

Satzung der Gemeinde Lancken-Granitz über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“

Entwurf

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Gemeinde: **Gemeinde Lancken-Granitz**
Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Baabe

Bearbeitung: **Arno Mill, ÖbVI**
Altes Schulhaus 1
OT Mölln-Medow, 18528 Sehlen
Telefon +49 (03838) 24137

Planungsbüro Seppeler
Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler
Brocks Busch 7, 48249 Dülmen
Telefon +49 (02594) 789506

Stand: **Februar 2020**
Arbeitsstand: 27. Februar 2020

Satzung der Gemeinde Lancken-Granitz über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit
Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a BauGB
sowie

Vorprüfungen zur Verträglichkeit

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“
- Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“

Gemeinde: **Gemeinde Lancken-Granitz**
Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Baabe

Bearbeitung: **Arno Mill, ÖbVI**
Altes Schulhaus 1
OT Mölln-Medow, 18528 Sehlen
Telefon +49 (03838) 24137

Planungsbüro Seppeler
Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler
Brocks Busch 7, 48249 Dülmen
Telefon +49 (02594) 789506

Stand: **Entwurf Februar 2020**
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Arbeitsstand: 27. Februar 2020

Textteil

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundsätze der Planung	2
1.1	Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB)	2
1.2	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes	2
1.3	Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)	3
1.4	Aufstellung und Verfahren	4
1.5	Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung	5
2.	Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept.....	6
2.1	Angaben zum Plangebiet und der Umgebung, Historie und Bestand	6
2.2	Ziele des Bebauungsplanes	8
2.3	Vorhaben und baulicher Entwurf	9
2.4	Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung / Örtliche Bauvorschriften	10
3.	Küsten- & Gewässerschutz / Anlagen an der Küste	11
3.1	150 m - Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V	11
3.2	Anlagen an der Küste gemäß § 89 LWaG M-V	11
3.3	Schutz der Deiche / Bemessungshochwasser	11
3.4	Bundeswasserstraße Greifswalder Bodden	12
4.	Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung	12
4.1	Schmutzwasserentsorgung	12
4.2	Niederschlagswasserentsorgung	12
4.3	Trinkwasserversorgung	13
4.4	Löschwasserbereitstellung	13
4.5	Energieversorgung	13
4.6	Wärmeversorgung	14
4.7	Kommunikationsanlagen	14
4.8	Abfallentsorgung/ Altlasten	14
4.9	Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze	15
5.	Umweltbericht	18
5.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der Ziele des Bebauungsplanes	18
5.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	18
5.3	Bestandaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen	19
5.4	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes (Nullvariante)	23
5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen	23
5.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten	24
5.7	Monitoring, Zusammenfassung nach BauGB, Anlage 1	25
6.	Zusammenfassung	18
7.	Rechtsgrundlagen	27
8.	Quellenverzeichnis	27

Planteil

- Planzeichnung mit Festsetzungen

Anlagen

- (1) Verträglichkeitsvorprüfung zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“, Planungsbüro D. Seppeler, Stand Juni 2019
- (2) Verträglichkeitsvorprüfungen zum Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“, Planungsbüro D. Seppeler, Stand Juni 2019
- (3) Artenschutzrechtliche Betrachtung, Planungsbüro D. Seppeler, Stand Februar 2020
- (4) Stellungnahmen Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen, 26. Oktober 2018 und 26. November 2019
- (5) Grünordnungsplan, Planungsbüro D. Seppeler, Stand Februar 2020
- (6) **Entwurf** Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zwischen Gemeinde Lancken-Granitz und Vorhabenträger Arno Mill, ÖbVI, Stand 27. Februar 2020
- (7) Entwurfsplanung Kleinkläranlage mit SBR-Biologie und Ableitung von Niederschlagswässern, Ingenieurbüro Streubel, 05. Mai 2014
- (8) Wasserrechtliche Erlaubnis, Landkreis Vorpommern-Rügen, 12. Juni 2014
- (9) Verschiedene amtliche Bewertungen der Rechtsnatur des Erschließungsweges zum Plangebiet, LK Vorpommern-Rügen, Amt Mönchgut-Granitz, Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V, 2005 – 2016 (8 Seiten)
- (10) Bewertung der Öffentlichkeit des Strandweges in Neu Reddevitz, Gutachten Rechtsanwälte Valerius & Partner, Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht sowie Verwaltungsrecht, 20. Januar 2020

1. Grundsätze der Planung

1.1 Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Vorhabenträgerin, Firma „Folkecharter Rügen“, Neu Reddevitz 16a, 18586 Lancken-Granitz, vertreten durch den Inhaber Herrn Konrad Großmann betreibt auf dem Grundstück der ehemaligen Fischereigenossenschaft FPG „Having“, Seedorf, auch Spitzkopf genannt, eine Bootswerkstatt mit Winterlager für Boote.

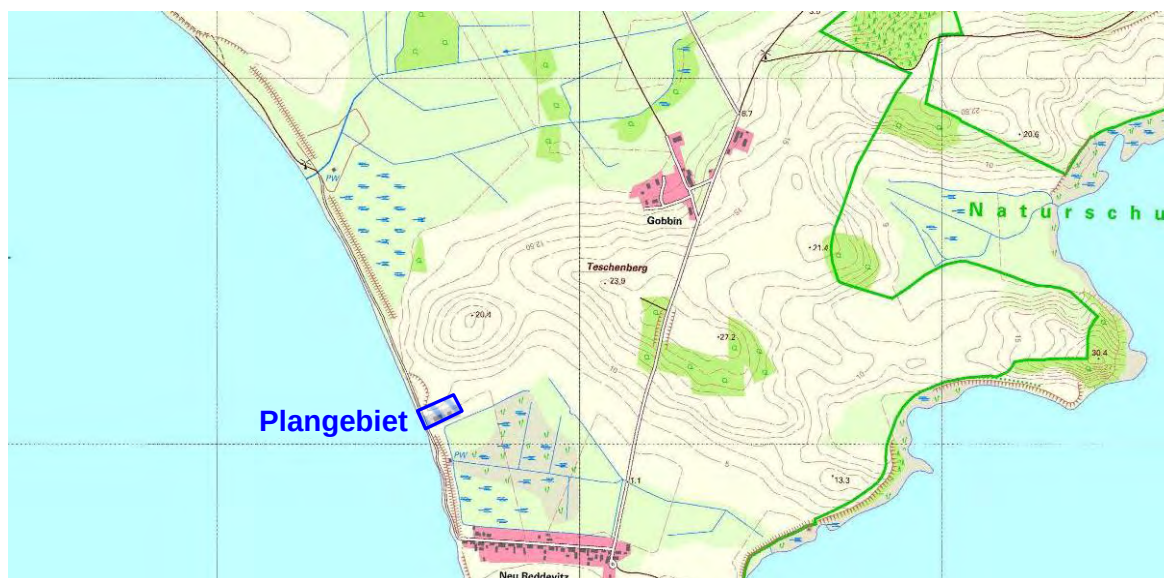
Die zu überplanenden baulichen Anlagen wurden Mitte der 1960er Jahre als Fischereigebäude errichtet und befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Anlagen werden seit dem Jahr 2000 durch den Vorhabenträger überwiegend als Bootswerkstatt und Winterlager genutzt. Der bisherige Erhalt und die bereits teilweise Erneuerung der vorhandenen baulichen Anlagen erfolgte bislang auf Grundlage nach § 35 BauGB erteilter Legitimation. Der Vorhabenträger beabsichtigt die weitere Sanierung/Erneuerung der baulichen Anlagen und die Erweiterung der Nutzung des Betriebsgrundstückes zu Wohnzwecken als Betriebsinhaber.

Auf Antrag der Vorhabenträgerin hat die Gemeinde Lancken-Granitz gemäß § 12 Abs. 2 S. 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens entschieden. Mit der Schaffung eigenen Ortsrechts greift die Gemeinde Lancken-Granitz ihre kommunale Steuerungsaufgabe auf, um auf diese Weise einer gemeindlich unerwünschten weiteren Anwendung des § 35 BauGB und in der Folge möglicherweise örtlichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken. Dies erfolgt insbesondere zur Sicherung und zum Schutz der kulturhistorisch und landschaftsästhetisch wertvollen Ortslage Neu-Reddevitz sowie zur Unterbindung wesensfremder Bebauung und zweckentfremdeter Nutzungen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBP) Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen zur künftig städtebaulich geordneten und verbindlich geregelten Nutzung des Standortes beabsichtigt. Dabei sollen die baurechtliche Legitimation aller bestehenden Anlagen und Nutzungen gesichert sowie zusätzlich die künftige Nutzung einer Wohnung für den Betriebsinhaber innerhalb eines bereits vorhandenen Gebäudes ermöglicht werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in ca. 300 m Entfernung nordwestlich des Ortsteiles Neu Reddevitz, am Ufer der Stresower Bucht des Rügischen Boddens und umfasst eine Fläche in der Größe von ca. 0,5 ha.

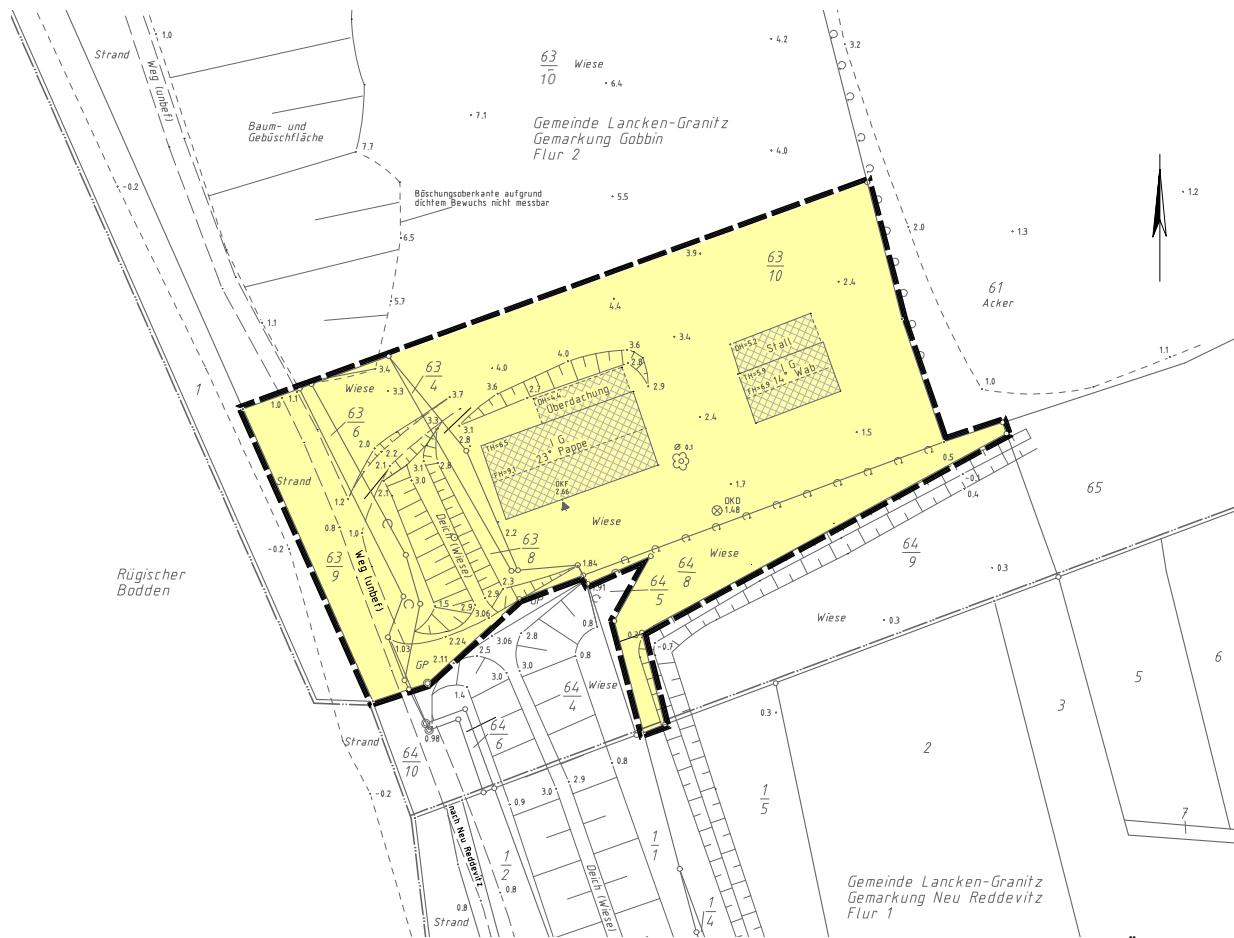


© LUNG-MV, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV

Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/> (22.10.2012 - 11:37)

Geltungsbereich

Überplant werden die Flurstücke 63/4, 63/6, 63/8, 63/9, 64/8 und teilweise 63/10, der Flur 2 in der Gemarkung Gobbin. Der Geltungsbereich des vBP Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan.



Entwurfsvermessung ÖbVI Arno Mill,
März 2012, Katasterinformationen aktualisiert Mai 2019



Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 sowie Vorhaben- und Erschließungsplan

1.3 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan FNP zu entwickeln.

Im wirksamen FNP der Gemeinde Lancken-Granitz war innerhalb der durch den zukünftigen vBP 7 betroffenen Fläche die allgemeine Art der baulichen Nutzung als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Unter Bezugnahme auf die o. g. geplante Entwicklung im Ortsteil Neu Reddevitz hat die Gemeinde Lancken-Granitz die 1. Änderung des fortgeltenden FNP aufgestellt. Die 1. Änderung des FNP wurde im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum vBP 7 durchgeführt.

Die bisherige Ausweisung für das Plangebiet als *Flächen für die Landwirtschaft* wurde im betroffenen Bereich von ca. 0,5 ha geändert. Die *besondere Art der baulichen Nutzung* wurde hier als *Sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO* mit der konkreten Zweckbestimmung „*Bootswerkstatt & Winterlager*“ ausgewiesen.

Mit Schreiben vom 31. März 2019 hat der Landkreis Vorpommern-Rügen als zuständige Verwaltungsbehörde die Genehmigung der 1. Änderung des FNP der Gemeinde Lancken-Granitz (durch Fristablauf) mitgeteilt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 1. Änderung

ist vom 07. bis 22. Mai 2019 erfolgt. Die 1. Änderung ist mit Ablauf des 21. Mai 2019 wirksam geworden. Danach ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.



Ausschnitt rechtskräftiger FNP Lancken-Granitz

1.4 Aufstellung und Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lancken-Granitz hat in ihrer Sitzung am 14. September 2011 den Beschluss Nr. 110-17/11 gefasst, den vBP Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ gemäß BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Mit Schreiben vom 08. Januar 2013 erfolgte die Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Hansestadt Greifswald nach § 17 LPLG M-V und Anzeigeerlass.

Mit dem Vorentwurf zum vBP Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ (Stand Dezember 2012) erfolgte vom 28. Januar 2013 bis zum 08. März 2013 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB. Mit Schreiben vom 08. Januar 2013 erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Mit dem am 23. April 2015 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lancken-Granitz gebilligten und zur Auslegung bestimmten Entwurf zum vBP Nr. 7 erfolgte vom 28. Juli 2014 bis zum 02. September 2014 die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 31. Juli 2014 wurde dem Entwurf zum vBP Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ zugestimmt.

Aufgrund der bis zum 31. März 2019 ausstehenden Genehmigung der 1. Änderung des FNP der Gemeinde Lancken-Granitz wurde nach Durchführung der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB noch kein Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst. Da seither mehr als vier Jahre verstrichen waren, wurde der Entwurf des vBP Nr. 7 durch aktualisierte Fassungen der Vorprüfungen zur Verträglichkeit mit dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ und dem Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ sowie der Artenschutzrechtlichen Betrachtung ergänzt. Aufgrund der Ergänzung des Entwurfes des vBP Nr. 7 wurde vom 25. Oktober bis zum 26. November 2019 eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Durch die Ergänzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen sind Stellungnahmen durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, das Staatliche Amt für Landwirtschaft und

Umwelt Vorpommern, das Landesamt für Innere Verwaltung M-V, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, das Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V, den Landkreis Vorpommern-Rügen, das Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund, das Amt für das Biosphärenreservat Südost-Rügen, den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, den Wasser- und Bodenverband „Rügen“ sowie durch einige Bürger mit inhaltlichen Hinweisen/ Einwänden abgegeben worden, die weitgehend berücksichtigt wurden. Entsprechende Erläuterungen wurden in die Begründung zum vBP Nr. 7 eingestellt.

1.5 Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP) ist die Gemeinde Lancken-Granitz als *Tourismusentwicklungsraum* eingeordnet. Das Plangebiet liegt innerhalb der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensation und Entwicklung sowie Küstenschutz. Diese Räume sind in ihrer hervorgehobenen Bedeutung möglichst nicht zu beeinträchtigen. Demgemäß sind die Belange des Tourismus - Plansatz 3.1.3 (6), der Landwirtschaft - 3.1.4 (1), des Naturschutzes - 5.1 (4), der Landschaft - 5.1.4 (6) und des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes - 5.3 (2) RREP VP zu berücksichtigen.

Mit dieser Planung soll die gewerbliche und betriebsbedingte Wohnnutzung der ehemaligen Fischereigebäude als Bootswerkstatt mit Winterlager bauplanungsrechtlich gesichert werden. Die bauplanungsrechtliche Sicherung dient der funktionsgerechten Erhaltung des Bestandes der Anlage. Der bestehende Sanierungs- und Modernisierungsschritt der baulichen Anlagen der ehemaligen Fischereigenossenschaft ist vornehmlich der Lage des Gebietes im Außenbereich nach § 35 BauGB geschuldet. Durch die Schaffung eigenen Ortsrechts werden der allenthalben unbefriedigende Außenbereichsstatus und der einhergehende, allmähliche Verfall der Standort- und Aufenthaltsqualität durch eine langfristig gesteuerte Entwicklung abgelöst. So werden Beeinträchtigungen natürlicher Potenziale reduziert, energieoptimierte Bauweisen in ansehnlicher Gestalt ermöglicht, Emissionen minimiert und Ressourcen geschont.

Grundsätzlich soll der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden. Indes handelt es sich beim Grundstück der ehemaligen Fischereigenossenschaft FPG „Having“, Seedorf nicht um einen neuen Standort, sondern um eine als „Spitzkopf“ bekannte, kulturhistorisch bezeichnende und Ortsbild prägende Anlage. Die vorhandenen Anlagen sollen keine bauliche Erweiterung erfahren.

Das Vorhabenkonzept zur Vitalisierung und Umnutzung der ehemaligen Fischereigebäude beinhaltet neben der bereits bestehenden Bootswerkstatt mit Winterlager die weitere Sanierung/ Erneuerung der baulichen Anlagen im Bestand und die Ergänzung der Nutzung des Betriebsgrundstückes zu Wohnzwecken durch den Betriebsinhaber. Die Bündelung der Nutzung ist hier eine essentielle Voraussetzung zur Erhaltung der Anlagen.

Der „Spitzkopf“ liegt in einem Gebiet weitgehend erhaltener natürlicher Ursprünglichkeit. Daher hat sich die Planung und Umsetzung des Vorhabens gemäß den Plansätzen 5.1.4 (1 bis 3) RREP VP an einem hohen Anspruch aus natürlicher und landschaftsästhetischer Sicht zu orientieren. Die vorhandenen Grundflächen aller bisher bestehenden baulichen Anlagen wird beibehalten. Der Versiegelungsgrad des Gebietes wird nicht erhöht. Auch die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich restriktiv an der Eigenart des Ortes.

Die Gemeinde Lancken-Granitz sieht die Entwicklung des Plangebietes als städtebaulich verträglich integrierbar und geht nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben eintreten werden, da die Eingriffe behutsam und ausschließlich im Bereich eines vorgeprägten Standorts erfolgen. Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme durch das AfRLVP vom 31. Juli 2014 wurde dem Entwurf zum vBP Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ zugestimmt.

2. Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept

2.1 Angaben zum Plangebiet und der Umgebung, Historie und Bestand

Das Gemeindegebiet Lancken-Granitz liegt mit einer Fläche von ca. 13,8 km² etwa 15 km östlich von Bergen auf Rügen, südlich der Granitz am Rügischen Bodden mit der Having. Die Gemeinde hat knapp 400 Einwohner. Einer der Ortsteile der Gemeinde ist Neu Reddevitz.

Der Ort, unmittelbar am Rügischen Bodden liegend, wurde zwischen 1814 und 1817 auf bis dahin Putbusser Grundbesitz angelegt und von Mönchguter Familien besiedelt. Die durch Fürst Malte ausgestellten Hausbriefe sind von 1817 (L. A. Grw., Rep. 40 III, Nr. 132; Haas, Gründung von Neu Reddevitz, in „Mönchguter Hausfreund“, 1. Jg., Nr. 5, 1907). 1817 und 1867 bestanden im Ort jeweils 15 Häuslerstellen (Pf. A. Lancken; v. Platen, 1867. S. 37). Bei den Häusern des Ortes handelt es sich in der Regel um eingeschossige Backstein-Mittelflurhäuser aus dem Anfang des 19. Jh. mit Krüppelwalmdach und Rohrdeckung. Die Ortsform entspricht der einer Kolonistenzeile.

Das zu überplanende Grundstück der ehemaligen Fischereigenossenschaft FPG „Having“, Seedorf, auch „Spitzkopf“ genannt, liegt dem Ort Neu Reddevitz ca. 300 m nordwestlich vorgelagert und umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Die jetzt vorhandenen baulichen Anlagen wurden um 1965 als Fischereihalle, Netzboden und Gerätehaus errichtet.



Blick von Neu Reddevitz, Foto Arno Mill, August 2012



Foto Arno Mill, August 2012

Schon vorher stand hier ein Fischereigebäude in Fachwerkbauweise mit Gefachen aus Backstein und teils aus Lehm sowie mit einem Steildach mit Rohrdeckung. Die Fischereigebäude am Spitzkopf bilden seit Jahrzehnten bestimmende Elemente der Küstenlandschaft von Neu Reddevitz.

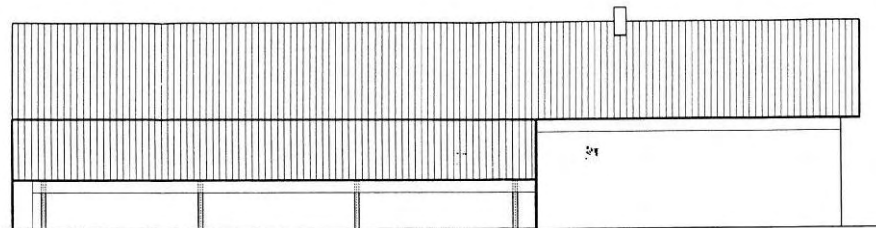


vormaliges Fachwerkgebäude, Quelle unbekannt, 1957

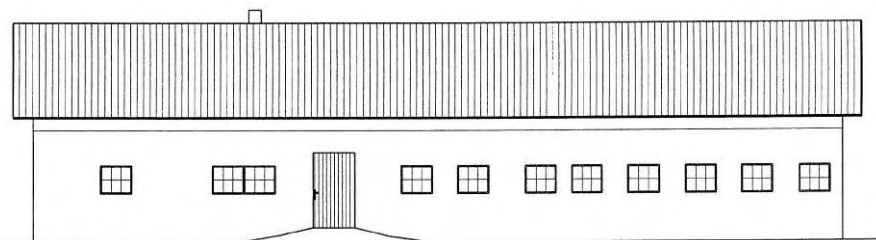
Die Jahrzehnte währende Nutzung als Fischereibetrieb wurde nach der Wiedervereinigung Deutschlands eingestellt. Nach Verkauf der Anlagen an den Vorhabenträger in 2000/2001 erfolgte die schrittweise Umnutzung zur jetzigen Bootswerkstatt mit Winterlager. Aufgrund der vormaligen Nutzung und der Lage in offener Küstenlandschaft wird den Anlagen am Spitzkopf ein entsprechender Stellenwert beigemessen.

Das Hauptgebäude war vormals unterteilt in eine Arbeitshalle, Netzlager, Materiallager/ -ausgabe und einen Aufenthaltsraum. Nunmehr befinden sich hier die Bootswerkstatt und Lagerräume.

