über den boddenseitig verlaufenden Weg gesteuert werden. Hierbei ist allerdings aus sicherheitstechnischen Gründen kein direkter Zugang zum Freizeit und Erholungszentrum möglich. Der Einzige Zugang zur Einrichtung erfolgt über die östliche Zufahrt an der L30, da nur dort kontrolliert werden kann, wer das Gelände betritt und verläßt.

Richtung Juliusruh und zum Ostseestrand ist es notwendig, die Landstraße L 30 zu überqueren. Hier wird die vom Straßenbauamt Stralsund geforderte Fußgängerquerung hergestellt.

Mit Stellungnahme vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg Vorpommern wurde dazu festgestellt, dass als Querungshilfe nur eine Fußgänger-Bedarfs-LZA in Betracht kommt. Dafür werden entsprechende Anträge gestellt und bereits vor Satzungsbeschluss umgesetzt.

Weiterhin ist geplant, die Promenade der Gemeinde zu verlängern, so dass sie bis an das Gelände des Freizeit und Erholungszentrums heranreicht. Das fehlende Stück (Straßenüberquerung und Anschluß an die Promenade) ist vom Investor zu ergänzen. Hier wird der Ausbau in engem Kontakt mit der Gemeinde geplant werden.

Schon mit dem nicht rechtskräftig gewordenen VEP Nr. 9 wurde zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Grundstückes im Zufahrtbereich die Landstraße L 30 in Form einer Linksabbiegespur aufgeweitet, damit ein sicheres Linksabbiegen für z.B. PkW mit Campinganhänger gewährleistet ist. Dieser Zufahrt wurde durch das Straßenbauamt auch für die nunmehr geplante Erweiterung bestätigt, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können.

Der Verkehrslärm im Einwirkungsbereich der vorbeiführenden L 30 wird durch einen bereits errichteten Lärmschutzwall mit einer Kammhöhe von 2,60 m -3,10 m (lt. TÜV-Gutachten vom 22.09.1998) über Oberkante der Fahrbahn und einer Fußbreite von 6 m gemindert

Der Anschluß des Geländes an vorhanden Infrastruktur wie Rad- und Wanderwege ist vorbildlich. Die Lage zum Strand wie auch die enge Verknüpfung mit den Ortsteilen Breege und Juliusruh durch Fußwege trägt zu der Attraktivität des Geländes und der damit verbundenen hohen Nachfrage bei.

Es ist Ziel des Vorhabens, daß der Urlauber sein Fahrzeug in der Anlage lassen kann, um zu Fuß oder mit dem Fahrrad das Umfeld zu erkunden.

8. Technische Ver- und Entsorgung

Der Ort Breege- ist mit allen wichtigen Einrichtungen wie EWE - Gasversorgung, e.dis - Energieversorgung, Telekom, Trinkwasser und Abwasser ausgestattet.

Über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet verpflichtet sich dieser, die gesamten Erschließungsmaßnahmen für dieses Baugebiet durchzuführen. Die Anschlüsse an die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen werden nach Rücksprache mit den Versorgungsträgern gewährleistet.

8.1 Wasser und Abwasser

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz und wird Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen gewährleistet. Das Abwasser wird über das im Ort vorhandene Netz zur Abwasserbehandlungsanlage nach Lobkevitz geführt. Die Planunterlagen für die wasser- und abwasserseitige Erschließung sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Auf Grund ausgelasteter Kapazitäten der Kläranlage in den Sommermonaten, wird der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, die Anlage im Jahr 2004 um eine Stufe erweitern. Damit ist die ordnungsgemäße Abführung des Schmutzwassers gewährleistet.

Der Bau von Wasserversorgungsanlagen, sofern sie für einen Wasserbedarf von 20 m³ täglich bemessen sind, und der Bau von Abwasseranlagen (sofern es sich nicht nur um Anschlusskanäle, die nicht dem allgemeinen Gebrauch dienen) handelt, bedürfen gemäß § 38 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom

30.11.1992 der Genehmigung.

Die Ableitung des Regenwassers im Plangebiet erfolgt nicht durch eine Kanalisation.

Entsprechend der Baugrunduntersuchung des Büro Heppner, Neparmitz vom 12.03.2003 werden Hinweise zur sicheren Einleitung des anfallenden Regenwassers gegeben.

Niederschlagswasser von Straßen und befestigten Wegen sollte in einem Mulden- Rigolensystem zu versickern, welches einen Puffer darstellt, sollten der Regenzufluß höher als die Versickerung sein.

Niederschlagswasser von den Dachflächen sollte in einem Rohr- bzw. Rohr-Rigolensystem versickern. Dabei ist darauf zu achten, dass der Sicherheitsabstand zum höchsten Grundwasserstand von 1,00m eingehalten wird.

Auch ist die wirtschaftliche Nutzung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers für die Nutzung in den sanitären Anlagen denkbar.