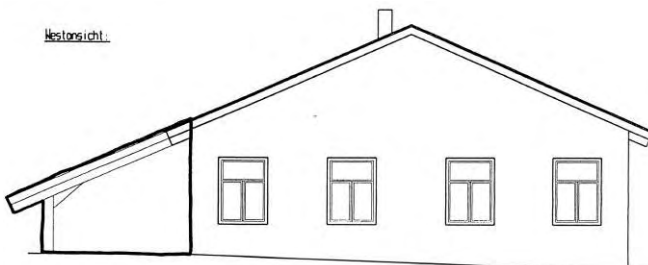
Nordansicht



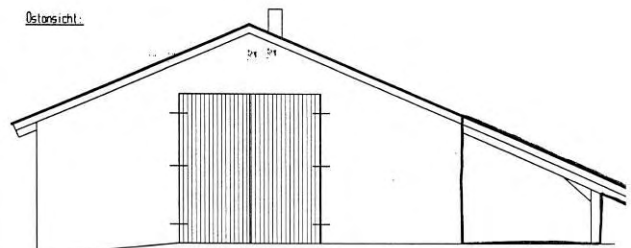
Südansicht



Westansicht



Ostansicht



Planung: Planungsbüro Binz 2005, Datum: ohne

Das Gerätehaus wird wie schon während des Fischereibetriebes weiterhin als Wirtschaftsgebäude mit Räumen für die Boote, Lager, Geräte und Material genutzt. Auf den Dächern der beiden Gebäude wurde in den letzten Jahren eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von insgesamt 30 KW/h errichtet.

2.2 Ziele des Bebauungsplanes

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Erhaltung der die vorpommersche Kulturlandschaft prägenden baulichen Anlagen der ehemaligen FPG „Having“, Seedorf am „Spitzkopf“ und die nachhaltige Entwicklung einer funktionsgerechten und landschaftsverträglich integrierbaren Nutzung.

Die Anlagen werden überwiegend als Bootswerkstatt & Winterlager genutzt. Der Vorhabenträger beabsichtigt die weitere Sanierung/Erneuerung der baulichen Anlagen und die Erweiterung der Nutzung der Betriebsstätte zu Wohnzwecken als Betriebsinhaber. Letztere kommt insbesondere in Betracht, da das Betriebsgrundstück weit entfernt vom Siedlungsbereich gelegen und die Gefahr von Einbruchsdiebstählen und Zerstörung von Betriebseinrichtungen besteht, während mit den hier befindlichen Booten erhebliche Vermögenswerte diesen Gefahren ausgesetzt wären.

Mit der Schaffung eigenen Ortsrechts nimmt die Gemeinde Lancken-Granitz ihre kommunale Steuerungsaufgabe wahr und wirkt auf diese Weise einer weiteren, gemeindlich unerwünschten Anwendung des § 35 BauGB und einer in der Folge möglicherweise örtlichen Fehlentwicklung entgegen. Ohne bauplanungsrechtliche Regelungen durch die Gemeinde würden weiterhin verschiedene privilegierte Vorhaben umsetzbar, ohne dass Dimensionen und Auswirkungen der Vorhaben durch wirksame, kommunale Instrumente städtebaulich zu beeinflussen wären.

Zur restriktiven Sicherung der gemeindlichen Planziele und der vorhabenbezogenen Nutzungen wird durch den Vorhabenträger ein Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vBP Nr. 7 erarbeitet und mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB geschlossen werden. In diesem Vertrag sind neben der Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger insbesondere die mit der Gemeinde im Detail abzustimmenden vorhabenbezogenen Entwicklungsziele und künftigen baulichen Nutzungen verbindlich und auf Dauer zu regeln. Bei nicht fristgerechter Durchführung oder Scheitern des Vorhabens kann der vBP durch die Gemeinde aufgehoben werden.

Mit der Satzung zum vBP Nr. 7 soll das Baurecht innerhalb des Plangebietes für alle aufgezeigten Nutzungen gesichert sowie die notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden. Hierzu werden die Zulässigkeiten mittels textlicher und zeichnerischer Festsetzungen in einem tatsächlich notwendigen Maße gesichert und auf die gesetzlich erlaubten und notwendigen Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen reduziert.

Es wird die vorhabenbezogene, konkrete Ausweisung als „*Bootswerkstatt & Winterlager*“ vorgenommen. Weiterhin erfolgt die Sicherung der bestehenden und die Zulassung der beabsichtigten Nutzung zu Wohnzwecken durch den Betriebsinhaber. Mit den *Örtlichen Bauvorschriften* soll insbesondere den aus dem Landschaftsbild resultierenden Umgebungsbedingungen Rechnung getragen werden. Mit Inkrafttreten des B-Planes erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit der Vorhaben aufgrund § 30 Abs. 2 BauGB.

Mit der bauplanungsrechtlichen Sicherung des Grundstücks der ehemaligen FPG „Having“, Seedorf am „Spitzkopf“ soll ein Beitrag zur Gesamtentwicklung der Gemeinde Lancken-Granitz geleistet werden. Das Vorhaben soll sich auch künftig mit einer verträglichen Nutzung als Wohn- und Betriebsstätte, einer dem Fischereigewerbe verwandten Bootswerkstatt mit einem hohen Maß an Authentizität und Identität organisch in das Landschaftsbild einfügen. Die Gemeinde hält die Entwicklung des Plangebietes für städtebaulich verträglich integrierbar, sofern das Vorhaben zu einer gewissenhaften Umsetzung gelangt.

2.3 Vorhaben und baulicher Entwurf

Vorhabenbeschreibung

Vorgesehen bzw. seit Planungsbeginn bereits teilweise umgesetzt sind folgende wesentliche Bausteine:

- teilweiser Ausbau des Werkstattgebäudes auf max. 1 Drittel der Grundfläche und Baumasse zwecks künftiger Wohnnutzung durch den Betriebsinhaber
- Dämmung und Verkleidung der Fassaden mit sägerauer Lärche in Stülpchalung
- Sanierung des Gerätelagers und Winterlagers für Boote
- Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage als Ersatz für den im Bestand vorhandenen abflussfreien Sammelbehälter (rollender Kanal)
- Gestaltung der baulichen Erscheinung und Farbgebung sowie die behutsame grünordnerische Gestaltung des Ensembles unter fachkundiger Berücksichtigung des Landschaftsbildes

Ein wesentlicher Bestandteil des Vorhabens ist die sorgfältige Gestaltung des Erscheinungsbildes der Anlagen. Alle Gebäude sollen in ihrer ursprünglichen Kubatur nahezu erhalten werden. Die weitgehend intakte, überkommene Gestalt der Fischereigebäude soll auch künftig Bestand haben bzw. wiederhergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere die ergrauten bis schwarzen Holzfassaden in Stülp- oder Topf-Deckel-Schalung mit sägerauen Brettern, deren Oberflächen vormals entweder mittels Anbrennen oder später mit Teer-/Leinöl-Anstrichen gegen Witterungseinflüsse konserviert wurden.

Die in einem Teil des Werkstattgebäudes vorgesehene Umnutzung zum Wohnen bringt eine teilweise Öffnung bzw. Schließung der Fassade zur zweckmäßigen Anordnung von Fenstern mit sich. Um die Ansicht einer weitgehend geschlossenen Fassade möglichst wenig zu stören, werden die Fensterrahmen in anthrazit ausgeführt. Zur Sicherung dieser Planziele werden der Entwurf zur Anordnung der Fensteröffnungen und das Farb- und Material-Konzept Bestandteile des Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB.

Beide voranstehend genannten Bestandteile des Vorhabens sind seit Planungsbeginn auf Grundlage der Baugenehmigung Nr. 3723/15 vom 15. Februar 2016 nach § 35 BauGB i. V. m. der naturschutzrechtlichen Genehmigung nach § 40 NatSchAG M-V und vorangegangener detaillierter Abstimmung mit dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen bereits umgesetzt worden.

Ferner sollen Wohnbedürfnissen dienende Nebenanlagen im Außenbereich reduziert oder aber von weitem nicht einsehbar positioniert bzw. gestaltet werden, um Irritationen des Landschaftsbildes weitestgehend zu vermeiden. Dies gilt m. E. auch für Anlagen zur Gewinnung und Verwendung regenerativer Energien. Der Außenwirkung der bereits vorhandenen Photovoltaikanlagen ist hierbei besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die großflächig spiegelnden Dächer stören erheblich die Sicht des Betrachters aus südlicher Richtung. Zur Konfliktbewältigung ist ein Pflanzstreifen mit küstentypischer Vegetation entlang der südlichen Plangebietsgrenze vorgesehen.

Zwecks Sicherung der begrenzt definierten Umnutzung zu Wohnzwecken wurden im Zuge des Planverfahrens ein Bestandsnachweis i. V. m. einem Nutzungskonzept erstellt, welche ebenfalls Bestandteile des Durchführungsvertrages werden. Danach wird künftig eine Mischnutzung, bestehend aus Wohnen (1 Dauerwohnung für den Betriebsinhaber und seine Familie) auf max. ein Drittel und gewerblicher Nutzung (Bootswerkstatt und Winterlager für Boote) auf min. zwei Drittel der Gebäudegrundfläche und Baumasse der baulichen Anlagen ermöglicht.

Die umgebenden Freiflächen sollen ebenfalls in ihrer Ursprünglichkeit erhalten und fachkundig gestaltet werden, dass auch hier das Landschaftsbild möglichst wenige Irritationen erfährt. Der Erhalt der bestehenden Vegetationsstrukturen und Sichtbeziehungen hat dabei hohe Priorität. Die

Gestaltung und Pflege soll möglichst naturnah und extensiv erfolgen, um die noch bestehende Vernetzung der Freiräume für Pflanzen- und Tierpopulationen weiterhin zu gewährleisten. Fahrzeugstellplätze sollen auch weiterhin nicht oder allenfalls mit Schotterrassen befestigt und auf ein Mindestmaß reduziert bleiben. Außenterrassen und Freisitze sollen als nur teilversiegelnde Holzstegkonstruktionen zur Ausführung gelangen. Auch die Anordnung von Terrassen wird im vBP Nr. 7 beschränkt geregelt.

2.4 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung / Örtliche Bauvorschriften

In vorhabenbezogenen Bebauungsplänen muss die *Art der baulichen Nutzung* konkret festgesetzt werden. Nach § 12 Absatz 3a BauGB kann in einem vBP auch ein Baugebiet allgemein festgesetzt werden. Die Konkretisierung des Vorhabens muss dann im Durchführungsvertrag erfolgen, auf den in den Festsetzungen zu verweisen ist.

Diese Planung regelt die zukünftige, verbindliche Grundstücksnutzung für den Geltungsbereich des vBP Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ für eine *„Bootswerkstatt & Winterlager“*, so dass die Sicherung und Entwicklung des ehemaligen Betriebsgrundstücks der FPG „Having“, Seedorf am „Spitzkopf“ den vorhandenen Nutzungen und dem Vorhabenkonzept entsprechend verwirklicht werden kann. Die Festsetzung trägt dem Charakter der geplanten Nutzung Rechnung und legt die Zweckbestimmung und Art der Nutzung eindeutig fest.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeiten der Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach einer aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden. Die Regelungen des vBP Nr. 7 orientieren sich aber dennoch an der bebauungsplanüblichen Festsetzungsmethodik nach Inhalt und Form. Auf diese Weise werden die Leitlinien- und Orientierungsfunktion der ansonsten geltenden Regelwerke genutzt, da diese Ausdruck des gegenwärtigen städtebaulichen Standards sind.

Das Vorhabenkonzept beinhaltet neben der Nutzung der Betriebsstätte als Bootswerkstatt und Winterlager für Boote auch die Nutzung zu Wohnzwecken durch den Betriebsinhaber und seine Familie. Unter Berücksichtigung der voranstehend erläuterten Planziele der Gemeinde und der präzise definierten Nutzungsabsichten wird der Katalog der zulässigen Nutzungen in Anlehnung an die BauNVO angewendet. Danach sind nur zulässig *1 Bootswerkstatt mit Winterlager für Boote, Geschäfts- und Büroräume zur Verwaltung des Betriebes sowie 1 Wohnung für den Betriebsinhaber, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.*

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird auf die Festlegung von Baufeldern sowie auf die Festsetzung der *Grundfläche* und der *Höhe der baulichen Anlagen* beschränkt. Eine weitere Begrenzung der baulichen Ausnutzung ergibt sich indirekt aus den Festsetzungen zur Gestalt im Rahmen der *Örtlichen Bauvorschriften*, wie beispielsweise die Dachneigung oder die Höhe der Trauflinie. Auf diese Weise wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt, ohne dass die Anwendung weiterer Instrumente erforderlich wird.

Mit den erfolgten Festsetzungen stellt der Bebauungsplan konkret auf das Vorhabenkonzept, auf die Belange des natürlichen Umfeldes und auf die langfristigen Planziele der Gemeinde ab. Indes soll mit den *Örtlichen Bauvorschriften* insbesondere den aus dem Landschaftsbild resultierenden Umgebungsbedingungen Rechnung getragen werden. So sollen sich sowohl die Farben und Materialien der Fassaden und der Dächer als auch die Dachformen und die Dachneigung restriktiv an der Eigenart des Ortes orientieren. Letztlich sollen alle Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften dazu gereichen, das Erscheinungsbild des Plangebietes als harmonisches Ganzes zu ermöglichen und einem Identitätsverlust des Gebietes entgegenzuwirken.

3. Küsten- & Gewässerschutz / Anlagen an der Küste

3.1 150 m - Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des landseitigen 150 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifens, in welchem gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen. Die Inanspruchnahme des Schutzstreifens für bauliche Festsetzungen ergibt sich aufgrund der Orientierung der Planungskonzeption am Bestand bereits vorhandener baulicher Nutzungen mit prägender Bedeutung.

Gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V können durch die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen für die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches zugelassen werden, wenn der Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat. Zuständige Naturschutzbehörde ist das Amt für das Biosphärenreservat Südost-Rügen. Die Festsetzungen des B-Planes sind mit der Unteren Naturschutzbehörde während der weiteren Aufstellung zu beraten und abzustimmen, um danach die notwendige Ausnahmegenehmigung für das Vorhaben zu erreichen.

3.2 Anlagen an der Küste gemäß § 89 LWaG M-V

Gemäß § 89 Abs. 1 LWaG M-V dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 200 m see- und landwärts von der Mittelwasserlinie an Küstengewässern nur nach rechtzeitiger Anzeige und Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde errichtet oder wesentlich geändert werden. Zuständige Behörde ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Stralsund (StALU). Die Planungen sind mit dem StALU Stralsund abzustimmen. Das Vorhaben ist zu untersagen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist.

3.3 Schutz der Deiche / Bemessungshochwasser

Innerhalb des Plangebietes liegen Deichanlagen nach § 84 Abs. 5 i. V. m. § 74 LWaG M-V, die dem Hochwasserschutz dienen. Gemäß § 74 LWaG M-V ist jede Benutzung der Deiche und ihrer beiderseitigen, mindestens drei Meter breiten Schutzstreifen, die ihre Wehrfähigkeit beeinträchtigen kann, unzulässig. In § 74 LWaG M-V sind weiterhin Verbote und Beschränkungen, wie z.B. die Verbote zur Errichtung oder zum Verändern von Bauwerken und Anlagen, zum Aufstellen, Lagern oder Ablagern von Gegenständen aller Art sowie zum Verlegen von Rohren, Kabeln und anderen Leitungen oder zum Vornehmen von Abgrabungen geregelt.

Für den Küstenbereich ist gemäß „Generalplan Küste“ von einem Bemessungshochwasserstand von 2,60 m über DHHN 92 auszugehen (Angaben für Lauterbach), wobei ein örtlich zu erwartender Wellenaufwurf noch nicht berücksichtigt ist. Für den gesamten Geltungsbereich ist davon auszugehen, dass dieser aufgrund seiner Höhenlage bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von bis zu 3,0 müNN überflutet werden kann.

Unter Berücksichtigung des Bemessungshochwassers wurde für die landseitig geplanten Gebäude, die einen dauerhaften Aufenthalt von Menschen erwarten lassen, eine Mindesterdgeschossfußbodenhöhe EFH von 2,60 müNN (DHHN 92) festgesetzt. Die derzeit geringste vorhandene EFH befindet sich im Werkstattgebäude und beträgt 2,80 müNN.

Küstenrückgänge infolge von Sturmfluten sind nicht auszuschließen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutanlagen zu fordern.

3.4 Bundeswasserstraße Greifswalder Bodden

Das Plangebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Greifswalder Bodden. Nach §§ 31, 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen.

4. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung

4.1 Schmutzwasserentsorgung

Zentrale Leitungen oder Anlagen des Versorgungsträgers Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) sind weder für das Plangebiet noch für den Ortsteil Neu Reddevitz vorhanden und auch langfristig nicht vorgesehen. Gleichwohl obliegt gemäß § 40 Abs. 1 und 4 LWaG M-V die Entsorgung dem ZWAR und ist mit ihm zu regeln.

Bis 2019 erfolgte die SW-Entsorgung mittels Abfuhr eines abflusslosen Sammelbehälters (7 m³) durch den ZWAR. Seit Beginn des Jahres 2020 ist die neu errichtete vollbiologische Kleinkläranlage in Betrieb.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und die vorhandenen örtlichen Verhältnisse lassen unter Berücksichtigung der technischen Parameter eine Einleitung des gereinigten Abwassers in den örtlichen Vorfluter zu. Die technische Fachplanung zur Errichtung der Kleinkläranlage wurde das Ingenieurbüro Streubel, Flensburg unter dem 05. Mai 2014 erstellt.

Die wasserrechtliche Erlaubnis WE 048/KK-RW/058-2014 für das Einleiten des in einer vollbiologischen Kleinkläranlage gemäß DIN 4261 behandelten Abwassers in den Vorflutgraben L 124 wurde mit Datum vom 12. Juni 2014 von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen erteilt. Danach gilt die Abwasserbeseitigung als dauernd gesichert.

4.2 Niederschlagswasserentsorgung

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V). Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen kann auf dem Grundstück verwertet oder naturnah versickert werden, wenn die Bodenbeschaffenheit und die Grundstücksgröße dies zulassen.

Gegenwärtig wird das Niederschlagswasser örtlich versickert. Die aus 1965 vorliegende Baugenehmigung verweist ausdrücklich auf die örtliche Versickerung des Niederschlagswassers.

Auch weiterhin soll das Niederschlagswasser vorzugsweise auf dem Grundstück versickert werden. Dabei soll ein Überlauf zur Bewältigung von Starkregenereignissen errichtet werden. Das überschüssige Niederschlagswasser soll sodann in den Graben L124/1 abgeleitet werden. Dieser wiederum entwässert in den Graben 124 zum Schöpfwerk. Die technische Fachplanung hierfür wurde das Ingenieurbüro Streubel, Flensburg unter dem 05. Mai 2014 erstellt.

In der wasserrechtlichen Erlaubnis WE 048/KK-RW/058-2014 wird bestätigt, dass die Verbringung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück als erlaubnisfreie Gewässernutzung zu werten ist. Der ZWAR ist i. d. F. von der Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers befristet bis zum 31.12.2029 freigestellt.

4.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt derzeit nicht über öffentliche Anlagen und Leitungsführungen des ZWAR.

Derzeit werden die im Plangebiet bestehenden Nutzungen durch eine dezentrale Wasserversorgungsanlage (Brunnen) mit Trinkwasser versorgt. Für die Betreibung des Brunnens gilt die DIN 2001. Die erlaubnisfreie Entnahmemenge für den eigenen Gebrauch beträgt 0,6 m³/d und dient der Trink- und Brauchwasserversorgung der jetzigen Nutzung.

Im Rahmen der planerischen Überprüfung des bestehenden TW-Bedarfs wurde ermittelt, dass bei Umsetzung des Vorhabens kein signifikanter TW-Mehrbedarf zu erwarten ist. Eine Erweiterung der baulichen Nutzungen nach Inkrafttreten der Satzung zum vBP Nr. 7 ist ausgeschlossen. Auch eine Vergrößerung des Gewerbebetriebes ist nicht vorgesehen.

4.4 Löschwasserbereitstellung

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Kommunalverfassung, Brandschutzgesetz M-V usw.) ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde/ Stadt. Auf ausreichende Feuerwehrezufahrten gemäß § 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist zu achten und geeignete Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVGW- Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

Zur Sicherstellung des Grundschutzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Der Grundschutz kann nicht über die Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abgedeckt werden. In diesem Falle sind örtliche Einrichtungen vorzusehen. Als Einrichtungen für eine unabhängige Löschwasserversorgung kommen grundsätzlich in Frage: Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). Die Löschwasserentnahmestelle sollte zentral eingerichtet werden, so dass der Löschbereich (Entfernung zu den Gebäuden/ Anlagen) nicht größer als 300 m ist.

Mit der zuständigen Brandschutzbehörde wurde abgestimmt, dass angesichts der unmittelbaren Lage des Plangrundstücks an der Uferlinie des Küstengewässers der Nachweis einer Aufstell-/Bewegungsfläche für die Feuerwehr hinreichend ist. Diese ist durch den entlang des Strandes verlaufenden öffentlichen Weg gegeben. Eine Saugvorrichtung im Wasser ist nicht erforderlich, da in Ufernähe eine Wassertiefe von ca. 1 m gegeben ist.

4.5 Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis, durch welche derzeit bereits eine innere Erschließung der Grundstücke gesichert ist und welche auch ausgebaut werden können.

allgemeine Informationen

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich sein, ist bei der E.ON edis rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung

der Anlagen unterbreitet. Zu den konkreten Vorhaben ist 14 Tage vor Baubeginn Verbindung mit der E.ON edis aufzunehmen, um die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zu erhalten.

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist u.U. eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Geeignete Flächen hinsichtlich der Verteilung sind bei Notwendigkeit unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Verfügung zu stellen (beachte DIN 1998, die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m).

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung benötigt die E.ON edis rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf
- Namen und Anschrift des Bauherrn

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die E.ON edis darauf, ihre Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Aus diesem Grund sind im Vorfeld entsprechende Abstimmungen mit der E.ON edis durchzuführen.

Kabel

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

4.6 Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist nicht durch öffentliche Anlagen eines Versorgungsunternehmens erschlossen. Derzeit werden die bestehenden Nutzungen autark durch private Heizungsanlagen mit Elektroenergie und mit Brennholz eigenversorgt.

Geplant ist die Errichtung einer Wärmepumpe sowie einer Solaranlage zur Warmwasserversorgung. Im künftigen Wohnbereich soll ergänzend ein Kaminofen zum Einsatz gelangen.

4.7 Kommunikationsanlagen

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Errichtung eines Festnetzanschlusses ist nicht vorgesehen.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Telekommunikation nicht zu erwarten.

4.8 Abfallentsorgung/ Altlasten

Altlastverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 17. Dezember 2018 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Nach §§ 6 und 10 der AGS ist jedes genutzte Grundstück mit einer ausreichenden Anzahl von Abfallbehältern an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die entsprechend notwendigen Behälter sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu beziehen. Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 AGS kann der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen einen Bereitstellungs-

ort für die Abfallentsorgung anweisen, wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann.

Innerhalb des Plangebietes ist kein hinreichend dimensionierter Wendeplatz für Müllfahrzeuge vorhanden und auch nicht zur Errichtung vorgesehen. Demgemäß ist der Bereitstellungsort in Neu Reddevitz zu nutzen.

4.9 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze

Äußere Erschließung

Die Erschließung i. S. des § 30 BauGB umfasst den hinreichenden Anschluss des Baugrundstücks an das öffentliche Straßennetz. In der Regel muss letzteres bis unmittelbar an das Baugrundstück heranreichen. Liegt ein anderes Grundstück dazwischen, bedarf es einer ausreichenden Sicherung für die Inanspruchnahme des betreffenden Grundstücks.

Der Ortsteil Neu Reddevitz ist von Lancken-Granitz über eine öffentliche Zufahrt zu erreichen. Vom Ortsteil Neu Reddevitz zum Plangrundstück führt ein öffentlicher, unbefestigter Landweg vorbei an einem öffentlichen Spielplatz, über einen Strandabschnitt (Distanz ca. 280 m), welcher größtenteils im Eigentum des Landes M-V befindlich ist. Fernerhin quert der Weg bis zum Plangrundstück zwei kleine Teilflächen privater Grundstücke (betroffene Flurstücke 58/5 mit ca. 8 m² sowie 64/4, 64/6 und 64/10 mit insgesamt ca. 62 m² überbauter Fläche).

Die Öffentlichkeit des Weges ist in Anwendung des Straßen- und Wegegesetzes StrWG i. V. m. der geltenden Rechtsprechung dennoch gegeben.

Diese Auffassung war im Zuge der Planung noch streitbefangen. Nach einer Stellungnahme des Straßenverkehrs- und Ordnungsamtes des Landkreises Rügen vom 27. März 2008 wird der Weg als nicht öffentlich gewidmet und als Privatweg deklariert. Zudem äußerte sich ein Eigentümer der durch den Weg überbauten Grundstücke im Beteiligungsverfahren sinngemäß. Dementgegen stehen die Stellungnahmen des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr M-V vom 25. April 2016 und die des Amtes Mönchgut-Granitz vom 14. Oktober 2005, nach welcher dieser Weg in Anwendung des Straßen- und Wegegesetzes StrWG - MV als öffentlicher Weg zu sehen sei.

Eine förmliche Widmung nach StrWG - MV als öffentlicher Weg ist nach Auffassung der Gemeinde Lancken-Granitz nicht geboten, da der Weg zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des StrWG - MV und insbesondere zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung über das Straßenwesen vom 18.07.1957 (Straßen-VO DDR 57) bereits seit Jahrzehnten vorhanden und durch die Öffentlichkeit zu Verkehrszwecken genutzt wurde und daher die (übergeleitete) Öffentlichkeit des Weges i. S. der Straßen-VO DDR 57 gegeben ist.

Seit Jahrzehnten nutzen sowohl Fußgänger als auch Fahrzeuge den Weg entlang des Ufers zum öffentlichen Kinderspielplatz und weiter sowohl zum Plangrundstück als auch daran vorbei zum nordwestlich belegenen öffentlichen Badestrand und zum Schöpfwerk Dummertevitz. Mindestens ebenso lange handelt es sich bei diesem Weg um einen Wanderweg entlang des Ufers von Groß Stresow nach Neu Reddevitz, der für Jedermann begehbar ist. Hierfür gibt es Zeitzeugen, die z. B. heute ca. 80-jährig erklärten, dass sie den Weg selbstverständlich als täglichen Schulweg genutzt haben.

Ein historischer Nachweis des Weges findet sich bereits in der *TK25M (Meßtischblatt 375, M 1:25.000 der Preußischen Landesaufnahme 1887, berichtigt 1925, einzelne Nachträge 1932)*. Hier ist der Wegabschnitt zwischen Neu Reddevitz und dem Fischereigrundstück als Fahrweg und der weitere Wegverlauf bis nach Groß Stresow als Wanderweg ausgewiesen.

Auch pflegt und unterhält die Gemeinde den Weg nachweislich und dauerhaft als zuständiger Baulastträger unter Verwendung öffentlicher Mittel und führt selbigen im kommunalen Straßen-

verzeichnis. Auf dem Weg hat seit Menschengedenken öffentlicher Verkehr, wenn auch in seiner Benutzungsart beschränkt, für Jeden zugänglich, im Ganzen genommen frei und unbehindert stattgefunden, was zu jeder Zeit die allgemeine Überzeugung begründet hat, dass der Weg kraft öffentlichen Rechts dem allgemeinen Verkehr offenstehe.

Da die Gemeinde Lancken-Granitz diesbezüglich künftig Rechtssicherheit erlangen wollte und im Weiteren diesen Weg als Wanderweg dauerhaft erhalten sowie die Zugänglichkeit des nordwestlich des Plangrundstücks belegenen und insbesondere bei den einheimischen Bewohnern sehr beliebten Naturstrandes auf Dauer gewährleisten möchte, wurde in 2012 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lancken-Granitz der Beschluss Nr. 140-23/12 zur Einleitung der erforderlichen Maßnahmen durch das Amt Mönchgut-Granitz zwecks Klarstellung der Rechtsnatur des Weges gefasst. In diesem Zusammenhang wurde auch die Veranlassung einer Feststellungsklage vor einem Verwaltungsgericht erwogen, bisher aber nicht eingereicht.

Auf Veranlassung der Gemeinde wurde durch die zuständige Katasterbehörde in 2018 die Amtliche Flurkarte aktualisiert und der tatsächliche Wegverlauf als entsprechende Nutzungsart in die Flurkarte übernommen. Im nächsten Schritt soll die Übertragung der über die Grundstücke des Landes M-V verlaufenden Teile des Weges in das Eigentum der Gemeinde veranlasst werden. Letztlich sind, soweit erforderlich, Regelungen mit den betroffenen privaten Eigentümern zu treffen.

Zwecks abschließender Klärung der Öffentlichkeit des Erschließungsweges vor Satzungsbeschluss über den vBP Nr. 7 wurde durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde die Erstellung eines Gutachtens durch einen Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie Verwaltungsrecht beauftragt. Dieses Gutachten wurde unter dem 20. Januar 2020 erstellt und ist der Begründung als Anlage 10 beigelegt.

Aus dem Gutachten wird hier wie folgt zitiert:

„Aufgrund der gesamten vorgenannten Umstände kann daher das Vorliegen eines öffentlichen Weges nicht in Zweifel gezogen werden.

Damit ist es aber auch so, dass das Vorhaben als hinreichend erschlossen im Sinne von § 30 BauGB zu qualifizieren ist, mit der weitergehenden Konsequenz, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, über den die Gemeinde zu befinden hat, den Anforderungen des § 12 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 2 BauGB genügt.

Dies ist der Fall, wenn ein Vorhaben unter dem Aspekt der Erschließung unmittelbar an das Straßennetz heranreicht oder bei Dazwischenliegen eines Grundstücks dessen Inanspruchnahme ausreichend gesichert ist (Beck'scher online Kommentar BauGB § 30 Rn. 37,41; Battis/ Kautzberger/Löhr, BauGB § 30 Rn. 21).

Durch die Realisierung der geplanten Vorhaben wird kein neuer Verkehr induziert, der zu einer Erheblichkeit gelangen könnte. Es ist im Gegenteil von einer Reduzierung des Quell- und Zielverkehrs auszugehen.

Derzeit wird das Plangrundstück täglich durch den Betriebsinhaber angefahren. Nach Inbetriebnahme der Wohnnutzung würde die allein hieraus erwachsende Belastung erheblich reduziert. Seit Inbetriebnahme der vollbiologischen Kleinkläranlage in 2020 wurde bereits die Befahrung durch schwere Entsorgungsfahrzeuge reduziert. Die Entsorgung des bis dahin im Bestand genutzten abflussfreien Sammelbehälters induzierte eine wesentlich höhere Frequenz der Befahrung durch den „rollenden Kanal“.

Die Müllabfuhr nutzt den Erschließungsweg auch weiterhin nicht. Der bisherige Bereitstellungsort in Neu Reddevitz wird weiterhin genutzt. Eine Erweiterung des Gewerbebetriebes ist weder geplant noch nach Inkrafttreten des vBP Nr. 7 möglich. Dem gegenüber steht eine geringe Zunahme von leichtem PKW-Verkehr durch Verwandte und Besucher. Somit ist anzunehmen, dass das Verkehrsaufkommen weitestgehend unbeeinflusst bleibt.

Der technische Ausbauzustand des Weges wird als hinreichend beurteilt, um die durch die Nutzung induzierten Ziel- und Quellverkehre sowie die Befahrung durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr weiterhin zu gewährleisten. Dabei ist der Erschließungsweg innerhalb des Abschnittes bis zum Plangebiet nicht ganzjährig ununterbrochen befahrbar, da an wenigen Tagen im Jahr eine temporäre Überflutung eintritt. Diese Beeinträchtigung ist seit Jahrzehnten jeweils von kurzer Dauer und wird daher als hinnehmbar betrachtet. Durch Auswertung der durch das WSA Stralsund geführten Wasserstandslisten der Jahre 2002 bis 2013 wurde ermittelt, dass die Überflutungsereignisse durchschnittlich an nur ein bis zwei Tagen im Jahr auftreten. Ein technisch aufwendigerer Ausbau des Weges wird aufgrund des geringen Nutzungsdrucks dennoch nicht als erforderlich erachtet. Das Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs verbietet es, übertriebene Anforderungen an die Erschließung zu stellen.

Innere Erschließung

Durch die vorbezeichnete Zufahrt wird das Plangrundstück über eine mit Großpflaster befestigte Querung des Deiches ausreichend erschlossen. Die Wege innerhalb des Plangebietes sind historisch überkommen als kaum sichtbare Schotterrasenflächen ausgeführt. Diese Art des Ausbaus soll erhalten und auch für ggf. zu erweiternde Wegeführungen Anwendung finden. Die Fahrwege für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit von Ver- & Entsorgungsanlagen wurden hinsichtlich erforderlicher Dimensionen, Tragfähigkeit und Kurvenradien überprüft und als hinreichend beurteilt.

Stellplätze

Zur örtlichen Anordnung der Stellplatzanlage wurde zwischen den beiden Baufeldern eine Nutzfläche von ca. 240 m² hinreichend bemessen und festgesetzt. Abzüglich der Bewegungsfläche sind danach bis zu 5 Stellplätze nutzbar. Wie die Fahrwege wurden auch die Stellplätze als Schotterrasenflächen festgesetzt und bereits plangemäß hergestellt.

5. Umweltbericht

Der Umweltbericht umfasst als gesonderter Teil der Planbegründung alle im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan relevanten Umweltbelange. Er wird in Anlehnung an die ANLAGE 1 des BauGB erstellt.

5.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ der Gemeinde Lancken – Granitz hat eine Größe von rund 0,5 ha. Der Geltungsbereich liegt im Biosphärenreservat Südost-Rügen am Ostufer der Stresower Bucht, nördlich von Neu Reddevitz und unweit eines kleinen öffentlichen Badestrandes. Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt von Neu Reddevitz über einen unbefestigten Weg, auf dem in der Vergangenheit an z.B. ausgewaschenen Stellen, grobkörniges Material (Kiesel, punktuell Schotter/Bauschutt) aufgetragen wurde. Eine früher bestehende Wegeverbindung entlang der Bucht zwischen Groß Stresow und Neu Reddevitz ist in den aktuellen Wanderkarten nur noch vereinzelt verzeichnet. Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über Lancken-Granitz und die Bundesstraße 196 Bergen – Göhren.

Das ehemalige Fischereigebäude wird seit einigen Jahren als Bootswerkstatt und Winterlager genutzt. Mit der Planung sollen der heutige Gebäudebestand, die Nutzung als Winterlager und Bootswerkstatt sowie als künftige Wohnfläche für den Betriebsinhaber gesichert werden. Folgende Festsetzungen sind Bestandteil des B-Planes:

- Bootswerkstatt & Winterlager für Boote
- 1 Wohnung für Betriebsinhaber
- festgelegte GRZ von 0,25
- festgelegte Traufhöhe
- öffentliche Verkehrsflächen
- private Grünflächen mit Zweckbestimmungen
- Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten
- Schutzgebiete und –objekte

Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich im Wesentlichen um eine Bestandsicherung der Gebäude und Stellflächen sowie die Möglichkeit der teilweisen Umnutzung als Wohngebäude. Die Planung ist entsprechend ortsgebunden und an anderer Stelle nicht zu realisieren.

5.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lancken-Granitz stellte das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Der FNP wurde im Parallelverfahren bereits geändert, so dass sich die Planung nun aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege. Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP, Fortschreibung LUNG M-V 2009) gibt für den Geltungsbereich und das Umfeld folgende Hinweise:

- im Umfeld stark entwässerte, degradierte Moorbereiche (Polderfläche)
- im Norden kleine offene Trockenstandorte
- Küstengewässer mit sehr hohem Arten- und Lebensraumpotenzial
- Naturnahe Küstenlebensräume im Umfeld mit einer natürlichen Küstendynamik und natürlichen Sukzessionsprozessen am Ufer
- Bereiche mit hoher Schutzwürdigkeit im Umfeld (GGB und Vogelschutzgebiet)

- Biotopverbund im weiteren Sinne (GGB- und Vogelschutzgebiete)
- spezifische Erfordernisse nach § 5 (4) BNatSchG) für Moorstandorte, Flächen mit Gefährdung durch Wassererosion, bedeutende Biotope des Offenlandes im Umfeld
- Berücksichtigung der im Umfeld liegende Biotopverbundflächen im engeren und weiteren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG (Bodden)
- Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume im Umfeld des Plangebietes sehr hoch
- Maßnahmen: vordringliche Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen stark entwässerter, degradierter Moore (Maßnahme K 227) sowie Vermeidung von Stoffeinträgen in Gewässer oder sensible Biotope (Schwerpunkt Wassererosion)

Sonstige Fachpläne des Abfalls-, Wasser- oder Immissionsschutzrechtes liegen für den überplanten Bereich nicht vor.

5.3 Bestandaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen

Im Folgenden wird auf die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes relevanten Parameter kurz eingegangen.

Mensch, Gesundheit, Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit herausragender Bedeutung für die Erholungsfunktion bzw. für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung der ökologischen Funktionen der Landschaft in diesem Raum. Neu Reddevitz ist über schmale Straßen und Wege zu erreichen, die sich zum Wandern und Rad fahren gut eignen. Entlang der Küste verläuft ein schmaler Weg, der zu einem kleinen Badestrand nördlich des Gebietes führt und von den Anwohnern genutzt wird.

Mit der vorliegenden Planung wird im Wesentlichen die Sicherung und gestalterische Anpassung bzw. Einbindung der Gebäude in die Umgebung verfolgt. Zusätzliche Gebäude oder andere erhebliche Eingriffe, die sich auf die Gesundheit der Menschen auswirken könnten, sind nicht zu erwarten. Mit der Nutzung der Gebäude als Winterlager, Werkstatt für Boote oder Wohnfläche werden keine immissionsschutzrechtlichen Probleme gesehen. Ein höheres Verkehrsaufkommen ins Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Erkenntnisse über Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetische Felder im Zusammenhang mit der Planung liegen nicht vor. Der Bau einer vollbiologischen Kläranlage nach dem aktuellen Stand der Technik ist geplant.

Bau-, anlage- und betriebsbedingt werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Menschen oder deren Gesundheit durch die Festsetzungen im Bebauungsplan erwartet.

Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit bezüglich des Grundwassers. Still- oder Fließgewässer, Quellbereiche oder Trinkwasserschutzzonen sind von der Planung nicht betroffen.

Die erlaubnisfreie Entnahmemenge für den eigenen Gebrauch aus dem vorhandenen Brunnen beträgt 0,6 m³/d und dient der Trink- und Brauchwasserversorgung der jetzigen Nutzung. Im Rahmen der planerischen Überprüfung des bestehenden TW-Bedarfs wurde ermittelt, dass bei Umsetzung des Vorhabens kein signifikanter TW-Mehrbedarf zu erwarten ist.

Eine Bebauung und Befestigung der Bodenoberfläche besteht bereits heute durch die vorhandenen Gebäude, Stellplätze und verdichteten Zuwegungen. Die Gesamtversiegelung wird sich im Gebiet nicht wesentlich erhöhen, die GRZ wird mit 0,25 festgesetzt. Stellplätze und Zuwegungen bleiben versickerungsfähig, z.B. als Schotterrasen, erhalten. Grünflächen in Randlage zu den Gebäuden sind aufzuwerten und können das unverschmutzte Niederschlags-

wasser aufnehmen (Ausnahme: Deich), so dass eine Beeinträchtigung der Versickerungs- oder Filterfähigkeit oder der lokalen Grundwasserneubildungsrate vermieden wird.

Für Starkregenereignisse ist ggf. geplant, das Wasser über einen Überlauf in den Graben L124/1 abzuleiten. Es steht dann in Abhängigkeit von der Fließgeschwindigkeit im abführenden Graben über die Uferböschungen wieder dem angrenzenden Boden und der gewässerbegleitenden Vegetation zur Verfügung.

Mit der technischen Fachplanung wurde das Ingenieurbüro Streubel, Flensburg, beauftragt. Nach den Berechnungen ist ein geplanter oberirdischer Rückstauraum im Muldenbereich von 10 m³ (davon 6 m³ Wiese, 4 m³ Graben) erforderlich. Eine Behandlung des Niederschlagswassers ist nicht erforderlich.

Boden und Relief

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 0 m im Westen. Es steigt auf 4,4 m über HN nach Norden an.

Lehm-Parabraunerde/ Pseudogley-Parabraunerde, Parabraunerde-Pseudogley, Niedermoore, Pseudogleye sind charakteristische Bodengesellschaften im Raum Neu Reddevitz (GEOLOGISCHES LANDESAMT M-V 1995). Als Substrate sind sandige bis tonige Lehme, häufig wechselnd oder stark steinig mit Wertzahlen zwischen 40 und 50 vorzufinden. Sie eignen sich u.a. als Standorte für Acker- und Grünlandnutzung.

Die Böden im Plangebiet sind durch die Bebauung und Nutzung vorbelastet. Besonders schutzwürdige Böden sind nicht betroffen. Die stark entwässerten Moorbereiche liegen nicht im Plangebiet.

Altlastenstandorte oder –verdachtsflächen sind nicht bekannt.

Zum Erhalt von Restfunktionen der Bodenschichten wird neben der Möglichkeit der Versickerung vor Ort in z.B. Pflanzflächen auch der Erhalt bzw. die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Zuwegungen und Stellplätze angestrebt. Bau-, anlage- und betriebsbedingt können so erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden.

Klima, Luft

Das Plangebiet wird vom Boddenklima bestimmt und die Niederschläge als normal beschrieben (LUNG M-V 2009). Die exponierte Lage mit ständigem Windeinfluss sowie die nicht flächige Befestigung der Bodenoberfläche verhindern eine starke Aufheizung des Plangebietes. Die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sind Kaltluftentstehungsgebiete, die sich positiv auf das Kleinklima im Umfeld des Geltungsbereiches auswirken.

Mit Überschreitungen von Grenzwerten einzelner Luftschadstoffe ist nicht zu rechnen. Die Werte sind in Mecklenburg-Vorpommern außerhalb von Ballungszentren allgemein sehr niedrig.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Mikro- oder Makroklima oder der Luftqualität durch die Festsetzungen zum Plangebiet oder die spätere Nutzung sind aufgrund der ländlichen und gleichzeitig küsten- und windexponierten Lage nicht zu erwarten.

Schutzgebiete, Biotope, Arten und Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig im Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Teilflächen liegen im Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ (GGB-Gebiet DE 1747-301). Auf die Bedeutung der Schutzgebiete und mögliche Auswirkungen durch die Planung wird im Detail in den Verträglichkeitsvorprüfungen eingegangen (PLANUNGSBÜRO SEPPELER, Stand 6/2019).

Zusammenfassend werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen, der genannten Zielarten und essentiellen Lebensräume im Umfeld der Planung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erwartet. Die frühere sowie die geplante Nutzung standen und stehen den Zielen des Vogelschutz- und GGB-Gebietes nicht entgegen.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) des Biosphärenreservates Südost-Rügen. Der Schutzzweck ist im Detail dem § 3 der Schutzgebietsverordnung zu entnehmen. Folgende Ge- und Verbote sind in der Schutzzone III zu berücksichtigen:

- durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung ist die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Erholungswert der Landschaft zu erhalten,
- die Bestandregulierung der wildlebenden Tierarten im Einvernehmen mit der Reservatsverwaltung vorzunehmen sowie
- belastete oder geschädigte Ökosysteme und Landschaftsteile in ihrer Funktions- und Leistungsfähigkeit wieder herzustellen.

Aufgrund der Lage des Vorhabens am Bodden sind darüber hinaus insbesondere die Belange des Küstenschutzes zu beachten. Die betroffenen Flächen liegen im 150 m - Küstenschutz- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V) und in der 200 m Bauverbotszone nach LWaG M-V. Der westlich und südlich liegende Deich mit Schutzstreifen darf aus Küstenschutzgründen nicht beeinträchtigt werden. Eine Veränderung, z.B. der Oberfläche ist nicht zulässig.

Im Umfeld befinden sich stark entwässerte, degradierte Moorbereiche (Polder). Aufgrund des Wiederherstellungsgebotes von geschädigten Ökosystemen ist die Renaturierung der Polderflächen ein langfristig von der Biosphärenreservatsverordnung verfolgtes Ziel. Indes sind derzeit keine diesbezüglichen Detailplanungen bekannt. Die bebauten Flächen des Plangebietes liegen mit 1,5 - 4,4 m üNN deutlich höher als die angrenzenden Polderflächen (0,3 m üNN). Eine planbedingte Nutzung der Polderflächen ist nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung zukünftiger Maßnahmen zur Renaturierung (Wiedervernässung) der umliegenden Polder ist demgemäß nicht zu erwarten.

Im Umfeld und teilweise im Geltungsbereich befinden sich nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Zu nennen sind ein nördlich gelegenes Trockenbiotop, Baum- und Gebüschflächen sowie der geschützte Verlandungsbereich des Greifswalder Boddens. Die Lage der geschützten Biotope ist dem B-Plan zu entnehmen. Die zwei angrenzende geschützten Biotope Magerrasen (RUE08626, GIS-Nr. 0209-334B4015) und Trockengebüsch (RUE08625, GIS-Nr. 0209-334B4016) entsprechen heute nicht mehr der Darstellung im Kartenportal des LUNG M-V. Maßnahmen, die zur Erhaltung z.B. des Trockenbiotopes beitragen, hier die extensive Beweidung, sind nach Absprache mit dem Amt für das Biosphärenreservat Südost- Rügen (Stand 2018) zulässig.

Für Einzelbäume im Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Lancken-Granitz (2001, 1. Änd. 2007) zu berücksichtigen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Entfernung von Bäumen im Geltungsbereich nicht geplant.

Neu Reddevitz liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ in der naturräumlichen Einheit Nr. 122 „Nord- und ostrügenschlesisches Hügel- und Boddenland“. Die heutige potenziell natürliche Vegetation ist nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (LUNG M-V 2009) ein typischer Waldmeister-Buchenwald. Die Vegetation im Plangebiet entspricht jedoch nicht mehr der potenziell natürlichen Vegetation, da die anthropogene Nutzung überwiegt und Siedlungsbiotope wie Scherrasen, Gebäude, Deich etc. zu finden sind.

Tabelle 1: Zusammenfassung der dominanten Biotoptypen im Plangebiet (LUNG M-V 2010)

Biotoptyp – Nr.	Biotoptyp
2.3.1	Gebüsche, Hecke (§ 20 NatSchAG M-V)

2.7.2	Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
3.3.8	Strand, mehrjährige Vegetation der Kiesstrände (KSR, § 20 NatSchAG M-V), FFH 1220
8.	Trockenbiotop (§ 20 NatSchAG M-V), undifferenziert
9.3.2	Intensivgrünland (GIM)
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)
13.3.2	Artenarmer Zierrasen, Scherrasen (PER), teilweise verdichtet
13.3.4	nicht oder teilversiegelte Fläche (PEU)
14.7.8	Versiegelte Freifläche (OVP)
14.9.1	Deich (OWD)

Der Bestandsplan ist dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Fauna

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Vogelschutzgebiet und teilweise im GGB-Gebiet. Nach LUNG M-V (2011) haben die Offenlandflächen eine hohe Bedeutung, die Wasserflächen des Boddens eine hohe bis sehr hohe Bedeutung bezüglich der Rastgebietsfunktion. Schwerpunktorkommen einzelner Arten im direkten Umfeld der Planung gibt es nicht.

Die von der Planung betroffene Baufläche ist aufgrund ihrer Nutzung in den vergangenen Jahren für die Fauna nur bedingt von Bedeutung. Bereiche mit sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensräume, wie z.B. Lebensräume ausgewählter Tierarten (Zielarten des Vogelschutzgebietes) sind von der Planung – hier der Bestandsschutz der Gebäude und die Nutzungserweiterung – direkt nicht betroffen. Hinsichtlich der Gebäudebrüter wurden Ersatzniststätten geschaffen.