Zur Gewährleistung der Bereitstellung des erforderlichen Löschwasserbedarfes, der nicht über das Trinkwassernetz gesichert werden kann, wird der vorhandene Feuerlöschteich weiterhin genutzt. Der Feuerlöschteich weist ein Volumen von ca. 150 cbm (10m x 10m x 1,50mittlere Tiefe) auf. Laut DVGW,Arbeitsblatt 405 ist bei Kleinsiedlungen mit einem Bedarf von ca. 24 bis 96 cbm Löschwasserbedarf je Stunde zu rechnen, bei mittlerer Brandgefahr (gemauerte Wände, Harddach) beträgt der Löschwasserbedarf 48 cbm je Stunde. Löschwasser soll für 2 h zur Verfügung stehen, daher ergibt sich ein Gesamtbedarf an Löschwasser von ca. 96 cbm, welche durch den Löschwasserteich bereit gestellt werden können. Die maximalen Wege zur Löschwasserversorgung betragen 240m.

Für den Campingplatz und zusätzlich zum Löschwasserbedarf werden entsprechend der Campingplatzverordnung Feuerlöscher an geeigneten Stellen bereitgestellt.

8.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die e.dis Energie Nord AG durch Anschluss an das vorhandene Netz gewährleistet.

8.3 Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit dem Energieträger Erdgas wird von der EWE gesichert. Die Versorgung erfolgt dabei im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz.

8.4 Sonstiges

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen ist es erforderlich, dass die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze 29, 18381 Putbus, Alleestraße 31 die aktuellen Bestandsunterlagen einholen und sich in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der

zuständigen Technikniederlassung Potsdam, Ressort Bezirksbüro Netze 29, Postfach 229 in 14526 Stahnsdorf so früh wie möglich angezeigt werden. Die Telekom kann eine ausreichende Anzahl von Fernsprechan schlüssen bereitstellen.

Die Müllabfuhr bzw. Abfallentsorgung ist gemäß Abfall- und Gebührensatzung des Landkreises Rügen durch den Landkreis Rügen bzw. durch die beauftragte Fa. Nehlsen Entsorgungs GmbH gesichert. Für die entstehenden Hinterliegergrundstücke sind im öffentlichen Straßenraum oder auf den privaten Grundstücken entsprechende Standorte für die Müllbehälter an der Erschließungsstraße vorzusehen.

Die Entsorgung von Chemietoiletten wird durch eine Privatfirma gesichert.

Das Gebiet befindet sich auf einer sehr jungen geologischen Bildung, der Nehrung der Schaabe und ist damit einer erheblichen Dynamik unterworfen. Sturmflutgefährdungen in dem Gebiet sind nicht unwahrscheinlich. Für den Boddendeich kann ein Bemessungswasserstand von +2,10m über HN angegeben werden. Da das Land keine Hochwasserschutzmaßnahmen in diesem Gebiet plant, ist der Betreiber für entsprechende Vorsorgemaßnahmen selber verantwortlich.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung.

Festpunkte

Im Plangebiet befindet sich der Höhenfestpunkt mit der Nummer 221040.

Dieser ist nach §7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg Vorpommern - Vermessungs und Katastergesetz (VermKatG) gesetzlich geschützt.

Parkplätze

Im Plangebiet befinden sich an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches zwei Parkplätze, die nicht in Zusammenhang mit dem Vorhaben „Freizeit und Erholungszentrum Schaabe“ stehen.

Dabei handelt es sich um den Parkplatz der Ferienanlage „Windland“, der eine Größe von ca. 900 qm aufweist. Dieser wird über die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes bewertet.

Der zweite Parkplatz ist räumlich dem Ferienobjekt „Chemnitz“ zugeordnet. Diese Fläche wurde nachweislich bereits seit 1961 als Parkplatz für die Ferienanlage genutzt. Eine Nutzung als Wald bestand für diese Fläche zu keiner Zeit, daher erfolgt dafür keine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung über den Grünordnungsplan.

10. Flächenbilanz

Gesamtgröße der Anlage: ca. 18,4 ha,
davon innerhalb des vB-Plans 182.533 qm (ca. 18,3 ha)

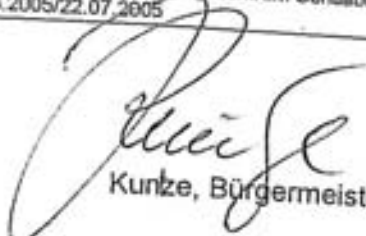
Anteil	Sondergebiete	ca. 5,0 ha	
	davon Campingplatz:		ca. 3,3 ha
	davon: Ferienhäuser:		ca. 1,7 ha
	Verkehrsflächen:	ca. 2,6 ha	
	Grünflächen:	ca. 5,6 ha	
	davon Flächen mit Bindung für Bepflanzung:		ca. 5,2 ha
	davon Lärmschutzwall:		ca. 0,3 ha
	<u>Wald</u>	<u>ca. 5,1 ha</u>	
	Gesamt	ca. 18,3 ha	

Breege, 22.07.2005

Kunze, Bürgermeister

Breege, 22.07.2005




Kunze, Bürgermeister