Im Umfeld werden für den Küstenstreifen bei Neu Reddevitz und nördlich des Plangebietes im GLRP VP (LUNG M-V 2009) folgende Ziele mit Bedeutung für die Fauna genannt:

- Biotopverbundplanung im engeren und weiteren Sinne für die im Küstenbereich liegenden GGB- und Vogelschutzgebiete einschließlich ihrer Zielarten, z.B. Fischotter.
- Berücksichtigung der besonderen Schutz- und der Maßnahmenerfordernisse von Brut- und Rastvogelbeständen in Europäischen Vogelschutzgebietes, z.B. Uferschwalbe

Mögliche küstennahe Feuchtbiopte von Zielarten wie Kegelrobbe werden durch die Bestandsicherung im B-Plan nicht berührt. Mit dem Vorkommen des Fischotters ist in den Gräben im weiteren Umfeld der Planung zu rechnen. Auch die Nutzung des Boddengewässers / der Verlandungsbereiche ist aufgrund der ausgedehnten nächtlichen Streifzüge oder territorialen Wanderungen, oft bis zu 20 km, nicht auszuschließen.

Aufgrund der unterschiedlichen Aktivitätszeit sind Begegnungen mit dieser nachtaktiven Art unwahrscheinlich.

Auch küstennahe Hecken als potentieller Lebensraum von Sperbergrasmücke oder Neuntöter sind von der Planung nicht betroffen.

Die vorgefundenen Biotoptypen im Geltungsbereich bieten überwiegend Lebensraum für an Siedlungsstrukturen angepasste Arten. In der Regel handelt es sich um Nahrungsflächen oder Brutbiotope für störungstolerante „Allerweltsarten“, die in den Gärten bzw. am Rande der Bebauung oder in Siedlungsgehölzen leben. Weitere Erläuterungen sind der beigefügten Artenschutzprognose (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 2019) zu entnehmen.

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einem Raum mit sehr hoher Schutzwürdigkeit bezüglich der landschaftlichen Freiräume (Funktionsbewertung). Als dominierende landschaftsbildprägende Elemente im Umfeld sind die Hecken entlang der Küste, der Greifswalder Bodden, die nördlich angrenzenden ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen in nördlicher Kuppenlage sowie die südliche Polderfläche zu nennen.

Das Landschaftsbild ist aufgrund der freien Lage des Vorhabens oberhalb bzw. hinter dem Deich zu berücksichtigen. Die vorhandenen Gebäude sind nur teilweise durch Gehölze sichtverschattet, insbesondere die auffällige Solaranlage auf dem Dach ist von Süden her weithin sichtbar. Im Zuge der Planung soll eine Ergänzung der Eingrünung nach Süden und Osten erfolgen, die das Gebäude mit der Solaranlage in die Landschaft einbindet, ohne die Module zu verschatten. Eine Bepflanzung auf dem Deich oder am Deichfuß ist unzulässig.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine (Boden-)Denkmale bekannt. Hinweise zum Verhalten beim Auffinden von Bodenfunden werden zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Lage und Nutzung von Sachgütern oder vorhandenen Leitungen wird bei der Konkretisierung der Planung berücksichtigt.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die oben genannten Aspekte hinausgehen, sind nicht bekannt.

5.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Bestand unverändert. Die geplante spätere Nutzung unter Berücksichtigung einer geeigneten Gestaltung und Einbindung der Gebäude in die Landschaft und eine entsprechende Abwasserentsorgung nach dem heutigen Stand der Technik könnten nicht umgesetzt werden.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen

Folgende Maßnahmen tragen allgemein zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auf einzelne Schutzgüter bei:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachnutzung und Modernisierung vorhandener Gebäude am gleichen Standort, Gesamtversiegelung wird kaum erhöht
- Erhalt vorhandener Grünstrukturen in und um das Plangebiet sowie Ergänzung
- keine Beeinträchtigung schützenswerter Biotope, Erhalt durch Pflegemaßnahmen (z.B. extensive Beweidung)
- schonende Lagerung von Baumaterialien und Baustoffen
- Vermeidung von zusätzlicher Bodenverdichtung im Bereich nicht überbaubarer Flächen
- Lagerung von Treibstoff und Schmiermitteln für Maschinen und Betankung der Maschinen nur auf entsprechend gesicherten Standorten zur Vermeidung einer Versickerung in den Boden, des Eintrags in das Grundwasser oder des Abfließens in den Bodden
- bevorzugte Verwendung von Geräten und Maschinen mit biologisch abbaubaren Ölen in der Bauphase
- ordnungsgemäße Entsorgung von sonstigen potenziell boden-, wasser- und luftbelastenden Stoffen, die während der Bauphase anfallen können
- Ausschluss lärmintensiver Arbeiten in der Dämmerung oder während der Nachtstunden zum Schutz störepfindlicher Tierarten
- Schutz der Gehölzbestände und Trockenbiotope im Umfeld während der Bauphase

- Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Stellplätze und nicht ständig befahrene Wege zum Erhalt von Bodenfunktionen und Bodenfeuchte
- Verringerung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Ergänzung von Biotopen, Eingrünung der Stellplätzen, dezente Farbgebung der Gebäude
- Erhalt bzw. Ergänzung linearer Biotope mit Biotopverbundfunktion (Hecken) im Osten und Süden
- Installation von Photovoltaikanlagen, wo es Neigung, Exposition und Material des Daches erlauben (bereits erfolgt)
- Verwendung von Natrium-Niederdruck- oder Natrium-Hochdrucklampen mit geringem UV-A-Anteil für die Außenbeleuchtung bzw. Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin zur Verringerung des Insektenanfluges aus der Umgebung, Abblendung zum Bodden
- Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswasser im Plangebiet zur Bewässerung von Pflanzflächen
- Einschränkung der Betretung des Strandes bei Nachweis von Limikolen während der Brutzeit; Hinweisschild zum GGB- und Vogelschutzgebiet

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zu entnehmen und entspricht noch den *Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V* (LUNG M-V 1999, alte Fassung). Im Ergebnis sind als Kompensationsmaßnahme 9 Baumpflanzungen (Hochstämme 16 / 18 2 x v.) im Geltungsbereich oder darüber hinaus vorgesehen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit ein Ökokonto zu nutzen. Hier würde sich z.B. der Ausgleichspool in der Granitz (BRASOR 001) anbieten, der in der gleichen Landschaftszone liegt. Dort erfolgt ein Verkauf von Flächenäquivalentpunkten für die Umwandlung von Wirtschaftswald mit einem dauerhaften Nutzungsverzicht.

Pro Flächenäquivalentpunkt werden zurzeit die Punkte zwischen 2,90 EUR und 3,10 EUR (zzgl. MWST) in Ansatz gebracht (schriftl. Auskunft per Mail LPV Rügen e.V., Stand 11.06.2019). Dies würde bei 551 FÄP zu einer Ersatzzahlung in das Ökokonto von maximal rund 1.708,10 EUR zzgl. MWST führen. Die Zahlung muss vor Beendigung des Bauleitplanverfahrens der Naturschutzbehörde nachgewiesen werden.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind zur Verringerung von Auswirkungen von besonderer Bedeutung. Durch die Nachnutzung eines bereits vorbelasteten Standortes werden zusätzliche Verdichtungen oder sonstige Eingriffe an unbeeinträchtigten und höherwertigen Standorten vermieden. Die Möglichkeit der Versickerung auf den Grundstücksfreiflächen vermindert den schnellen Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers. Hierdurch bleiben die mikroklimatischen Bedingungen erhalten.

5.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Umweltberichtes lagen der Vermessungsplan und der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ - Planstand 5/2019 - vor.

Der Umweltbericht sowie der Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V wurden fortlaufend aktualisiert und ergänzt. Die Angaben zum Artenschutz (Prognose) und die Verträglichkeitsvorprüfungen zum B-Plan wurden entsprechend der Stellungnahme des AfBRSOR zur FNP-Änderung überarbeitet.

Zur Ermittlung der Bestandssituation im Plangebiet wurden der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (2009), der Managementplan für das angrenzende GGB-Gebiet, Luftbilder und die allgemein zugänglichen Umweltdaten (LUNG M-V, Stand 2019) ausgewertet. Im Zeitraum 2012/2013 und 2018/2019 erfolgten zudem Begehungen des Plangebietes und des Umfeldes zu unterschiedlichen Jahreszeiten. Für die vorliegende Bauleitplanung ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.

5.7 Monitoring, Zusammenfassung nach BauGB, Anlage 1

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den vBP Nr. 7 unter Berücksichtigung des Planstandes - Entwurf 5/2019 - nicht erwartet, da es sich um bereits vorbelastete und genutzte Flächen handelt. Folgende Maßnahmen sollten im späteren Monitoring kontrolliert werden:

- Umsetzung der Planung im Zusammenhang mit der äußeren Gestaltung und der Einbindung der Gebäude in die Landschaft.
- Ver- und Entsorgung nach dem aktuellen Stand der Technik
- festgelegte Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie Hinweise zum Arten- und Biotopschutz im Geltungsbereich und im Umfeld
- Kontrolle ergänzender Pflanzmaßnahmen, soweit erforderlich, in den ersten drei Jahren

In der nachfolgenden Tabelle 2 werden die aus der Planung voraussichtlich resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt zusammengefasst dargestellt:

Tabelle 2: Zusammenfassung nach BauGB

Schutzgut	Auswirkungen durch die geplanten Festsetzungen	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	verbleibende, erhebliche Auswirkungen
Mensch, Gesundheit	geringe Lärm- und Staubbelastung während der Bauphase oder der späteren Nutzung, Vorbelastungen bereits gegeben	keine Bauarbeiten in der Dämmung oder bei extremer Trockenheit und Wind (Staubentwicklung)	werden nicht erwartet
Arten und Lebensgemeinschaften, Schutzgebiete	visuelle Unruhewirkungen, teilweiser Verlust oder Funktionsverlust / -änderung von Biotopen ohne erhebliche Auswirkungen auf Teilflächen des Vogelschutzgebietes, keine erheblichen Auswirkungen auf FFH-Lebensraumtypen oder Zielarten der Schutzgebiete oder auf streng geschützte Arten erkennbar; Vorbelastungen bereits gegeben	keine Bauarbeiten in der Dämmung; Beachtung der Hinweise zum Arten- und Biotopschutz; Abblendung von Lichtquellen zum Bodden, Verwendung von Lichtquellen unter 3.000 Kelvin, Schaffung neuer Lebensräume durch Ergänzung von Bäumen und Sträuchern im Umfeld der Gebäude, Strukturanreicherung und Biotopverbund; Sperrung des Strandes in der Brutzeit bei Nachweis von Bodenbrütern	werden nicht erwartet
Boden	kein erheblicher zusätzlicher Verlust anthropogen überformter Böden oder intensiv genutzter Flächen durch Voll- und Teilversiegelungen	Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Wege und Stellplätze, Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort, z.B. in Pflanzflächen zum Erhalt von Bodenfunktionen, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern	werden nicht erwartet
Grundwasser	geringer Verlust von Versickerungsfläche, keine signifikant zusätzliche Entnahme von Grundwasser	Versickerung der Niederschläge vor Ort, z.B. in Pflanzflächen zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate	werden nicht erwartet
Klima/Luft	geringer Verlust von Verdunstungsfläche	Eingrünung des Plangebietes, Versickerung vor Ort	werden nicht erwartet
Landschafts-/ Ortsbild	optische Veränderung durch die bereits vorhandene Solaranlage; Vorbelastungen bereits gegeben	vorbelasteter Raum, Eingrünung der Gebäude mit heimischen Laubgehölzen, Kletterpflanzen, dezente Farbgebung der Gebäude	werden nicht erwartet
Kultur und Sachgüter	Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden, soweit bekannt, Sachgüter sind bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen	ggf. Abstimmung bzgl. Sachgüter erforderlich	werden nicht erwartet

6. Zusammenfassung

Der vBP Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ regelt die zukünftige, verbindliche Grundstücksnutzung für eine „*Bootswerkstatt & Winterlager*“. Das ehemalige Fischereigrundstück am „Spitzkopf“ unweit des Ortsteils Neu Reddevitz wird sowohl seinem historischen Wesensgehalt als auch dem Vorhabenkonzept entsprechend bauplanungsrechtlich gesichert. Ziel der Planung ist die Erhaltung der prägenden baulichen Anlagen der ehemaligen FPG „Having“, Seedorf am „Spitzkopf“ und die dauerhafte Ermöglichung einer funktionsgerechten, mithin einer der Fischerei artverwandten und zugleich landschaftsverträglich integrierbaren Nutzung. Durch die bauleitplanerische Steuerung soll die Nutzung und Entwicklung des Ortes dauerhaft auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

Mit Ausnahme der untergeordneten betriebsbedingten Wohnnutzung sind keine quantitativen Erweiterungen vorgesehen. Die Ergänzung der Wohnnutzung erfolgt ausschließlich der gewerblichen Nutzung zu-/untergeordnet und allein den betrieblichen Erfordernissen geschuldet, in einem vorhandenen Gebäude sowie im Bereich eines bereits vorgeprägten Standorts. Mit der hier angestrebten Entwicklung bekennt sich die Gemeinde Lancken-Granitz zur kulturhistorischen Bedeutung des Ortsteiles Neu Reddevitz und folgt zugleich dem Konzept des Vorhabenträgers.

Die Erschließung des Plangebietes i. S. des § 30 Abs. 2 BauGB ist gesichert. Diese Aussage war im Zuge der Planung noch streitbefangen, da laut einer Stellungnahme des Straßenverkehrs- und Ordnungsamtes des Landkreises Rügen vom 27. März 2008 der am Plangrundstück liegende Erschließungsweg als nicht öffentlich gewidmet und als Privatweg deklariert worden war. Aus diesem Grunde wurde ein fachanwaltliches Gutachten zur Bewertung der Öffentlichkeit des Erschließungsweges eingeholt, welches die Öffentlichkeit des Weges bestätigt.

Die Planung entspricht den raumordnerischen Erfordernissen und den langfristigen Planzielen der Gemeinde Lancken-Granitz. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt. Die Gemeinde Lancken-Granitz erwartet, dass die Entwicklung des Plangebietes städtebaulich verträglich integrierbar ist und geht nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben eintreten werden. Städtebauliche Grundsätze der vorzugsweisen Verdichtung vorhandener Nutzungen sowie der Reduzierung des Landschaftsverbrauchs wurden berücksichtigt, eine nachhaltige Entwicklung wird angestrebt.

Die Planung erlaubt keine Vorhaben, die erhebliche Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie EU-Vogelschutzgebieten vorbereiten und keine Aktivitäten, die bestehende Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen lassen. Nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete und -objekte innerhalb des Plangebietes sind bekannt und finden entsprechende Beachtung.

Die Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher mit dem Umweltbericht und mit dem Grünordnungsplan in seiner Größe und Wertigkeit erfasst und bewertet wurde. Die einzelnen Komponenten von Natur und Landschaft wurden vor und nach den geplanten Maßnahmen verglichen. Geeignete Maßnahmen zur Kompensation wurden ermittelt und festgeschrieben.

Mit den Schreiben vom 26. Oktober 2018 und vom 26. November 2019 hat das Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen als Untere Naturschutzbehörde wiederholt bestätigt, dass im Ergebnis der Natura 2000 – Verträglichkeitsvorprüfungen für das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ und das GGB DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ zum jetzigen Zeitpunkt von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete oder die maßgeblichen Bestandteile ausgegangen wird.

Lancken-Granitz, Februar 2020

7. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen wurden berücksichtigt, wobei es sich hier nicht um eine abschließende Aufzählung handelt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: § 72 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung für das Land M-V (Kommunalverfassung - KV M-V)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 106, 107 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **FFH-Richtlinie: Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG** vom 21.05.1992, Inkrafttreten der letzten Änderung 1. Juli 2013
- **Vogelschutz-Richtlinie: Richtlinie des Rates 79/409/EWG** vom 02.04.1979, Inkrafttreten der letzten Änderung 15. Februar 2010
- **Satzung der Gemeinde Lancken-Granitz über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Zahlung von Ausgleichsbeträgen für nicht herstellbare Kraftfahrzeugeinstellplätze (Stellplatzsatzung)** vom 01. August 2006
- **Änderungssatzung zur Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Lancken-Granitz – Baumschutzsatzung** vom 04. April 2007

8. Quellenverzeichnis

Planungen / Satzungen / Gutachten / Karten / Protokolle

- **Flächennutzungsplan der Gemeinde Lancken-Granitz**, wirksam seit 1998
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP 2010)**, wirksam seit September 2010, Regionaler Planungsverband Vorpommern
- **Entwurfsvermessung**, Arno Mill, ÖbVI, 18528 Sehlen, Maßstab 1:500, Stand März 2012
- **Bewertung der Öffentlichkeit des Strandweges in Neu Reddevitz**, Gutachten Rechtsanwälte Valerius & Partner, Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht sowie Verwaltungsrecht, 20. Januar 2020
- **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern, 1. Fortschreibung** Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (2009)
- **Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V 2003**, Umweltministerium M-V
- **Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1747-301 Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom**, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, 2011

Internetseiten

- **Kartenportal Umwelt M-V, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V**, www.umweltkarten.mv-regierung.de zuletzt eingesehen im Mai 2019
- **Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen**, geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de, zuletzt eingesehen im Februar 2020

Anlage 1

Vorprüfung zur Verträglichkeit mit dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“

Verträglichkeitsvorprüfung

**zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)
DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes
und Nordspitze Usedom“**

Gemeinde:

Gemeinde Lancken-Granitz

Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Baabe

Bearbeitung:

Planungsbüro Seppeler

Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler
Brocks Busch 7, 48249 Dülmen
Telefon +49 (02594) 789506

Stand:

Juni 2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen zur Planung und rechtliche Grundlagen.....	1
1.2	Kurzbeschreibung des GGB DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom	1
1.3	Schutzzweck des Schutzgebietes „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“	2
1.3.1	Erhaltungsziele und Schutzerfordernisse der Lebensraumtypen (LRT)	3
2.	Ermittlung der planspezifischen Wirkfaktoren	5
2.1	Bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkungen auf das Schutzgebiet	5
3.	Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes oder der Zielarten	6
4.	Summierende oder kumulierende Wirkungen	6
5.	Zusammenfassung.....	6
6.	Literatur- und Quellenverzeichnis	8
7.	Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und Erlasse.....	8

1. Vorbemerkungen zur Planung und rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Lancken – Granitz hat den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ gefasst.

Der Geltungsbereich liegt nördlich von Neu Reddevitz am Greifswalder Bodden. Der Gebäudebestand wurde früher von einer Fischereigenossenschaft genutzt. Seit Übernahme im Jahr 2000 sind sie Bootslager und Werkstatt der Vorhabenträgerin „Folkecharter Rügen“. Mit der Planung sollen die Gebäude als Bestand einschließlich deren Nutzung als Lager, Werkstatt und Wohngebäude für den Betriebsinhaber gesichert werden.

Im Plangebiet dominieren Siedlungsbiotope. Neben versiegelten Flächen und Scherrasen sind auch geschützte Biotope in Randlage zu finden (Trockenbiotop, Verlandungsbereich, Hecke). Die Biotope bleiben erhalten.

Die vorhandenen Gebäude sind nur teilweise nach Süden und Osten durch Gehölze verschattet. Eine reflektierende Solaranlage ist weithin sichtbar. Landwirtschaftliche Flächen, die intensiv bewirtschaftet werden, liegen nördlich und östlich der Bebauung.

Das Ziel der Ausweisung europäischer Schutzgebiete ist die Erhaltung der biologischen Vielfalt mit ihren verschiedenen Lebensräumen für wildlebende Tiere und wildwachsende Pflanzen sowie die Erhaltung der Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten. Die Inhalte der entsprechenden Vogelschutz- und FFH-Richtlinien sind im Detail den jeweiligen Anhängen zu entnehmen. In den Anhängen werden u.a. Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen festgelegt. Für Pläne und Projekte sind Verträglichkeits(vor)prüfungen erforderlich.

Eine Vorprüfung für das in Randlage liegende Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB DE 1747-301) wird als ausreichend eingestuft, da an dem vorhandenen Gebäude keine zusätzlichen Erweiterungen erfolgen und mit der künftigen Nutzung keine erheblichen Auswirkungen auf das Gebiet erwartet werden (siehe unten). Folgende Unterlagen wurden berücksichtigt:

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ der Gemeinde Lancken-Granitz (Entwurf, ARNO MILL INGENIEURE Stand 5/2019)
- Begründung zur 1. Änderung des fortgelt. FNP der Gemeinde Lancken-Granitz (ARNO MILL INGENIEURE, Stand 2018)
- Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ (STAATLICHES AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT VORPOMMERN 2011)
- Ergebnisse der Ortsbesichtigungen (2012/2013/2018/2019)
- Abstimmung (6/2018) und Stellungnahmen des AfBRSOR vom 22.08.2013
- Standard-Datenbogen zum Schutzgebiet (Stand 2016)

1.2 Kurzbeschreibung des GGB DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom

Das GGB „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ umfasst rund 60.406 ha aquatische und terrestrische Flächen. Neben dem Greifswalder Bodden und Teile des Strelasundes sind Küstenüberflutungsräume sowie eingelagerte Inseln mit aktiven Landbildungs- und Erosionsprozessen typisch und von besonderer Bedeutung. Zu berücksichtigen sind verschiedene FFH-Lebensraumtypen sowie Zielarten, die im Standard-Datenbogen zum Schutzgebiet aufgeführt sind (s.u.).

**Abb. 1: Lage des Plangebietes zum GGB DE 1747-301**

(© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV))

1.3 Schutzzweck des Schutzgebietes „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“

Der Schutzzweck des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung spiegelt sich im Wesentlichen in den Lebensraumtypen (LRT) wieder, die im Standard-Datenbogen aufgeführt sind. Deren Erhaltungszustand darf sich durch Projekte oder Planungen nicht verschlechtern.

Tab. 1: Lebensraumtypen (LRT) und Erhaltungszustände im Gebiet „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ (Stand 2016)

EU-Code	Lebensraumtyp+, Angaben in ha am Gesamtgebiet	Erhaltungszustand gem. Standard-Datenbogen zum FFH-Gebiet
Erhalt und Schutz		
1110	Sandbänke mit schwacher bis ständiger Überspülung durch Meerwasser, 2.288 ha	B
1130	Ästuarien, 983 ha	C
1140	Vegetationsfreies Schlick-, Misch- und Sandwatt, 2.334 ha	B
1150*	Strandseen der Küste (Lagunen), 1.644 ha	C
1160	Flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen), 51.775 ha	C
1170	Riffe, 7.504 ha	B
1210	Einjährige Spülsäume, 28 ha	B
1220	Mehrfährige Vegetation der Kiesstrände, 2 ha	B
1230	Atlantik-Felsenküste und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation, 71 ha	B
1310	Queller-Watt, 15 ha	B
1330	Atlantische Salzwiesen (<i>Glauco-Puccinellietalia</i>), 917 ha	B
2110	Primärdünen, 2 ha	B
2120	Weißdünen mit Strandhafer, 16 ha	C
2130*	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation, 25 ha	C
2160	Sanddorn-Gebüsch der Küstendünen, 0,09 ha	B
2180	Bewaldete Dünen der atlantischen, kontinentalen und borealen Region, 410 ha	C
2190	Feuchte Dünentäler, 1 ha	B
3140	Oligo- bis mesophile kalkhaltige Stillgewässer mit benth. Armleuchteralgen-Vegetation, 31 ha	C

3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation vom Typ <i>Magnopotamion</i> , oder <i>Hydrocharition</i> , 11 ha	C
5130	<i>Juniperus communis</i> -Formationen auf Zwergstrauchheiden oder Kalktrockenrasen, 2 ha	C
6210 (*)	Trespen-Schwingel-Kalk-Trockenrasen (<i>Festuco-Brometalia</i> , * besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen), 0,18 ha	C
6230*	Artenreiche Borstgrasrasen (submontan auf europäischem Festland), 29 ha	B
6510	Extensive Mähwiese der planaren bis submontanen Stufe (<i>Arrhenatherion</i> , <i>Brachypodio-Centaureion nemoralis</i>), 1 ha	B
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore, 3 ha	B
7210	Kalkreiche Sümpfe mit <i>Cladium mariscus</i> und Arten des <i>Caricion davallianae</i> , 0,81 ha	A
7230	Kalkreiche Niedermoore, 0,15 ha	C
9130	Waldmeister-Buchenwald (<i>Asperulo-Fagetum</i>), 174 ha	A
91D0*	Moorwälder, 105 ha	B
91EO*	Erlen- und Eschenwälder und Weichholzaunenwälder an Fließgewässern, (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>), 5 ha	C

* Bezeichnung gem. ANHANG I der Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt (Amtsblatt der EG vom 28.11.1997), * = prioritärer Lebensraum, A = hoch, B = mittel, C = gering / Erhaltungszustand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nur kleinflächig im Schutzgebiet. Die Digitalisierung der Schutzgebietsgrenze ist in diesem Bereich sehr unscharf. So liegt der Weg zwischen Neu Reddevitz und dem Vorhaben teilweise in, teilweise außerhalb des Schutzgebietes. Nach welchen Kriterien die Grenzziehung erfolgte bleibt unklar.

Die Mehrzahl der in Tabelle 1 aufgeführten Lebensraumtypen des Schutzgebietes liegt nicht im Umfeld der Planung. Dem Standard-Datenbogen ist zu entnehmen, dass besonders die aquatischen Lebensraumklassen schutz- und erhaltenswürdig sind. So wurden mehr als 90 % des Gebietes den Feucht-Lebensraumtypen zugeordnet (Lebensraumklasse Meeresgebiete und – arme) und nur wenige Flächen den Laub-, Nadel- und Mischwäldern. Der küstennahe Lebensraumtyp 1160 umfasst die Flachwasserzonen des Boddens, der Lebensraumtyp 1220 Strandbereiche, u.a. bei Neu Reddevitz.

1.3.1 Erhaltungsziele und Schutzerfordernisse der Lebensraumtypen (LRT)

Allgemeine Schutz- und Erhaltungsziele im Umfeld der Planung sind nach BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (1998) und STALU (2011) für den

- LRT 1160: Reduzierung der Grundschieppnetzfisherei in der Flachwasserzone; Erhalt oder Entwicklung natürlicher hydrologischer Verhältnisse durch Minderung von Schad- und Nährstoffeinträgen; gewässerverträgliche, touristische Nutzung, d.h. Reduzierung von Schadstoffeinträgen in den Bodden
- LRT 1220: Reduzierung der Wasserbelastung, z.B. durch Ölverschmutzung und der Trittbelastung (Freizeit Tourismus), Reduzierung der Müllablagerung (Treibgut)

Die Hauptgefährdungen der Feuchtlebensräume sind somit insbesondere Nährstoff- oder Schadstoffeinträge aus der Landwirtschaft durch diffuse Einträge in den Bodden, Vermüllung sowie eine verminderte Makrophytenbesiedlung.

Eine intensivere Nutzung des nördlich des Geltungsbereiches liegenden Küstenabschnittes der Bucht bzw. des LRT 1220 durch Erholungssuchende wird mit dem Bebauungsplan nicht verfolgt. Der dortige Naturstrand wird in der Regel von Ortsansässigen und ihren Sommergästen genutzt. Eine Zunahme der Freizeitnutzung und der damit potenziell einhergehenden Trittbelastung des LRT 1220, sofern der vorhandene Weg nicht genutzt wird, wird mit Umsetzung der Planungen nicht erwartet. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde wird die Nutzung des Gebäudes als Bootswerkstatt und Winterlager verbindlich festgelegt. In Abstimmung mit dem AfBRSOR wurde festgelegt, dass zum Schutz des LRT 1220 in Verbindung mit

Schutzziele für Limikolen temporäre Absperrungen des Strandes während der Brutzeit erfolgen, sofern sich entsprechend schutzwürdige Arten einstellen.

Folgende Zielarten (Anhang II) der FFH-Richtlinie werden zudem im Standard-Datenbogen aufgeführt:

Tab. 2: Arten der FFH-Richtlinie (Anhang II)

FFH-Code-Nr.	Deutscher Artname	wissenschaftlicher Artname	Anhang FFH	E FFH	Nachweis
1095	Meerneunauge	<i>Petromyzon marinus</i>	II	B	keine geeigneten Habitate im gesamten FFH-Gebiet
1099	Flussneunauge	<i>Lampetra fluviatilis</i>	II	B	seltene Nachweise seit 1990, nur als wandernde Art im Bodden bekannt
1130	Rapfen	<i>Aspius aspius</i>	II	B	seltene Nachweise seit 1990, nur als wandernde Art im Bodden bekannt
1103	Finte	<i>Alosa fallax</i>	II	--	keine geeigneten Habitate im gesamten FFH-Gebiet, seltene Nachweise nur im Bereich der Oderbucht
1134	Bitterling	<i>Rhodeus sericeus amarus</i>	II	B	keine geeigneten Habitate im gesamten FFH-Gebiet
1337	Biber	<i>Castor fiber</i>	II	B	Nachweise bei Greifswald
1351	Schweinswal	<i>Phocoena phocoena</i>	II	C	Vereinzelte seit 2012 im Greifswalder Bodden nachgewiesen.
1355	Fischotter	<i>Lutra lutra</i>	II	B	Nutzung der Boddenufer nicht auszuschließen, dämmerungsaktiv.
1365	Seehund	<i>Phoca vitulina</i>	II	B	sporadische Nutzung der Gewässer um West-Rügen, im Greifswalder Bodden seltener Gast.
1364	Kegelrobbe	<i>Halichoerus grypus</i>	II	B	seit 2004 zunehmend, Nachweise am Großen Stubber, Greifswalder Oie, Ruden, Insel Koos, in 2017 mehrere Totfunde
1318	Teichfledermaus	<i>Myotis dasycneme</i>	II	B	keine geeigneten Habitate im gesamten FFH-Gebiet
1324	Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	II	B	keine geeigneten Habitate im gesamten FFH-Gebiet
1014	Schmale Windelschnecke	<i>Vertigo angustior</i>	II	B	Feucht-, Nasswiesen und Niedermoore, Insel Vilm
1016	Bauchige Windelschnecke	<i>Vertigo moulinsiana</i>	II	B	Feucht-, Nasswiesen und Niedermoore, Schilfröhricht am Wreechener See
1042	Große Moosjungfer	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	II	C	sonnige Klein- und Moorgewässer, Birkenmoor Halbinsel Devin
1060	Großer Feuerfalter	<i>Lycaena dispar</i>	II	C	Verlandungsgesellschaften mit Fluss-Ampfer als Futterpflanze, Nachweise nur am Kölpensee / Usedom
1903	Sumpf-Glanzkraut	<i>Liparis loeselii</i>	II	C	aktueller Nachweis der Art im Bereich eines ehemaligen Spülfeldes am Peenestrom

Anhang II der FFH-Richtlinie; E = Erhaltungszustand: A = hoch, B = mittel, C = gering

Essentielle (Teil-)Lebensräume der o.g. genannten Arten sind im Geltungsbereich des B-Planes in und außerhalb des Schutzgebietes auszuschließen, so dass an dieser Stelle auf die Arten im Detail nicht mehr eingegangen wird, da Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Mit dem Vorkommen des Fischotters ist in den Gräben im weiteren Umfeld der Planung zu rechnen. Auch die Nutzung des Boddengewässers / der Verlandungsbereiche ist aufgrund der ausgedehnten nächtlichen Streifzüge oder territorialen Wanderungen, oft bis zu 20 km, nicht auszuschließen. Aufgrund der unterschiedlichen Aktivitätszeiten sind Begegnungen mit dieser nachtaktiven Art bei Nutzung des Plangebietes eher unwahrscheinlich. Der nächtliche Aktionsraum wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

2. Ermittlung der planspezifischen Wirkfaktoren

2.1 Bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkungen auf das Schutzgebiet

Die zu überplanenden baulichen Anlagen wurden Mitte der 1960er Jahre als Fischereigebäude errichtet. Die Anlagen werden seit dem Jahr 2000 überwiegend als Bootswerkstatt und Winterlager genutzt (ARNO MILL INGENIEURE 2019). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Lancken-Granitz liegt geringfügig im Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1747-301. Die Ausweisung des Schutzgebietes erfolgte erst nach Bau und langjähriger Nutzung der Gebäude. Geringe Vorbelastungen des Schutzgebietes bestehen durch die frühere und heutige Nutzung der Gebäude, durch die Nutzung des Uferweges und des Strandes (Erholungssuchende, Hundehalter, Fischer, Wasser- und Bodenverband, Landwirte) und für die Instandsetzungs- bzw. Pflegemaßnahmen am Deich.

Folgende Festsetzungen sind Bestandteil der Planung:

- Bootswerkstatt und Winterlager mit dazugehörige Büroräumen und
- eine Betriebsleiterwohnung

Die wesentlichen Baumaßnahmen beschränken sich auf die innere Umbaumaßnahmen und die Anpassung der Fassaden. Die Nutzungen werden beschränkt auf „Bootswerkstatt und Winterlager“. Folgendes ist baubedingt und zeitlich begrenzt am Rande des Schutzgebietes zu erwarten:

- mögliche Bautätigkeiten im direkten Umfeld der Gebäude,
- hierdurch am Tage geringe visuelle Unruhewirkungen oder Scheuchwirkungen während der Bauphase durch Baumaschinen oder ggf. durch Baustellenbeleuchtung beim Umbau von Gebäuden; Bautätigkeiten teilweise sichtverschattet durch vorhandene Bäume und Sträucher.

Mit baulich bedingten erheblichen Beeinträchtigungen wird aufgrund der zeitlichen Begrenzung sowie der teilweisen Sichtverschattung nicht gerechnet, da die Zielarten nicht im Umfeld des Vorhabens nachzuweisen sind und die Arbeiten am Tage erfolgen. Lebensraumtypen oder Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen. Der Fischotter, der entlang der Küste vorkommen könnte, ist dämmerungsaktiv. Mögliche Aktivitätszeiten überschneiden sich nicht. Der nächtliche Aktionsraum wird nicht eingeschränkt.

Mit folgenden anlagebedingten Wirkungen ist durch die Überplanung zu rechnen:

- die bereits vorbelastete Flächen bleiben, erhebliche zusätzliche Versiegelungen werden nicht erwartet, es sind keine Lebensraumtypen betroffen,
- optische Störwirkungen der heutigen Gebäude sind durch eine geeignete Fassadengestaltung minimierbar, eine bessere Einbindung der Gebäude ist durch Ergänzung von Gehölzen möglich.

Nutzungsbedingte Wirkungen ergeben sich durch:

- Nutzung der Gebäude als Werkstatt und Winterlager für Boote, Vorbelastungen bereits heute gegeben,
- zusätzliche Wohnnutzung führt zu vermehrter Nutzung des Zufahrtsweges zu den Gebäuden im Plangebiet,
- die Nutzung des Wanderweges entlang der Küste im Umfeld des Vorhabens durch Einheimische und Touristen wird sich voraussichtlich nicht erhöhen,
- Einschränkung der Nutzbarkeit des Strandes im Geltungsbereich und nördlich davon während der Brutzeit, sofern sich Bodenbrüter einstellen.

Bei den aufgeführten Wirkungen handelt es sich teilweise um zeitlich begrenzte, vorübergehende Störungen oder um unregelmäßig auftretende Störungen in Randlage zum GGB. Ähnliche Vorbelastungen bestanden bereits in der Vergangenheit, vor und nach Ausweisung der Schutzgebiete, da Fischer die Flächen des Naturstrandes nutzen, der Wasser- und Bodenverband die in den landwirtschaftlich genutzten Hinterlandflächen liegenden Gräben entkrauten, Landwirte zur Versorgung von Tieren den Weg nutzen und der Hochwasserschutzdeich regelmäßig gepflegt wird.

Unter Berücksichtigung der genannten Wirkungen, Wirkfaktoren und der bereits bestehenden Nutzungen ist mit maximalen Wirkungsbereichen um das Plangebiet von rund 100 m, überwiegend in der Bauphase, zu rechnen.

3. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes oder der Zielarten

Mögliche zusätzliche Beeinträchtigungen mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet mit seinen Lebensräumen und Zielarten werden zurzeit nicht gesehen. Störungen können während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Eine Einbindung der Gebäude in die Landschaft (Sichtverschattung) vermindert visuelle Störungen durch die geänderte Gebäudenutzung.

4. Summierende oder kumulierende Wirkungen

Pläne oder Projekte können sich zusammen mit anderen Vorhaben im Umfeld in ihren Wirkungen verstärken. Im Raum Neu Reddevitz sind zurzeit keine weiteren Bauleitplanungen bekannt die berücksichtigt werden müssten. Eine Nutzung als Bootswerkstatt und Winterlager begründet keine weiteren Nutzungen, die zu Beeinträchtigungen des angrenzenden Schutzgebietes führen könnten. Die heutige extensive Nutzung des Küstenabschnittes soll langfristig nicht intensiviert werden.

5. Zusammenfassung

Im Rahmen der Verträglichkeitsvorprüfung erfolgte eine Einschätzung, inwieweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ mit den Zielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ vereinbar ist. Auf der Grundlage der vorliegenden Planung, einzelner Festsetzungen sowie der Abstimmung mit dem AfBRSOR, u.a. zur späteren Nutzung, wurde festgestellt:

- Das Plangebiet liegt nur geringfügig im GGB-Gebiet.
- Die vorhandenen Gebäude bestanden bereits vor Ausweisung des Schutzgebietes und wurden durch eine Fischereigenossenschaft genutzt. Vorbelastungen bestehen bereits, diese werden durch die dauerhafte Wohnnutzung geringfügig erhöht. Erhebliche Beeinträchtigungen der relevanten Lebensraumtypen LRT 1160 und 1220 werden nicht gesehen.

- Eine Intensivierung der Nutzungen entlang des Strandes nördlich des Geltungsbereiches wird nicht erwartet, da sich die festgesetzten Nutzungen ausschließlich auf die Nutzung als Bootswerkstatt und Winterlager beziehen und dies verbindlich in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin festgelegt wird.
- Essentielle Teilhabitate von Zielarten des Schutzgebietes oder Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie werden nicht überplant. Es erfolgt im Geltungsbereich keine Überplanung / Eingriff in den LRT 1220 (§ 20 NatSchAG M-V). Der heutige Status soll erhalten bleiben.
- Ein Ausbau des heutigen Zufahrtsweges, bei dem ggf. der LRT 1220 beeinträchtigt werden könnte, ist nicht geplant.
- Der Strand-/Boddenabschnitt im Geltungsbereich ist für nachtaktive Arten mit sehr großen Aktionsradien (z.B. Fischotter) nicht essentiell. Im Geltungsbereich liegen keine Strukturen, die der Fischotter z.B. zur Reproduktion benötigt. Nutzbare Feuchtlebensräume (Wasserfläche Bodden, Gräben) oder Landflächen, die zum Wechseln des Habitates genutzt werden könnten (Bodden, Verlandungsbereich, landwirtschaftliche Nutzflächen) werden nicht überplant.
- Es sind keine Habitatstrukturen betroffen, die an anderer Stelle in (oder außerhalb) des Schutzgebietes für einzelne Zielarten fehlen oder deutlich schlechter vorhanden sind. Die gemähten Grünlandflächen um die Gebäude und auf dem Deich sind keine essentiellen Lebensräume für schutzwürdige Arten des FFH-Gebietes.
- Summierende oder kumulative Wirkungen im Zusammenhang mit anderen Planungen sind nicht zu erwarten. Der in der Vergangenheit angeregte Ausbau des Radwegenetzes entlang der Küste in Richtung Klein Stresow soll nicht weiter verfolgt werden.

Unter Berücksichtigung der zu erwarteten Wirkungen auf der Grundlage des aktuellen Planungsstandes (5/2019) zum Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ der Gemeinde Lancken-Granitz wird zum jetzigen Zeitpunkt von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet oder die maßgeblichen Bestandteile ausgegangen. Eine Verträglichkeit ist somit gegeben.

Dülmen, akt. im Juni 2019

6. Literatur- und Quellenverzeichnis

- ARNO MILL INGENIEURE (2019): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“, der Gemeinde Lancken-Granitz
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (1998): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. BfN-Handbuch zur Umsetzung der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie. Schriftenreihe für Landschaftspflege- und Naturschutz Heft 53
- LUNG M-V (2018): akt. Abgrenzung der NATURA 2000 – Gebiete in M-V
- OAMV (Hrsg., 2015): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- STAATLICHES AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT VORPOMMERN (2011): Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1747-301 Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom

7. Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und Erlasse

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
- Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen vom 12.09.1990 (GBl. DDR Sonderdruck Nr. 1471), in Kraft am 14.01.1993
- FFH-Richtlinie: Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992, Inkrafttreten der letzten Änderung 1. Juli 2013

Anlage 2

Vorprüfung zur Verträglichkeit mit dem Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“

Verträglichkeitsvorprüfung

**zum Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden
und südlicher Strelasund“**

Gemeinde:

Gemeinde Lancken-Granitz

Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Baabe

Bearbeitung:

Planungsbüro Seppeler

Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler
Brocks Busch 7, 48249 Dülmen
Telefon +49 (02594) 789506

Stand:

Juni 2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen zur Planung und rechtliche Grundlagen.....	1
1.1	Kurzbeschreibung des Vogelschutzgebietes DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“	2
1.2	Schutzzweck, Erhaltungsziele, maßgebliche Bestandteile des Vogelschutzgebietes	2
1.2.1	Schutzzweck Brut- und Rastvögel.....	2
1.2.2	Erhaltungsziele und Schutzerfordernisse.....	6
2.	Ermittlung der planspezifischen Wirkfaktoren	7
2.1	Bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkungen auf das Schutzgebiet	7
3.	Beeinträchtigungen auf das Vogelschutzgebiet.....	9
4.	Summierende oder kumulierende Wirkungen	9
5.	Zusammenfassung.....	9
6.	Literatur- und Quellenverzeichnis	10
7.	Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und Erlasse.....	10

1. Vorbemerkungen zur Planung und rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Lancken – Granitz hat den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich von Neu Reddevitz. Der Gebäudebestand wurde früher von einer Fischereigenossenschaft genutzt. Seit Übernahme im Jahr 2000 sind sie Bootslager und Werkstatt der Vorhabenträgerin „Folkecharter Rügen“. Mit der Planung sollen die Gebäude als Bestand einschließlich deren Nutzung als Lager, Werkstatt und Wohngebäude für den Betriebsinhaber gesichert werden.

Im Plangebiet dominieren Siedlungsbiotope. Neben versiegelten Flächen und Scherrasen sind auch geschützte Biotope in Randlage zu finden (Trockenbiotop, Verlandungsbereich, Hecke). Die vorhandenen Gebäude sind nur teilweise nach Süden und Osten durch Gehölze verschattet. Eine reflektierende Solaranlage ist weithin sichtbar. Landwirtschaftliche Flächen liegen nördlich und östlich der Bebauung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindetet vollständig im Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (Meldestand 2015).

Das Ziel der Ausweisung europäischer Schutzgebiete ist die Erhaltung der biologischen Vielfalt mit ihren verschiedenen Lebensräumen für wildlebende Tiere und wildwachsende Pflanzen sowie die Erhaltung der Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten. Die Inhalte der entsprechenden Vogelschutz- und FFH-Richtlinien sind im Detail den jeweiligen Anhängen zu entnehmen. In den Anhängen werden u.a. Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen festgelegt. Für Pläne und Projekte sind Verträglichkeits(vor)prüfungen erforderlich.

Die bebauten Flächen des Geltungsbereiches wurden während der Schutzausweisung im Verfahren nicht aus dem Vogelschutzgebiet genommen. Eine Verträglichkeit des Ist-Zustandes mit den Schutzziele des Vogelschutz- und FFH-Gebietes wird daher vorausgesetzt.

Aufgrund der in den letzten Jahren erfolgten Änderungen und Ergänzungen im Zusammenhang mit der Meldung weiterer Schutzgebiete nach Brüssel, erfolgt an dieser Stelle eine Vorprüfung. Die Vorprüfung wird als ausreichend eingestuft, da an dem vorhandenen Gebäude keine zusätzlichen Erweiterungen erfolgen und mit der künftigen Nutzung keine erheblichen Auswirkungen erwartet werden. Folgende Unterlagen wurden zur Einschätzung berücksichtigt:

- Begründung zum B-Plan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ der Gemeinde Lancken-Granitz (Stand 5/2019)
- Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung - Natura 2000-LVO M-V) vom 12. Juli 2011, GVOBl. M-V 2011, S. 462, letzte Änderung 2018
- 2. Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg – Vorpommern (OAMV 2015)
- Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ (STAATLICHES AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT VORPOMMERN 2011)
- Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion der Landschaft für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (LUNG M-V 2009)
- Ergebnisse der Ortsbesichtigungen (2012/2013/2018/2019)
- Abstimmung (6/2018) und Stellungnahme des AfBRSOR vom 22.08.2013

1.1 Kurzbeschreibung des Vogelschutzgebietes DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“

Das Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ umfasst ca. 87.400 ha Küstenlandschaft. Zahlreiche eng miteinander verzahnte Landschaftselemente (Inseln, Nehrungen, Haken, Strandwälle, kleine Wieken, Riffe, Windwatten, Strandseen, Steilküsten, Flachküsten) prägen das Gebiet. Die auf den angrenzenden Grundmoränenplatten liegenden Ackerflächen und großflächigen Niedermoore werden von herbivoren Groß- und Watvögel als Nahrungsflächen in unterschiedlicher Intensität genutzt. Das Plangebiet liegt vollständig im Vogelschutzgebiet.

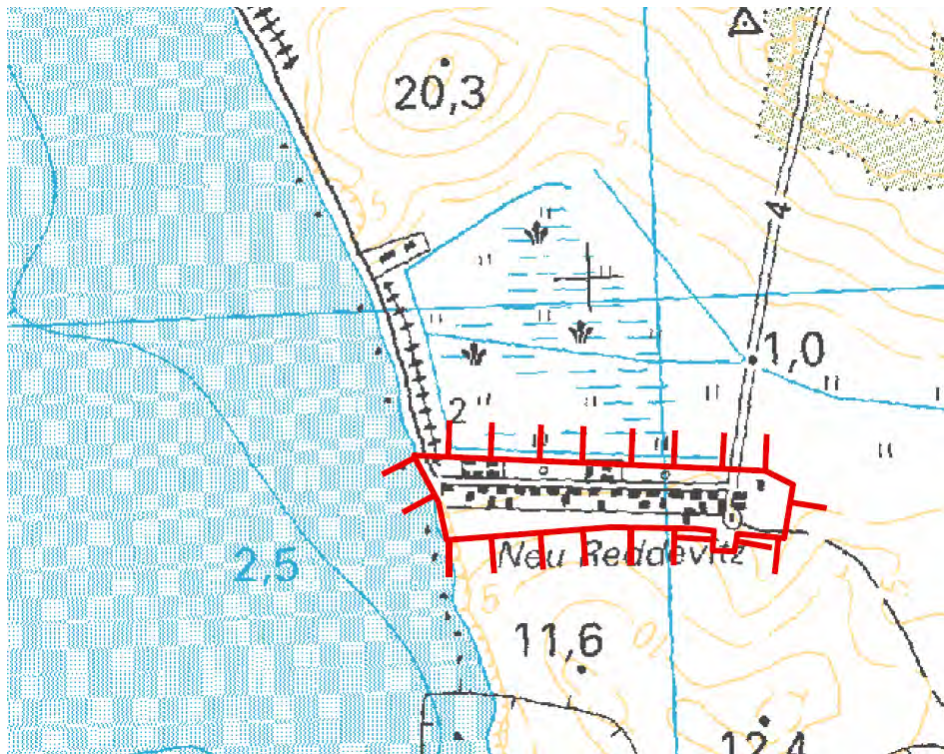


Abb. 1: Lage des Plangebietes zum Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“
(© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LÄiV-MV))

1.2 Schutzzweck, Erhaltungsziele, maßgebliche Bestandteile des Vogelschutzgebietes

Die in Anlage 1 aufgeführten Gebiete der LandesVO sind als Europäische Vogelschutzgebiete Bestandteile des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“. Sie werden als Natura 2000-Gebiete zu „Besonderen Schutzgebieten“ nach Artikel 4 Absatz 1 und 2 der Richtlinie 2009/147/EG erklärt. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume gemäß Anlage 1 der LandesVO.

1.2.1 Schutzzweck Brut- und Rastvögel

Mit dem Schutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ werden bestimmte in der LandesVO benannte Brut- und Rastvogelarten geschützt. Im Wesentlichen geht es um die Erhaltung und Optimierung der essentiellen Lebensräume dieser Arten.

Für das Vogelschutzgebiet wurden verschiedene Brut- und Zugvogelarten benannt, deren Habitate überwiegend an Wasserflächen, an Flachwasserbereiche, Röhrichte oder andere Feuchtlebensräume gebunden und die nicht überall im Schutzgebiet nachgewiesen sind. Eine Übersicht über die Brut- und Rastvögel gibt Tabelle 1.

Tab. 1: Brutvögel und Zugvögel gemäß LandesVO M-V (2018) und StALU (Stand 2011)

Art	wissenschaftlicher Name	Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG	Art. 4 (2) der Richtlinie 79/409/EWG	Lebensraumelemente u. ggf. Nachweise (UG = B-Plangebiet)
Alpenstrandläufer	<i>Calidris alpina ssp. schinzii</i>		X	sehr selten auf Rügen und dann überwiegend zur Zugzeit beobachtet, UG ungeeignet
Austernfischer	<i>Haematopus ostralegus</i>		X	Salzgrünland und störungsfreie Strände, kein Nachweis bei Neu Reddevitz, UG ungeeignet, Bodenprädatoren (Fuchs)
Bergente	<i>Aythya marila</i>		X	zur Zugzeit, windgeschützte störungsarme, zur Ostsee offene Buchten, UG ungeeignet
Blässgans	<i>Anser albifrons</i>		X	große, unzerschnittene landwirtschaftliche Flächen zur Nahrungsaufnahme sowie störungsarme Seen (Schlafgewässer), UG ungeeignet
Blässhuhn	<i>Fulica atra</i>		X	flache Küsten- u. Boddengewässer mit störungsarmen, windgeschützten Bereichen und Nahrung, UG ungeeignet,
Brandgans	<i>Tadorna tadorna</i>		X	störungsarmes, kurzgrasiges Salzgrünland mit Prielen und Röten oder angrenzenden Flachwasserbereichen, möglichst geringem Druck durch Bodenprädatoren, UG ungeeignet, nördlich Sichtbeobachtung auf Wasserfläche (5/2018)
Brandseeschwalbe	<i>Sterna sandvicensis</i>	X		nur Einzelkolonien, keine Habitate im Umfeld (GGB DE 1747-301) nachgewiesen, UG ungeeignet
Bruchwasserläufer	<i>Tringa glareola</i>	X		Schwerpunkt westlicher Greifswalder Bodden, UG ungeeignet
Dohle	<i>Corvus monedula</i>		X	Schlafplatz Insel Ruden, offenes reich strukturiertes Grünland, kein Nachweis im UG
Eisente	<i>Clangula hyemalis</i>		X	Offene Meeresbereiche bis 20 m Wassertiefe, UG und Umfeld ungeeignet
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	X		zur Zeit nur ein Vorkommen bekannt (Ziesemündung), UG ungeeignet
Flussseeschwalbe	<i>Sterna hirundo</i>	X		nur Einzelkolonien auf Inseln mit niedriger Vegetation und wenig Prädatoren, UG ungeeignet
Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>		X	Störungsfreie Wasserflächen mit hoher Sichttiefe (Insel Vilm, Schoritzer Wiek) und wenigen Stellnetzen; UG ungeeignet
Goldregenpfeifer	<i>Pluvialis apricaria</i>	X		zur Zugzeit auf landwirtschaftlichen Flächen ohne Vegetation, vegetationsarme Strände, UG ungeeignet
Graugans	<i>Anser anser</i>		X	größere Gewässer (Bodden, Wicken und Strelasund) mit störungsarmen Sandbänken, Flachwasserbereichen etc., UG ungeeignet
Haubentaucher	<i>Podiceps cristatus</i>		X	Störungsarme Boddengewässer, UG ungeeignet
Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>	X		lückenhafte, überwiegend niedrige Vegetation in Verbindung mit Wald, Nachweise Peenestrommündung, UG ungeeignet
Höckerschwan	<i>Cygnus olor</i>		X	Störungsarme Flachwasserbereiche mit Submersvegetation, störungstolerant bei Neu Reddevitz, UG ungeeignet, Nachweis ca. 10 Ind. auf Wasserfläche (5/2018 und 5 /2019)
Kampfläufer	<i>Philomachus pugnax</i>	X		Schwerpunkt westlicher Bodden und Peenestrommündung, UG ungeeignet
Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>		X	Offenes Feuchtgrünland mit niedriger Vegetation, ersatzweise Ackerflächen, Sichernachweis der Art hinterm Deich (Feuchtgrünland, 5/2018), UG ungeeignet

Art	wissenschaftlicher Name	Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG	Art. 4 (2) der Richtlinie 79/409/EWG	Lebensraumelemente u. ggf. Nachweise (UG = B-Plangebiet)
Kormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>		X	Fischreiche Küstengewässer, Schlafplätze in gewässernähe, Nachweis 5/2018 vor Neu Reddevitz im Bereich der Stellnetze, UG ungeeignet
Kranich	<i>Grus grus</i>	X		Brutnachweise auf Rügen nur vereinzelt, Nahrungsgebiete fast vollständig außerhalb des VSG, UG ungeeignet
Krickente	<i>Anas crecca</i>		X	Windgeschützte Boddengewässer und Überschwemmungsgebiete, UG ungeeignet
Lachmöwe	<i>Larus ridibundus</i>		X	Störungsarme, prädatorenfreie Inseln, offene Kulturlandschaft, Sichtnachweis und störungstolerant vor Neu Reddevitz (5/2018), UG ungeeignet
Löffelente	<i>Anas clypeata</i>		X	Störungsarme Flachwasserbereiche, Salzgrünland mit Blänken, UG ungeeignet
Merlin	<i>Falco columbarius</i>	X		Offene Kulturlandschaft und Gewässerstreifen, kein Nachweis im UG
Mittelsäger	<i>Mergus serrator</i>		X	Störungsarme, prädatorenfreie Inseln und Salzgrünland, fischreiches Flachwasser, UG nicht geeignet
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	X		noch flächig auf der Insel Rügen in freiwachsenden dornigen Hecken und Waldmänteln nachzuweisen, Küstenstreifen nördlich des Plangebietes geeignet
Nonnengans	<i>Branta leucopsis</i>	X		Störungsarmes Flachwasser, weiträumiges Grünlandkomplexe, UG nicht geeignet
Odinshühnchen	<i>Phalaropus lobatus</i>	X		seltener Rastvogel, bevorzugt Strandseen und Salzgrasland mit flachen Tümpeln, UG ungeeignet
Ohrentaucher	<i>Podiceps auritus</i>	X		Nachweise zur Zugzeit bei Kap Arkona, Oderbank Überwinterungsgebiet, Greifswalder Bodden geringe Bedeutung
Pfeifente	<i>Anas penelope</i>		X	Geschützte störungsarme Buchten, UG nicht geeignet
Pfuhlschnepfe	<i>Limosa lapponica</i>	X		Windwattflächen der Küste und äußere Bodden, UG ungeeignet
Prachtaucher	<i>Gavia arctica</i>	X		Nachweise zur Zugzeit nördl. von Rügen, Pommersche Bucht, Greifswalder Bodden geringe Bedeutung für Überwinterung
Raubseeschwalbe	<i>Sterna caspia</i>	X		Einzelnachweise zur Zugzeit am Selliner See (2008), Hauptrasthabitat ruhige Gewässerteile mit geringer Wassertiefe
Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>		X	Störungsfreie, deckungsreiche, bodenprädatorenfreie (Halb-) Inseln der Bodden, UG ungeeignet
Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	X		Schwerpunkt westlicher Greifswalder Bodden, Strelasund, UG als Brutgebiet ungeeignet
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	X		häufige Nachweise auf Rügen, Bindung an Wälder und Baumgruppen im Offenland, UG als Brut- und Nahrungsgebiet nicht geeignet
Rotschenkel	<i>Tringa totanus</i>		X	Störungsarmes, bodenprädatorenfreies Salz- oder Feuchtgrünland, UG nicht geeignet
Saatgans	<i>Anser fabilis</i>		X	Seen und Bodden als Schlafgewässer, landwirtschaftliche Flächen als Nahrungsflächen, UG nicht geeignet

Art	wissenschaftlicher Name	Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG	Art. 4 (2) der Richtlinie 79/409/EWG	Lebensraumelemente u. ggf. Nachweise (UG = B-Plangebiet)
Säbelschnäbler	<i>Recurvirostra avosetta</i>	X		seltene Nachweise auf Rügen/Hiddensee, starke Gefährdung durch Prädatoren, Salzwiesen, Kiesstrand als Habitate geeignet, UG ungeeignet
Samtente	<i>Melanitta fusca</i>		X	Offene Meeresgebiete, bis 20 m Wassertiefe, möglichst störungsfrei, UG nicht geeignet
Sandregenpfeifer	<i>Chlaradrius hiaticula</i>		X	Störungsfreie Strandabschnitte mit Windwatten und bodenprädatorenfrei, UG ungeeignet
Schellente	<i>Bucephala clangula</i>		X	Windgeschützte störungsarme Buchten und Seen mit entsprechender Nahrung (Mollusken), UG ungeeignet
Schnatterente	<i>Anas strepera</i>		X	Störungsarme flache Bodden und Küstengewässer mit deckungsreichen Ufern, bodenprädatorenfrei, UG ungeeignet
Schwarzkopfmöwe	<i>Larus melanocephalus</i>	X		nur Einzelnachweise auf Rügen zur Zugzeit, kein Nachweis im Umfeld, UG ungeeignet
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	X		Brutplatz früher in der Gristower Wiek nachgewiesen, UG als Brut- und Nahrungsgebiet nicht geeignet
Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	X		mehrere Nachweise auf Rügen, UG als Brutgebiet nicht geeignet, gesamter Bodden Nahrungsfläche
Seggenrohrsänger	<i>Acropcephalus paludicola</i>	X		Großseggenriede und Salzgrünland mit Schilfröhrichten, UG ungeeignet
Singschwan	<i>Cygnus cygnus</i>	X		im Winter häufiger im Greifswalder Bodden, UG nicht als Nahrungsfläche geeignet
Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	X		noch zahlreich auf der Insel Rügen, bei entsprechender Vegetation an Kliffs und Strandwällen (Feuchtgebüsche), Küstenstreifen nördlich des Plangebietes geeignet, UG ungeeignet
Spießente	<i>Anas acuta</i>		X	Störungsarme Flachwasserbereiche, überstautes Grünland
Sternaucher	<i>Gavia stellata</i>	X		vor Kap Arkona und Jasmund zur Zugzeit, Greifswalder Bodden für die Überwinterung nur eine geringe Bedeutung
Sumpfohreule	<i>Asio flammeus</i>	X		Komplexe aus Nass- und Feuchtgrünland, Seggenriede, UG ungeeignet
Trauerente	<i>Melanitta nigra</i>		X	Meeresgebiet bis 20 m Wassertiefe, störungsarm und nahrungsreich, UG nicht geeignet
Trauerseeschwalbe	<i>Chlidonias niger</i>	X		nur Einzelbeobachtungen, gesamter Bodden geeignet, bevorzugt nahrungsreiche, flache Gewässerbereiche, UG ungeeignet
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>		X	Strukturreiche Bereiche der offenen Kulturlandschaft, UG ungeeignet, Umland (Grünland) zur Nahrungssuche geeignet
Uferschwalbe	<i>Riparia riparia</i>		X	Aktive Steilküsten erforderlich, UG ungeeignet
Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	X		seltene und unregelmäßig auf der Insel Rügen (Raum Bergen)
Weißstorch	<i>Ciconia Ciconia</i>	X		noch zahlreich auf Rügen, nicht im UG
Zwergmöwe	<i>Larus minutus</i>	X		UG als Rast- und Ruhefläche ungeeignet
Zwergsäger	<i>Mergus albellus</i>	X		fischreiche, klare Gewässer mit windgeschützten Buchten, UG ungeeignet
Zwergschwan	<i>Cygnus columbianus bewickii</i>	X		Flachwasserbereiche, Äcker mit Raps, Wintergetreide im Umfeld (z.B. Vogelhaken Glewitz), UG ungeeignet

Art	wissenschaftlicher Name	Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG	Art. 4 (2) der Richtlinie 79/409/EWG	Lebensraumelemente u. ggf. Nachweise (UG = B-Plangebiet)
Zwergseeschwalbe	<i>Sterna albifrons</i>	X		sehr flache ruhige Bereiche im gesamten Bodden, nur Einzelnachweise von Kolonien auf Rügen, nicht im UG

= Angaben zu Rastvögeln

Wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist, sind die aufgeführten Arten des Anhanges I der Vogelschutzrichtlinie überwiegend an bestimmte, oft (semi)aquatische Lebensräume während der Brut- oder Rastzeit gebunden, die in geeigneter Form nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Neu Reddevitz vorkommen.

Nur wenige Arten könnten aufgrund der Habitatstrukturen im Umfeld der Planung, z.B. entlang des Boddenufers zeitweise zur Zugzeit geeignete Rast- oder Ruheplätze finden oder in den Hecken entlang des Ufers brüten. Hierbei handelt es sich um Arten mit Bindung an die Halboffenlandschaft. Als Brutvögel sind potenziell Neuntöter und Sperbergrasmücke zu nennen, die auf der Insel Rügen noch häufig vorkommen, aber im direkten Umfeld des Vorhabens nicht nachgewiesen wurden.

Im Plangebiet wurden zur Brutzeit keine Vögel des Anhanges I beobachtet. Keine der oben genannten Zielarten hat im Bereich der genutzten Flächen einen erkennbar essentiellen Teilhabensraum. Bereits mit Datum vom 22.08.2013 bestätigte das AfBRSOR die Einschätzung, dass die angrenzenden Uferabschnitte zurzeit nur eine geringe Bedeutung für z.B. Limikolenarten der Strände und Ufersäume haben. Auch bei der Nachkartierung im Mai und Juni 2018 sowie Mai 2019 wurden im schmalen Uferbereich vor dem UG keine Brutvogelarten (hier Limikolen) nachgewiesen. Auflandige Winde führen regelmäßig zu kleineren Überflutungen des schmalen Strandabschnittes.

Hinweise auf weitere Brutvögel, die im Umfeld des Vorhabens nachzuweisen sind, gibt der Zweite Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern (OAMV 2015). Hierbei handelt es sich überwiegend um Arten mit Bindung an Siedlungen (z.B. Amsel, Meisen-Arten), Großgehölze, Wälder (z.B. Spechte), ausgedehnte Hecken (Grasmücken-Arten), Brachen oder Schilfbestände. Diese Arten bzw. deren Lebensräume sind nicht Bestandteil des Untersuchungsgebietes oder maßgebliche Bestandteile des Vogelschutzgebietes, so dass die Arten nicht näher betrachtet werden.

Als Rastvögel (Zielarten, Tabelle 1) wurden für das Vogelschutzgebiet überwiegend Arten mit Bindung an Wasserflächen oder landwirtschaftliche Flächen benannt. Der Greifswalder Bodden und die Nebengewässer haben als aquatische Rast- und Ruheplätze eine große Bedeutung. Je nach Windverhältnissen und möglicher Eisfreiheit ist die Nutzung des Boddens und der Umgebungsgewässer in den Herbst- und Wintermonaten unterschiedlich. Die küstennahen Wasserflächen vor Neu Reddevitz sind saisonal potenzielle Habitate für Blässhuhn, Trauer-, Raub- und Zwergseeschwalbe. Für die seltenen Seeschwalben gibt es aber nur Nachweise/Beobachtungen vom Selliner See (2008) und von der Insel Vilm (Managementplan, StALU 2011). Lokale herausragende Vogelkonzentrationen oder Schwerpunktorkommen einzelner Arten (Schlaf- oder Ruheplätze) sind vor Neu Reddevitz nicht bekannt (LUNG M-V 2009), die Bedeutung als Rast- oder Ruhefläche daher gering. Die Nutzung des Schutzgebietes konzentriert sich im Wesentlichen auf die Flächen des Plangebietes und des kurzen Zufahrtsweges entlang des Boddens.

1.2.2 Erhaltungsziele und Schutzerfordernisse

In der Landesverordnung sind einzelne Zielarten des Schutzgebietes und Lebensraumelemente benannt. Diese wesentlichen Elemente bzw. Ziele können auch allgemein formuliert werden:

- Zum Schutz von Bodenbrütern an der Küste sind offene und störungsarme Gebiete und Flächen, z.B. auf Inseln oder Halbinseln zu erhalten und insbesondere von Bodenprädatoren freizuhalten.
- Erhaltung von windgeschützten störungsarmen Bereichen als Schlaf- oder Nahrungsgewässer, z.T. mit Submersvegetation sowie großen landwirtschaftlichen störungsarmen Äsungsflächen.
- Erhaltung von Salzgrasland mit Prielen oder kurzrasigen Grünlandbereichen, Feuchtgrünlandflächen sowie fischreichen Flachwasserbereichen ohne oder mit nur geringen fischereilichen Aktivitäten (mit Stellnetzen).
- Erhaltung von Uferwänden an struktureichen Flüssen und Seen sowie von Sand-, Kies- und Schlammflächen.
- Erhaltung von sandigen, trockenen oder feuchten, schlickigen Flächen mit niedriger lückenhafter Vegetation (auch Windwattflächen).
- Erhaltung von struktureichen Hecken, Waldmänteln, Strauchgruppen und Einzelsträuchern oder struktureichen Verlandungsbereichen mit Gebüsch sowie alten störungsarmen Laub- und Mischwäldern.
- Erhaltung von tiefen, fischreichen und störungsarmen Küstenabschnitten (Bodden und Außenküste) mit wenig Schiffsverkehr zur Rastzeit.
- Erhaltung von ausgedehnten störungsfreien Schilfröhrichten und Rieden.
- Aufrechterhaltung der natürlichen Küstendynamik.

Die Lebensraumelemente/Erhaltungsziele umfassen entsprechend der Lage des Schutzgebietes zum Geltungsbereich im Wesentlichen die ausgedehnten Wasserflächen der Stresower Bucht sowie die Flachwasserbereiche entlang der Ufer und deren Überflutungslebensräume. Darüber hinaus sind im Vogelschutzgebiet die breiten Schilfgürtel und küstenbegleitende Gebüsch von besonderer Bedeutung. Diese schutzwürdigen Lebensräume finden sich nicht oder nur kleinflächig im Geltungsbereich und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Eine intensivere Nutzung des Küstenabschnittes durch Erholungssuchende wird mit der Umsetzung der Bauleitplanung nicht verfolgt. Der nördlich liegende Naturstrand wird in der Regel von Ortsansässigen, ihren Sommergästen oder Spaziergängern genutzt. Eine Zunahme der Freizeitnutzung im Vogelschutzgebiet und der damit potenziell einhergehenden Trittbelastung, sofern der vorhandene Weg nicht genutzt wird, wird sich durch die Festsetzungen im Bebauungsplan kaum erhöhen, erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Zurzeit ergibt sich keine Notwendigkeit, Küstenschutzmaßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen, vorzunehmen. Sofern dies zu einem späteren Zeitpunkt doch noch erforderlich werden sollte und bei Betroffenheit von Verlandungsbereichen, sind gemäß der Stellungnahme des AfBRSOR vom 22.08.2013 vor Durchführung ein Ausnahmeantrag zum gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V zu stellen und entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu erbringen.

2. Ermittlung der planspezifischen Wirkfaktoren

2.1 Bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkungen auf das Schutzgebiet

Die zu überplanenden baulichen Anlagen wurden Mitte der 1960er Jahre als Fischereigebäude errichtet. Die Anlagen werden seit dem Jahr 2000 überwiegend als Bootswerkstatt und Winterlager genutzt (ARNO MILL INGENIEURE 2019). Der Geltungsbereich des B-Planes der Gemeinde Lancken-Granitz liegt vollständig im Vogelschutzgebiet. Die Ausweisung des Schutzgebietes erfolgte nach Bau und langjähriger Nutzung der Gebäude. Geringe Vorbelastungen bestehen bereits durch die frühere und heutige Nutzung der Gebäude, durch die Nutzung des Uferweges

(Erholungssuchende, Fischer, Wasser- und Bodenverband, Hundehalter, Landwirte) und durch die Instandsetzungs- bzw. Pflegemaßnahmen am Deich.

Folgende wesentliche Festsetzungen sind Bestandteil der Planungen:

- Ausweisung als „Bootswerkstatt und Winterlager“

Die wesentlichen Baumaßnahmen beschränken sich auf die inneren Umbaumaßnahmen und die Anpassung der Fassaden. Die Nutzungen werden beschränkt aus „Bootswerkstatt und Winterlager“. Folgendes ist künftig im Schutzgebiet zu erwarten:

- mögliche Bautätigkeiten im direkten Umfeld der Gebäude, temporär
- hierdurch am Tage geringe visuelle Unruhe- oder Scheuchwirkungen während der Bauphase durch Baumaschinen oder ggf. durch Baustellenbeleuchtung beim Umbau von Gebäuden; Bautätigkeiten teilweise sichtverschattet durch vorhandene Bäume und Sträucher

Mit baulich bedingten erheblichen Beeinträchtigungen wird aufgrund der zeitlichen Begrenzung sowie der teilweisen Sichtverschattung nicht gerechnet, da nur vereinzelt Brut- und Rastvögel (Zielarten) einen potenziellen Lebensraum im Umfeld der Planung haben könnten. Für Gebäudebrüter, die nicht Zielarten des Vogelschutzgebietes sind, wurden bereits mit dem Amt für das Biosphärenreservat Südost- Rügen Vereinbarungen getroffen, um die Brutmöglichkeiten an den Fassaden weiterhin zu ermöglichen. Die Nisthilfen werden von den Schwalben angenommen.

Mit folgenden anlagebedingten Wirkungen ist durch die Überplanung zu rechnen:

- die bereits vorbelastete Flächen bleiben, erhebliche zusätzliche Versiegelungen werden nicht erwartet
- optische Störwirkungen der heutigen Gebäude ist durch eine geeignete Fassadengestaltung minimierbar, bessere Einbindung der Gebäude durch Ergänzung von Gehölzen möglich, keine erheblichen Auswirkungen auf Zielarten des Vogelschutzgebietes

Nutzungsbedingte Wirkungen ergeben sich durch:

- Nutzung der Gebäude als Werkstatt und Winterlager für Boote, Vorbelastungen bereits heute gegeben
- zusätzliche Wohnnutzung führt zu vermehrter Nutzung des Zufahrtsweges zu den Gebäuden im Plangebiet
- die Nutzung des Wanderweges entlang der Küste im Umfeld des Vorhabens durch Einheimische und Touristen wird sich voraussichtlich nicht erhöhen
- Einschränkung der Nutzbarkeit des Strandes während der Brutzeit geplant, sofern Bodenbrüter sich einstellen

Bei den aufgeführten Wirkungen handelt es sich teilweise um zeitlich begrenzte, vorübergehende Störungen oder um unregelmäßig auftretende Störungen im Vogelschutzgebiet. Ähnliche Vorbelastungen bestanden bereits in der Vergangenheit, vor und nach Ausweisung des Schutzgebietes, da Fischer die Flächen des Naturstrandes nutzen, der Wasser- und Bodenverband die in den landwirtschaftlich genutzten Hinterlandflächen liegenden Gräben entkrauten, Landwirte zur Versorgung von Tieren den Weg nutzen und der Hochwasserschutzdeich regelmäßig gepflegt wird. Die Nutzung des Weges und des Strandes wird von Vogelarten, die im Flachwasser nach Nahrung suchen, toleriert, sofern den Tieren nicht nachgestellt wird.

Unter Berücksichtigung der genannten Wirkungen, Wirkfaktoren und der bereits bestehenden Nutzungen ist mit maximalen Wirkungsbereichen um das Plangebiet von rund 100 m, überwiegend in der Bauphase, zu rechnen.

3. Beeinträchtigungen auf das Vogelschutzgebiet

Mögliche zusätzliche Beeinträchtigungen mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet, auf die Zielarten und die entsprechenden Lebensraumelemente werden zurzeit nicht gesehen, da bereits geringe Vorbelastungen bestehen. Störungen können während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Eine Einbindung der Gebäude in die Landschaft (Sichtverschattung) vermindert visuelle Störungen durch die geänderte Gebäudenutzung.

4. Summierende oder kumulierende Wirkungen

Pläne oder Projekte können sich zusammen mit anderen Vorhaben im Umfeld in ihren Wirkungen verstärken. Im Raum Neu Reddevitz sind zurzeit keine weiteren Bauleitplanungen bekannt, die berücksichtigt werden müssten. Eine mit dem B-Plan verbundene Nutzung als Bootswerkstatt und Winterlager begründet keine weiteren Nutzungen, die zu Beeinträchtigungen des Schutzgebietes führen könnten. Die heutige extensive Nutzung des Küstenabschnittes soll langfristig nicht intensiviert werden. Temporäre Maßnahmen (Sperrung von Strandabschnitten), sofern Brutvögel (Limikolen) nachzuweisen sind, sollen die Lebensbedingungen verbessern.

5. Zusammenfassung

Im Rahmen der Verträglichkeitsvorprüfung erfolgte eine Einschätzung, inwieweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ mit den Zielen des Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ vereinbar ist. Auf der Grundlage der vorliegenden Planungen, einzelner Festsetzungen sowie der Abstimmung mit dem AfBRSOR, u.a. zur späteren Nutzung des Strandes, wurde festgestellt:

- Das Plangebiet liegt vollständig im Vogelschutzgebiet.
- Die vorhandenen Gebäude bestanden bereits vor Ausweisung des Schutzgebietes und wurden durch eine Fischereigenossenschaft genutzt. Vorbelastungen bestehen bereits, diese werden durch die dauerhafte Wohnnutzung geringfügig erhöht. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht gesehen.
- Eine Intensivierung der Nutzungen entlang des Strandes im Umfeld und nördlich des Geltungsbereiches wird nicht erwartet, da sich die im B-Plan festgesetzten Nutzungen ausschließlich auf die Bootswerkstatt und das Winterlager beziehen und dies verbindlich in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin festgelegt wird. Es erfolgen darüber hinaus Festlegungen zum Schutz von Bodenbrütern im Küstenbereich, sofern sich diese einstellen (nur temp. Einschränkung der Nutzung des Strandes während der Brutzeit)
- Ein Ausbau des heutigen Zufahrtsweges ist nicht geplant.
- Essentielle Teilhabitate von Zielarten des VS-Gebietes werden nicht überplant.
- Summierende oder kumulative Wirkungen im Zusammenhang mit anderen Planungen sind nicht zu erwarten. Der in der Vergangenheit angeregte Ausbau des Radwegenetzes entlang der Küste in Richtung Klein Stresow soll nicht weiter verfolgt werden.

Unter Berücksichtigung der zu erwarteten Wirkungen auf der Grundlage des aktuellen Planungsstandes (5/2019) zum B-Plan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ wird zum jetzigen Zeitpunkt von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet, der Schutzziele oder sonstigen maßgeblichen Bestandteile ausgegangen. Eine Verträglichkeit ist somit gegeben.

Dülmen, akt. im Juni 2019

6. Literatur- und Quellenverzeichnis

- ARNO MILL INGENIEURE (2019): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ der Gemeinde Lancken-Granitz
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (1998): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. BfN-Handbuch zur Umsetzung der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie. Schriftenreihe für Landschaftspflege- und Naturschutz Heft 53
- LUNG M-V (2009): Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion der Landschaft für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel
- LUNG M-V (2018): akt. Abgrenzung der NATURA 2000 – Gebiete in M-V
- OAMV (Hrsg., 2015): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- STAATLICHES AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT VORPOMMERN (2011): Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1747-301 Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom

7. Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und Erlasse

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
- Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung Natura 2000-LVO M-V) vom 12. Juli 2011, zuletzt geändert am 5. März 2018
- Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen vom 12.09.1990 (GBl. DDR Sonderdruck Nr. 1471), in Kraft am 14.01.1993
- FFH-Richtlinie: Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992, Inkrafttreten der letzten Änderung 1. Juli 2013
- Vogelschutz-Richtlinie: Richtlinie des Rates 79/409/EWG vom 02.04.1979, Inkrafttreten der letzten Änderung 15. Februar 2010

Anlage 3

Artenschutzrechtliche Betrachtung

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“

Gemeinde Lancken-Granitz

Artenschutzprognose nach § 44 BNatSchG

Gemeinde: **Gemeinde Lancken-Granitz**
Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Baabe

Bearbeitung: **Planungsbüro Seppeler**
Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler
Brocks Busch 7, 48249 Dülmen
Telefon +49 (02594) 789506

Stand: **Februar 2020**

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	1
2.	Beschreibung des Geltungsbereiches und rechtliche Vorgaben	2
3.	Ergebnisse	3
4.	Zusammenfassung.....	7
5.	Quellenverzeichnis.....	9
6.	Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse	9

1. Allgemeines

Die Gemeinde Lancken – Granitz hat den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ gefasst. Planungsziel ist die Bestandssicherung der heutigen Gebäude sowie deren Nutzung zu Arbeits- und Wohnzwecken. Die Ausweisung der Flächen erfolgt als Bootswerkstatt und Winterlager. Die bereits zu einem früheren Zeitpunkt eingereichten Unterlagen wurden im Jahr 2019 lediglich aktualisiert. Umfangreiche Neukartierungen erfolgten nicht mehr. Die Begehungen beschränkten sich auf einen Kontrollgang im Mai 2019 um festzustellen, ob die Festlegungen des Amtes für das Biosphärenreservat Südost-Rügen aus dem Jahr 2018 im Zusammenhang mit der FNP-Änderung durchgeführt wurden und welche Brutvögel am Strand nachzuweisen sind.



Übersicht Plangebiet – Hauptgebäude nach Sanierung (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 5/2018)



Hauptgebäude mit Ersatzniststätten für Schwalben (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 5/2019)



Deichfläche mit vorgelagerten Gebüsch (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 5/2018)

Im Zuge der Bauleitplanung sind auch die artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 ff BNatSchG) zu berücksichtigen. Insbesondere ein potenzielles Vorkommen planungsrelevanter Arten, die in LUNG M-V (Stand 2019) dargestellt sind, ist zu prüfen.

Auf detaillierte Bestandserfassungen vor Ort kann verzichtet werden, wenn es sich um „einfache“ Planungen handelt, so z.B. bei Um- oder Neubau in vorbelasteten Bereichen, bei einem Baulückenschluss und wenn allgemeine Kenntnisse zu den Habitatansprüchen einzelner Arten Rückschlüsse auf ein Vorkommen oder Fehlen zulassen. Berücksichtigt wurden neben der Auswertung vorhandener Daten und der Kartierungen aus 2012/2013 ergänzend noch die Ergebnisse der Begehungen im Mai und Juni 2018 sowie Mai 2019 zur Erfassung der Vogelarten am Strand. Hinweise aus dem Managementplan (StALU 2011) wurden berücksichtigt.

Im Rahmen einer Prognose wird geprüft, ob die Festsetzungen zum Bebauungsplan ggf. für relevante Tier- oder Pflanzenarten der bebauten Bereiche / Siedlungen Verbotstatbestände erwarten lassen und / oder diese durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden können.

Nach mehreren Begehungen in den letzten Jahren zu unterschiedlichen Jahreszeiten, zuletzt im Mai 2019, erfolgte die Einschätzung anhand der vorhandenen Habitatstrukturen, Hinweisen zu Artvorkommen sowie der aktuellen Daten aus dem Kartenportal (LUNG M-V, Stand 2019).

2. Beschreibung des Geltungsbereiches und rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich umfasst vorhandene Gebäude, Zufahrtswege sowie gepflegte Grünflächen (Scherrasen) im Umfeld der Bebauung, die als Stell- oder Lagerflächen genutzt werden. Diese Flächen sollen als „Sonstiges Sondergebiet - Bootswerkstatt und Winterlager“ ausgewiesen werden. Westlich angrenzend befindet sich ein Deich, dem Sanddorn-Gebüsch, Schlehen und Ginster vorgelagert sind. Unterhalb des Deiches verläuft ein von Neu Reddevitz kommender mehr oder weniger unbefestigter Weg, der in nördlicher Richtung zu einem kleinen Badestrand führt. Östlich und südlich grenzen weitere Gehölzbestände und Grünland. Die Abgrenzungen des Bebauungsplanes sind im Detail der aktuellen Planzeichnung (ARNO MILL INGENIEURE, Stand 2019) zu entnehmen.



unbefestigter Weg zwischen Neu Reddevitz und Badestrand (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 5/2018)

Artenschutzrechtlich von Bedeutung sind insbesondere die Flächen und Strukturen, die einen potenziellen Lebensraum für z.B. streng geschützte Arten einzelner Gruppen bieten könnten. Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote sind in § 44 (1) BNatSchG formuliert:

- **Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG**

Der Verbotstatbestand umfasst das Fangen, Verletzen und Töten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.

- **Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG**

Der Verbotstatbestand umfasst erhebliche Störungen streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Als erheblich wird dann eine Störung eingestuft, wenn sich hierdurch der Erhaltungszustand der lokalen Population der Art verschlechtert.

- **Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG**

Der Verbotstatbestand umfasst die Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Tierarten.

- **Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG**

Der Verbotstatbestand umfasst die Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung der Standorte der besonders geschützten Pflanzenarten oder ihre Entwicklungsformen.

3. Ergebnisse

Die Einschätzung hinsichtlich möglicher Verbotstatbestände erfolgt verbal argumentativ, auf der Grundlage möglicher Artengruppen gemäß LUNG M-V (Stand 2019), der Begehungen, der im Geltungsbereich und im Umfeld vorkommenden Biotope sowie der voraussichtlichen Beeinträchtigungen. Die Betrachtungen konzentrieren sich dabei im Wesentlichen auf die streng geschützten Anhang II- und IV-Arten einzelner Gruppen der FFH-Richtlinie. Die Betrachtungen zu Moosen, Fischen/Rundmäulern und Krebsen kann entfallen, da die Moose des Anhangs II der FFH-Richtlinie nicht auf Rügen nachgewiesen sind und der Greifswalder Bodden von der Planung nicht betroffen ist.

Farn- und Blütenpflanzen, Käfer, Weichtiere, Falter und Libellen

Die nach LUNG M-V (2019) aufgelisteten Farn- oder Blütenpflanzen haben nur teilweise ein Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern. Einige Arten sind ausschließlich im Bereich offener Sandtrockenrasen oder an semiaquatischen Standorten (Ufer, Flachwasser) nachzuweisen. Vereinzelt beschränkt sich ihr aktuelles Vorkommen auf der Insel Rügen auf kalkreichere Moorstandorte, wie für das Sumpf-Glanzkrout bekannt (NSG Schmale Heide) oder auf halbschattige Kliffkanten, wie für den Frauenschuh nachgewiesen (NSG Jasmund). Die seltene Sand – Silberscharte ist nur mit einem Vorkommen im Mecklenburgischen Elbetal bekannt. Auch die Feuchtigkeit liebenden Pflanzen Kriechender Sellerie, Sumpf-Engelwurz und Froschkraut sind für Rügen nicht nachgewiesen (Range-Verbreitungskarten).

Das Vorkommen streng geschützter Pflanzen kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, in dem Gebäude, Scherrasen und Wiesenflächen (Deich) dominieren, aufgrund der speziellen Ansprüche der Arten an die biotischen oder abiotischen Bedingungen oder eines fehlenden Nachweises auf der Insel Rügen ausgeschlossen werden.

Die Lebensräume der Käfer der Anhänge der FFH-Richtlinie zeigen eine Bindung an älterer Eichenbestände (Heldbock, Eremit) oder Feuchtlebensräume (Breitrand, Schmalb. Breitflügel-Tauchkäfer). Ein Vorkommen kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Schmale und Bauchige Windelschnecke sind auf Rügen noch weit verbreitet, ihr bevorzugter Lebensraum beschränkt sich jedoch auf feuchte Hochstauden, Röhrichte, Großseggenriede und Feuchtwiesen mit gleichmäßiger (Boden-)Feuchtigkeit. Scherrasenflächen, wie für das Plangebiet im Umfeld der Gebäude dominierend, sind als Lebensraum ungeeignet.

Die Bachmuschel und die Vierzählige Windelschnecke sind für Rügen nicht nachgewiesen. Die Zierliche Tellerschnecke findet sich vereinzelt in Torfstichen auf Rügen.

Die nach LUNG M-V (2019) aufgelisteten rezenten Falterarten haben ihre bevorzugten Lebensräume in Mooren, in feuchten Hochstauden an Gräben und im Bereich sonstiger Überflutungsflächen und werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht angegeben. Die linearen Gehölzbestände können Sommerlebensräume bzw. Jagdreviere einzelner schützenswerter Libellenarten sein, da die Tiere bevorzugt im Jahresverlauf auch an Wald- und Gebüschrändern jagen. Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten, da wechselseuchte Reproduktionsstätten einzelner Libellen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden und der Luftraum uneingeschränkt nutzbar bleibt. Hindernissen können die Tiere ausweichen.

Säugetiere

Einige streng geschützte Arten dieser Tiergruppen sind im Plangebiet aufgrund nicht geeigneter Habitate oder fehlender Nahrungspflanzen auszuschließen (Wolf, Biber, Haselmaus). Die Kegelrobbe lässt sich zu unterschiedlichen Jahreszeiten im gesamten Bodden nachweisen. Bevorzugt werden größere Steine als Ruheflächen innerhalb von Wasserflächen oder auch breitere Sandstrände. Der Bestand um Rügen wird zurzeit auf ca. 100 Tiere geschätzt. Mehrere Totfunde wurden für 2017 gemeldet. Im April 2019 konnte ein Jungtier am Strand von Sellin beobachtet werden. Aufgrund des sehr schmalen (Hunde-)Strandes wird die regelmäßige Nutzung durch Kegelrobben im direkten Umfeld des Plangebietes ausgeschlossen.

Der Fischotter ist fast flächendeckend auf der Insel Rügen als Tot- oder Lebendfund und aufgrund der Reviermarkierungen an Binnen- und Boddengewässern sowie an Straßen und im Umfeld von breiteren Gräben nachzuweisen.

Gemäß einer Rasterkartierung aus dem Jahr 2005 ist der Küstenabschnitt zwischen Neu Reddevitz bis südlich des NSG Ziegensteine potenzieller Lebensraum dieser dämmerungsaktiven Art, da dort entsprechende Habitatstrukturen in den Gräben des Hinterlandes als maßgebliche Bestandteile nachzuweisen sind. Auch die Nutzung des Boddengewässers / der Verlandungsbereiche ist aufgrund der ausgedehnten nächtlichen Streifzüge oder territorialen Wanderungen, oft bis zu 20 km, nicht auszuschließen. Das Amt für das Biosphärenreservat Süd-

Ostrügen kontrolliert in den Wintermonaten Strandabschnitte im Rahmen eines Monitorings und prüft, ob Reviermarkierungen einzelnen Tieren zuzuordnen sind. Es liegen zurzeit keine Hinweise vor, dass das Plangebiet von der Art regelmäßig frequentiert wird.

Das bebaute Plangebiet selbst ist kein essentieller Lebensraum des Fischotters außerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung. Aufgrund der unterschiedlichen Aktivitätszeiten sind Begegnungen mit dieser nachtaktiven Art bei Nutzung des Plangebietes eher unwahrscheinlich.

Ein Vorkommen einzelner Fledermäuse im Umfeld der Gebäude und entlang der Gehölze ist nicht auszuschließen. Der Geltungsbereich mit Gebäuden, einzelne Bäumen und Hecken in Randlage sowie die feuchten Polderflächen und Uferstreifen außerhalb sind aufgrund der Strukturvielfalt als Jagdrevier attraktiv.

Die Gebäude könnten zudem als Wohn- oder Zwischenquartier einzelner Tiere von Bedeutung sein. Hier sollte bei Änderungsmaßnahmen im Vorfeld eine Detailuntersuchung eines Fachmannes erfolgen. Dies gilt ebenso für evt. noch geplante Baumfällungen, sofern Höhlen, Nischen oder Totholz zu erkennen sind. Im Fall eines Nachweises von Tieren sind Kompensationsmaßnahmen im Vorfeld durchzuführen. Im B-Plan erfolgen hierzu Hinweise, die vom Grundstücksbesitzer zu beachten sind. Sofern potenziell geeignete Gehölze mit Höhlen oder Spalten dauerhaft erhalten, keine alten Gebäudeteile mit Nischen abgerissen oder umgebaut werden, die potenziell für Fledermäuse einen Lebensraum bieten könnten, und die Nutzbarkeit des Luftraumes erhalten bleibt, sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für diese Arten zum jetzigen Zeitpunkt auszuschließen.

Amphibien und Reptilien

Geschützte Still- oder Fließgewässer, die als potenzielle Reproduktionsstätten von Amphibien von Bedeutung sein könnten, werden von der Änderungsplanung nicht berührt. Ein Durchwandern des Gebietes kann nicht ausgeschlossen werden, wenn Tiere aus angrenzenden Gehölzbeständen die südlich liegenden Gräben oder Feuchtfächen zur Laichzeit aufsuchen. Hinweise auf einzelne Arten, die im Rahmen von Rasterkartierungen in den letzten Jahren nachgewiesen wurden, sind dem Kartenportal (LUNG M-V 2019) nicht zu entnehmen.

Sofern bei geplanten Umbaumaßnahmen eine Baufeldberäumung erforderlich wird, sollte diese bevorzugt in den Herbst- und Wintermonaten, außerhalb möglicher Amphibienwanderungen erfolgen, um Beeinträchtigungen der Tiere zu vermeiden.

Streng geschützte Reptilien, wie z.B. die Schlingnatter, sind im Geltungsbereich des B-Planes nicht zu erwarten. Aktuelle Nachweise sind nur für den Bereich um Prora bekannt. Charakteristische Habitate, wie Bahntrassen, Moore, Heidefläche oder lichte Waldflächen, die sich als Lebensräume eignen, fehlen im Plangebiet.

Europäische Vogelarten

Im Umfeld der Bebauung ist mit Vogelarten der Siedlungen und der halboffenen Lebensräume zu rechnen. Aufgrund der nicht störungsfreien Lage der Gehölzbestände in Randlage zur bestehenden Bebauung und dem Wanderweg ist überwiegend mit Siedlungsarten zu rechnen, die tolerant gegenüber anthropogenen Störungen wie Lärm und Wegenutzung sind oder als Gebäudebrüter oder Kulturfolger die Nähe zum Menschen suchen. Nachzuweisen sind in der Regel häufige und ungefährdete Arten, die gut angepasst sind und auch im direkten Umfeld der Bebauung Nist- und Nahrungsflächen finden. Gleiches gilt für potenzielle Nischen- oder Bodenbrüter, die offene, anthropogen gestörte und teilweise befestigte Flächen als Kulturfolger nutzen. Diese Arten sind in der Regel weit verbreitet und auch auf der Insel Rügen flächig mit individuenreichen Populationen zu finden.

Da vereinzelt ältere Gehölze an der Grenze zum Geltungsbereich nachzuweisen sind, ist in Einzelfällen mit Höhlen und Spalten in Bäumen zu rechnen, die von Höhlenbrütern genutzt werden könnten.

Anhang I - Arten der Vogelschutzrichtlinie sind für das Plangebiet nicht bekannt. Der Weißstorch brütet nicht im Umfeld. Für Neuntöter, Sperbergrasmücke sowie Uferschwalbe finden sich

potenzielle Lebensräume außerhalb des Plangebietes an einem Küstenabschnitt südlich der Stresower Tannen und nördlich des öffentlichen Badestrandes.

Der Seeadler nutzt den gesamten Bodden als Nahrungsgewässer, wobei ufernahe Bereiche mit Wasservogelkonzentrationen bevorzugt werden. Als Brutvogel wurden weder der See- noch der Fischadler, Rotmilan, Schreiadler, Wanderfalke oder die Wiesenweihe im Rahmen von Rasterkartierungen in den letzten Jahren nachgewiesen (LUNG M-V 2019). Auch bei den Begehungen im Mai und Juni 2018 sowie Mai 2019 wurden diese Arten nicht beobachtet.

Des Weiteren fehlen Brutnachweise von Weiß- und Schwarzstorch, Kranich oder Kormoran in diesem Raum.

Gebäude- oder Nischenbrüter, wie z.B. Schwalben, Hausrotschwanz oder die Bachstelze sind im Umfeld der Bebauung nachzuweisen. Bei Artenschutzkontrollen wurden im Jahr 2017 insgesamt 23 Schwalbennester gezählt (mdl. Mitt. AMT FÜR DAS BIOSPHÄRENRESERVAT SÜD-OSTRÜGEN (6/2018)). In Absprache mit dem Grundstücksbesitzer sollen nach den Umbaumaßnahmen Möglichkeiten zur Brut an den Fassaden für die Schwalben erhalten und neu geschaffen werden. Die Umsetzung der Maßnahmen und deren Kontrolle erfolgt in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde. Die Ersatzniststätten waren bei der letzten Begehung im Mai 2019 vorhanden und teilweise besetzt.

Darüber hinaus wurden bei der Begehung im Mai 2018 und 2019 auf dem Wasser auf Höhe des Plangebietes noch 10-12 Höckerschwäne und vier Lachmöwen beobachtet. Die Tiere zeigten keine Scheu. Nördlich des Badestrandes konnten aus der Ferne noch zwei Brandgänse am Ufer beobachtet werden. Darüber hinaus wurde im Mai 2018 noch zwei Kiebitze auf Futtersuche, Bachstelze und Feldlerche im Umfeld des Plangebietes erfasst werden. Das westlich liegende geschützte Gehölz ist Lebensraum von Heckenbrütern und Ruheraum von Sperlingen. Der Neuntöter wurde nicht nachgewiesen. Im Mai 2019 konnte bei auflandigem frischem Wind Feldlerchen im Bereich des Grünlandes / Deiches nachgewiesen werden.

Der Kiesstrand und die Wasserfläche vor Neu Reddevitz sind je nach Witterung potenzielle Aufenthaltsräume für Rastvögel wie Blässhuhn, Trauer-, Raub- und Zwergseeschwalbe (STALU, 2011). Für einzelne Seeschwalben gibt es Nachweise/Beobachtungen vom Selliner See und von der Insel Vilm (LUNG M-V).

Von Bodenbrütern (Limikolen) wird der Strandabschnitt bei Neu Reddevitz nur selten genutzt. Dies wurde gemäß Stellungnahme vom 22.08.2013 vom AfBRSOR bestätigt. Der nutzbare Streifen ist sehr schmal (oft weniger als 2,0 m) und wird bei auflandigen Winden schnell bis zu den gewässerbegleitenden Vegetationsbeständen überspült. In der wärmeren Jahreszeit bedeckt Spülgut (Algen, Seegras) den Kiesstrand und verrottet.

Eine nochmalige Überprüfung des Küstenstreifens im Mai 2019. Zum Zeitpunkt der Begehungen konnten an dem Strandabschnitt vor dem Plangebiet keine Limikolen als Brutvögel nachgewiesen werden. Im wegbegleitenden Gebüsch gibt es einen Fuchsbau, der im Jahr 2018 besetzt war, so dass Bodenbrütern im Umfeld der Planung nur geringe Überlebenschancen haben.



Algen und Seegras am Strand bei Neu Reddevitz, bei auflandigem Wind überspült (Planungsbüro Seppeler 5/2018)

Die küstennahen Gebüsch- und Strandbereiche werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt. Sofern im Zuge einzelner Baumaßnahmen Einzelbäume oder Gebüsche entfernt oder Gebäudebereiche umgebaut werden, hat dies zum Schutz der Vögel außerhalb der Brutzeit im Herbst oder Winter zu erfolgen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Vorfeld auszuschließen. Für potenzielle Höhlen- und Gebäudebrüter, wie Spechte, Hausrotschwanz, Schwalbenarten etc. ist zudem zu berücksichtigen, dass bereits rechtzeitig **vor** Entfernung eines Höhlenbaumes oder ggf. eines Gebäudeteils eine Besichtigung durch einen Fachmann zu erfolgen hat und geeignete Ersatzlebensräume zu schaffen sind.

Essentielle Nahrungsflächen von Durchzüglern oder Wintergästen liegen nicht im Geltungsbereich. Beeinträchtigungen für potenzielle Rast- und Ruheplätze am Strandabschnitt im Plangebiet werden nicht erwartet, da sich die nachgewiesenen Arten, insbesondere Schwäne, tolerant gegenüber Störungen durch den Menschen zeigen, wenn die Wege nicht verlassen und den Tieren nicht nachgestellt wird.

Eine Intensivierung der Nutzungen entlang des Strandes nördlich des Geltungsbereiches wird nicht erwartet, da sich die im B-Plan festgesetzten Nutzungen ausschließlich auf die Nutzung als Bootswerkstatt und Winterlager beziehen und dies verbindlich in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin festgelegt wird. Es erfolgen darüber hinaus Festlegungen zum Schutz von Bodenbrütern im Küstenbereich, sofern sich diese zu einem späteren Zeitpunkt einstellen sollten.

4. Zusammenfassung

Auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ der Gemeinde Lancken-Granitz erfolgen Hinweise zum Artenschutz, die zu berücksichtigen sind, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Folgende Hinweise zum Artenschutz, die bei der Umsetzung der Planung, z.B. bei Durchführung von Bodenarbeiten und Entnahme einzelner Bäume oder bei Bau- oder Umbaumaßnahmen zu berücksichtigen sind, werden vorgeschlagen:

- Es hat vor Umbau oder ggf. Abriss von Gebäuden oder Fällung älterer Bäume mit Höhlen und Spalten eine artenschutzfachliche Kontrolle durch einen Sachverständigen für Artenschutz bzgl. Gebäude- und Höhlenbrütern sowie Fledermäusen und im Falle von Bäumen ggf. Käfern zu erfolgen. Zur Beurteilung der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen der §§ 39 und 44 BNatSchG ist ein Bericht mit den Ergebnissen der

artenschutzfachlichen Kontrolle dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen als zuständige untere Naturschutzbehörde zu übergeben, in dessen Ergebnis ggf. Auflagen (Schaffung von Ersatzbiotopen vor Entfernung von Niststätten etc.) erteilt werden.

- Gemäß § 39 BNatSchG ist die Entnahme von Gehölzen bzw. die Baufeldberäumung nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. eines jeden Jahres möglich. Die Baufeldberäumung ist außerhalb des Zeitraumes möglicher Amphibienwanderungen durchzuführen.
- Sofern künftig im Strandbereich (auch über den Geltungsbereich hinaus) Bodenbrüter (Limikolen) nachzuweisen sind, wird in Abstimmung mit der Gemeinde Lancken-Granitz eine temporäre Sperrung des Strandes während der Brutzeit erfolgen.

Durch diese Festlegungen wird vermieden, dass z.B. potenzielle Gebäude-, Gebüsch-, Nischen- oder auch Bodenbrüter, deren Eier oder Nachkommen auf den Flächen oder Amphibien auf ihren Wanderungen bei einer Baufeldberäumung verletzt oder getötet werden. Potenziell nutzbare Höhlen und Spalten in Bäumen und Gebäudelebensräume müssen bei Nachweis von reproduzierenden Tierarten bereits vor Entfernung / Verlust durch künstliche Biotope ersetzt werden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtungen zurzeit keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zur 1. FNP-Änderung der Gemeinde Lancken-Granitz zu erkennen. Entweder ist ein Vorkommen von Arten oder Gruppen aufgrund nicht geeigneter Habitate unwahrscheinlich oder die Beeinträchtigungen können im Vorfeld vermieden werden.

Ausweichlebensräumen für störungstolerante Vogelarten der Siedlungen und der Halboffenlandschaft sind im nahen Umfeld der Planung während der Bauphase vorhanden, so dass keine Verschlechterung der lokalen Populationen einzelner Vogelarten des Siedlungsränder, sofern relevant, und eine zügige Wiederbesiedlung nach Abschluss möglicher Baumaßnahmen zu erwarten sind.

Dülmen, akt. im Februar 2020

5. Quellenverzeichnis

- ARNO MILL INGENIEURE (2019): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ der Gemeinde Lancken-Granitz (Entwurf)
- LUNG M-V (7/2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung
- LUNG M-V (2019): Auswertung Umweltdaten/Kartenportal, Stand 11.06.2019
- STAATLICHES AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT VORPOMMERN (2011): Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1747-301 Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom,

6. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

Anlage 4

Stellungnahmen

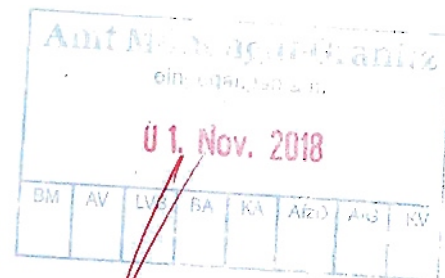
Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen

vom 26. Oktober 2018 und 26. November 2019

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen

- Untere Naturschutzbehörde -

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen
18581 Putbus Circus 1



Gemeinde Lancken-Granitz
Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Bearbeiterin: Kristina Brendler
E-Mail: k.brendler@suedostruegen.mvnet.de
Sachgebiet: Landschaftsplanung,
Siedlungsentwicklung, Ordnungswidrigkeiten
Telefon: 038301-8829-25
Fax: 038301-8829-50

Aktenzeichen: 5121.11/21b/Br
St.Nr.: 18183
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

26.10.2018

1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lancken-Granitz

- Nachgereichte und überarbeitete Unterlagen, eingegangen am 11.07.2018
- Begehung vor Ort am 11.07.2018, Herr Mill (Planer), Herr Grossmann (Vorhabenträger), Frau Petzold, Frau Brendler (Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen)

Ergänzende Stellungnahme des Biosphärenreservatsamtes Südost-Rügen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie baten um eine ergänzende Stellungnahme zur 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lancken-Granitz.

Als Bewertungsgrundlagen lagen dazu die folgenden überarbeiteten und nachgereichten Unterlagen (Stand Juli 2018) vor:

- Begründung zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lancken-Granitz,
- Artenschutzprognose nach § 44 BNatSchG
- Verträglichkeitsvorprüfung zum EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“
- Verträglichkeitsvorprüfung zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“.

Zu 4.3 Verkehrliche Erschließung

Nach Aussage des Planungsbüros ist eine Alternativenprüfung für eine rückwärtige Erschließung bereits im Zuge der Planung erfolgt, war jedoch nicht Bestandteil der Planbegründung. Während der Begehung vor Ort am 11.07.2018 wurde festgestellt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft zur Herstellung einer rückwärtigen Erschließung unverhältnismäßig wäre und daher nicht umgesetzt werden sollte.

Ein mittelfristiger bzw. im Rahmen des Vorhabens geplanter Ausbau des Strandweges ist nach Aussage des Planungsbüros nicht vorgesehen, sodass durch das geplante Vorhaben keine induzierte Zunahme des Nutzungsdrucks zu erwarten ist.

Zu 5.3 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen/Fauna:
Im Ergebnis der vorliegenden Artenschutzprognose zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lancken-Granitz wurden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtungen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die genannte Planung zu erkennen.

Zu 5.3 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen/Schutzgebiete, Biotop, Arten- und Lebensgemeinschaften:
Während der Begehung vor Ort wurde am 11.07.2018 festgestellt, dass der Vorhabenträger das gesetzlich geschützte Biotop „Magerrasen nördlich Neu Reddevitz“ (Nr. 0209-334B4015) saisonal befristet mit Ziegen und Schafen beweidet. Diese Beweidung dient der Erhaltung des gesetzlich geschützten Biotops.

Natura 2000-Gebiete:

Die in der Stellungnahme Nr. 18090 durch das Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen gegebenen Hinweise wurden bei der Überarbeitung der Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfungen berücksichtigt. Im Ergebnis der Verträglichkeitsvorprüfungen für das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ und das GGB DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ wird zum jetzigen Zeitpunkt von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete oder die maßgeblichen Bestandteile ausgegangen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Kristina Brendler

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen

- Untere Naturschutzbehörde -

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen
18581 Putbus



Amt Mönchgut-Granitz
Gemeinde Mönchgut
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Bearbeiter: Max Härtel
E-Mail: m.haertel@suedostruegen.mvnet.de

Dezernat II: Recht, Naturschutz,
Grundlagen und Entwicklung
Sachgebiet: Naturschutz, Grundlagen und
Entwicklung

Telefon: 038301-8829-25
Fax: 038301-8829-50

Aktenzeichen: 5121.12 /21b / Hae
St. Nr.: 19246
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

26.11.2019

Ihr Zeichen / vom

Ihr Schreiben vom 18.10.2019, eingegangen am 18.10.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ der Gemeinde Lancken-Granitz

hier: Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB mit der Bitte um Stellungnahme

Stellungnahme des Biosphärenreservatsamtes Südost-Rügen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie baten in Ihrem Schreiben um Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ der Gemeinde Lancken-Granitz.

Als Bewertungsgrundlagen lagen folgende Unterlagen vor:

1. Der Entwurf der Planzeichnung im M 1 : 500 einschließlich Textteil (Stand: Juni 2019),
2. der Entwurf der Satzung der Gemeinde Lancken-Granitz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ (Stand: 18.06.2019),
3. die FFH Verträglichkeitsvorprüfung zum SPA (Vogelschutzgebiet) DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (Stand Juni 2019),
4. die FFH Verträglichkeitsvorprüfung zum GGB DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“
5. die Artenschutzprognose nach § 44 BNatSchG (Stand Juni 2019),
6. der Grünordnungsplan zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ (Stand: Juni 2019),
7. der Entwurf des Durchführungsvertrags nach § 12 BauGB zwischen der Gemeinde Lancken-Granitz und dem Vorhabenträger,

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.



Hausanschrift:
Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen
Circus 1
18581 Putbus

Telefon: 038301/8829-0
Fax: 038301/8829-50
E-Mail: poststelle@suedostruegen.mvnet.de
Internet: www.biosphaerenreservat-suedostruegen.de

8. die Entwurfsplanung Kleinkläranlage,
9. die Wasserrechtliche Erlaubnis (vom 12.06.2014),
10. sowie verschiedene amtliche Bewertungen der Rechtsnatur des Erschließungsweges zum Plangebiet (von 2005 bis 2016).

Ich bedanke mich für die Beteiligung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ der Gemeinde Lancken-Granitz und bitte darum, die folgenden Anregungen und Hinweise im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Standort:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ der Gemeinde Lancken-Granitz liegt in der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ der Gemeinde Lancken-Granitz vollständig innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes (SPA) DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Die westlichen Teilflächen (Strandbereich) befinden sich im Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB, früher FFH-Gebiet) DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens gem. § 29 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Festsetzungen

zu I.3) Überbaubare Grundstücksfläche

Diese textliche Festsetzung sollte wie folgt ergänzt werden: *„Nicht überdachte Terrassen mit einer Grundfläche von **insgesamt** max. 30 m² als Bestandteile der Hauptanlagen dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“*

Diese Ergänzung der textlichen Festsetzung dient der Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft durch die Möglichkeit der Errichtung von Terrassenflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

zu I.6) Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

In diesem Abschnitt ist formuliert:

„[...] Der geschützte Verlandungsbereich am Greifswalder Bodden Biotop Nr. 061-8632 (Strand) ist unverbaut zu erhalten und ausschließlich extensiv zu nutzen. [...]“

Hinweise zum gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V bzw. gemäß § 30 BNatSchG können den Nachrichtlichen Übernahmen entnommen werden.

zu 1.8) Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Hier ist formuliert:

„Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche ist als Gehölzstreifen und Wiese dauerhaft zu erhalten.“

Diese Formulierung sollte wie folgt konkretisiert werden:

„Die in der Planzeichnung als „Gehölzstreifen und Wiese“ dargestellte Fläche ist dauerhaft zu erhalten.“

2. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Ergänzungsbedarf Bauvorschriften:

In die örtlichen Bauvorschriften ist eine entsprechende Formulierung in Bezug auf die Beleuchtung zu übernehmen:

„Die Beleuchtung der Gebäude und des Umfelds ist aus naturschutzfachlicher Sicht auf das notwendige Maß zu begrenzen. Ein Dauerbetrieb von Lampen, auch mit LED, ist zu vermeiden. Es sollten nur vollabgeschirmte Lampen mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis 2700 Kelvin verwendet werden.“

Hintergrund ist die Vermeidung biorhythmischer Störungen insbesondere bei Vögeln und Fledermäusen, die Vermeidung von Verhaltensänderungen bei Insekten sowie die Vermeidung einer weiteren Lichtverschmutzung des Außenbereiches. Aufgrund der umliegenden hochwertigen Schutzgebietskulisse dient diese Festsetzung vor allem der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA). Eine entsprechende Formulierung ist auch in der Begründung enthalten, jedoch erfolgte keine Übernahme in die Bauvorschriften. Die Umsetzung der Vorgabe ist ohne die Übernahme in die Bauvorschriften somit nicht rechtlich gesichert.

zu 2.1) Dachformen & -oberflächen

Gemäß den Festsetzungen kann bei Dächern mit einer Fläche von weniger als 40 m² auch Glas als Dachoberfläche zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Glas als Dachoberfläche ist zu streichen. Das Gebäude befindet sich vollständig innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Je nach Ausrichtung des Daches und der Sonneneinstrahlung können land- oder wasserseitig erhebliche Blendwirkungen bzw. Spiegelungen entstehen, die negative Auswirkungen auf das EU-Vogelschutzgebiet haben können.

Zudem bitte ich darum, auch wenn der aktuelle Besitzer der Immobilie dies nicht vorsieht, rein planungsrechtlich die Zulässigkeit eines Schilfdaches als regionaltypische Dachdeckung in die Festsetzungen aufzunehmen.

3. Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Ich bitte um die nachrichtliche Übernahme der folgenden Abschnitte:

*„Hinweise zum gesetzlichen Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V:
Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V*

sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Bäumen führen können, verboten.“

„Hinweise zum gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG:

Gemäß § 30 Abs. 1 BNatSchG werden bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, gesetzlich geschützt. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, verboten.“

„Hinweise zum gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V:

Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, verboten.“

zu 3.5) Artenschutzrechtliche Hinweise

Im Ergebnis der vorliegenden Artenschutzprognose wurden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt, welche teilweise in die Festsetzungen und teilweise in die nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplanes übernommen wurden.

Ich bitte um eine Änderung der Formulierungen wie folgt:

„-...ist die Entnahme von Gehölzen bzw. die Baufeldberäumung nur in den Herbst- und Wintermonaten, außerhalb der Brutzeit und möglicher Amphibienwanderungen durchzuführen...“

Änderung in:

„Gemäß § 39 BNatSchG ist die Entnahme von Gehölzen bzw. die Baufeldberäumung nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres möglich. Die Baufeldberäumung ist außerhalb des Zeitraumes möglicher Amphibienwanderungen durchzuführen.“

Die Konkretisierung des Zeitraums gemäß den Vorgaben des § 39 BNatSchG dient der Klarheit und Rechtssicherheit bei der Durchführung von Gehölzentnahmen.

Weiter bitte ich die nachrichtliche Übernahme:

„... ist bei Nachweis von Gebäude- und Höhlenbrütern sowie Fledermäusen eine Kompensation erforderlich, sind Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermauskästen vor der Fällung von Bäumen mit Höhlen u. Spalten oder Abriss von besiedelten Gebäuden an geeigneten Stellen im Umfeld anzubringen...“,

wie folgt zu ändern:

„...hat vor Umbau oder ggf. Abriss von Gebäuden oder Fällung älterer Bäume mit Höhlen und Spalten eine artenschutzfachliche Kontrolle durch einen Sachverständigen für Artenschutz bzgl. Gebäude- und Höhlenbrütern sowie Fledermäusen und im Falle von Bäumen ggf. Käfern zu erfolgen. Zur Beurteilung der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen der §§ 39 und 44 BNatSchG ist ein Bericht mit den Ergebnissen der artenschutzfachlichen Kontrolle dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen als zuständige untere Naturschutzbehörde zu übergeben, in dessen Ergebnis ggf. Auflagen erteilt werden.“

Der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (hier das Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen) obliegt die Beurteilung einer möglichen Vermeidung des Eintretens von den Verbotstatbeständen der §§ 39 und 44 BNatSchG. Die Schaffung von Ersatzhabitaten im Falle einer Betroffenheit ist

in jedem Fall individuell zu beurteilen. So können nach neusten naturschutzfachlichen Erkenntnissen Fledermauskästen als CEF Maßnahme für die Fällung von Fledermaus-Habitatbäumen nicht mehr anerkannt werden. Dementsprechend bitte ich darum, den oben formulierten Abschnitt anstatt der bisherigen Formulierung in die nachrichtlichen Übernahmen zu übernehmen.

Pflanzvorschläge:

Ich bitte darum, den Besenginster aus der Pflanzliste 3 zu entfernen. Auch wenn dieser einen ausgesprochenen Blühaspekt besitzt, besteht momentan in vielen Offenlandschaften die Problematik eines nicht kontrollierbaren Ginsteraufwuchses. Anschauungsbeispiele finden sich hier auf Hiddensee (Dornbusch), auf den Zicker Bergen und auf der Halbinsel Devin. Da sich im unmittelbaren Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Trockenrasen befinden, sollte auf die Anpflanzung von Besenginster in der Nähe von Trocken- und Magerrasen verzichtet werden.

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zu 3.1 150 m - Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Die Darstellungen in diesem Abschnitt sind zutreffend. Eine Ausnahme kann bei der Berücksichtigung der in dieser Stellungnahme aufgeführten Sachverhalte in Aussicht gestellt werden. Die Ausnahme ist schriftlich beim Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen zu beantragen.

zu 4.1 Schmutzwasserentsorgung

Im Durchführungsvertrag soll die Pflicht zur Errichtung einer Kleinkläranlage, welche in den Graben L 124 einleitet, verankert werden. Der Graben entwässert in den Greifswalder Bodden und somit in das GGB DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“.

Die FFH-Verträglichkeit der Errichtung der Kleinkläranlage bzw. Einleitung des geklärten Abwassers ist im Rahmen der Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung zu prüfen.

zu 4.9 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Der Sachstand zur rechtlichen Natur des Erschließungsweges zum Standort der Bootswerkstatt und des Winterlagers bleibt weiterhin unverändert.

Die Inhalte zur verkehrlichen Erschließung der Stellungnahme Nr. 18090 (22.05.2018) sowie der Stellungnahme Nr. 18183 (26.10.2018) des Biosphärenreservatsamtes Südost-Rügen zur 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lancken-Granitz bleiben somit bestehen.

Zusammengefasst wird ein Ausbau des Erschließungsweges, welcher in der derzeitigen Planung nicht vorgesehen ist, aufgrund der schon in den vorangegangenen Stellungnahmen vorgebrachten Bedenken als problematisch angesehen. Sollte in Zukunft der Ausbau des Weges als notwendig angesehen werden, sind hierfür weitere Planungen, u.a. zur FFH-Verträglichkeit, notwendig.

zu 5.3 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen

hier: Grund- und Oberflächenwasser

Hier ist eine potenzielle Mehrnutzung des Grundwassers als planbedingte Wirkung aufzunehmen und zu behandeln (vgl. Ausführungen im Abschnitt 4.3).

hier: Schutzgebiete, Biotope, Arten und Lebensgemeinschaften

Es wird ausgeführt, dass in der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügens gem. § 3 der Biosphärenreservatsverordnung belastete oder geschädigte Ökosysteme und Landschaftsteile in ihrer Funktions- und Leistungsfähigkeit wiederherzustellen sind.

Wie in Kapitel 5.2 ausgeführt, liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaftspflege. Im Umfeld finden sich stark entwässerte, degradierte Moorbereiche (Polder). Aufgrund des Wiederherstellungsgebotes von geschädigten Ökosystemen ist die Renaturierung der Polderflächen ein langfristig von der Biosphärenreservatsverordnung verfolgtes Ziel.

Gemäß dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (2010), soll in den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen. Weiter sind im RREP (2010) die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- vordringliche Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen stark entwässerter, degradierter Moore (Maßnahme K 227) sowie
- die Vermeidung von Stoffeinträgen in Gewässer oder sensible Biotope

Dementsprechend ist nachzuweisen, dass durch das Planvorhaben eine zukünftige Renaturierung (Wiedervernässung) der umliegenden Polder nicht beeinträchtigt wird. Zu möglichen Nährstoffeinträgen durch die Einleitung geklärten Abwassers der zu errichtenden Kleinkläranlage wird hier auf die Hinweise zu 4.1 Schmutzwasserentsorgung verwiesen.

zu 5.7 Monitoring, Zusammenfassung nach BauGB, Anlage 1

Wie schon in der Stellungnahme aufgeführt, sind die Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser zu betrachten und in der Tabelle 2 entsprechend zu berücksichtigen.

zu den Natura 2000 Verträglichkeitsvorprüfungen zu den Schutzgebieten

Da keine Änderungen zu den schon vorliegenden Planungen erkennbar sind, bleibt die Aussage in der Stellungnahme 18183 vom 26.10.2018, dass aufgrund der vorliegenden Planungsunterlagen und den durchgeführten FFH-Verträglichkeitsvorprüfungen für das SPA DE 1747-402 und das GGB DE 1747-301 zum jetzigen Zeitpunkt von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete oder ihre maßgeblichen Bestandteile ausgegangen wird, bestehen.

zu der Artenschutzprognose nach § 44 BNatSchG

Unter Berücksichtigung der in der Artenschutzprognose festgelegten Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtungen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Planung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ der Gemeinde Lancken-Granitz zu erwarten.

zum Grünordnungsplan

hier: 4.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzbedingungen sollten in Anlehnung an die HzE (2018) gestaltet werden. Diese sieht für die Neupflanzung von Bäumen (Maßnahme 2.11) folgende, von den formulierten Bedingungen abweichende Regelungen vor:

- Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang mind. 16/18 cm mit Dreibockanbindung und Wildverbisschutz
- keine Ackernutzung im Abstand von 2,5 m zum Stammfuß des Baumes und wirksame Ausgrenzung des Weideviehs in Weideflächen
- freie Kronenentwicklung gewährleisten und keine Schnittmaßnahmen
- bei Bedarf Bäume wässern, Instandsetzen der Verankerung und Schutzeinrichtung
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

Diese Vorgaben haben sich zur Sicherstellung der Erbringung der Kompensation in der gewünschten Qualität in der behördlichen Praxis bewährt. Diese Vorgaben sollten somit ergänzend in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter 1.7 „Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen“ aufgenommen werden.

Zusammenfassung:

Die in der Stellungnahme dargestellten erforderlichen Ergänzungen und Überarbeitungen der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung sind dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen nachzureichen.

Für eventuelle Fragen oder Abstimmungen stehe ich Ihnen gern jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Max Härtel

Anlage 5

Grünordnungsplan

Grünordnungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“

Gemeinde: **Gemeinde Lancken-Granitz**
Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Baabe

Bearbeitung: **Planungsbüro Seppeler**
Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler
Brocks Busch 7, 48249 Dülmen
Telefon +49 (02594) 789506

Stand: **Februar 2020**

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	1
2.	Gestalterische und ökologische Ziele der Grünordnung	1
3.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	1
4.	Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	3
4.1	Hinweise zum Bodenschutz, Anlage, Pflege und Entwicklung von Grünbeständen.....	3
4.2	Hinweise zum Artenschutz	3
4.3	Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 (6) BauGB).....	3
4.4	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)	3
4.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).....	4
5.	Literatur- und Quellenverzeichnis	6
6.	Rechtsgrundlagen	6

1. Allgemeine Angaben

Die Gemeinde Lancken-Granitz hat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ gefasst. Das Plangebiet liegt nördlich des Ortes Neu Reddevitz an der Küste.

Nach Einführung des Umweltberichtes, der als Bestandteil der Begründung nach BauGB zu erstellen ist, betrachtet der Grünordnungsplan lediglich noch die Ziele der Grünordnung, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des heutigen Bestandes sowie Hinweise und Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan.

2. Gestalterische und ökologische Ziele der Grünordnung

Die gestalterischen und ökologischen Ziele orientieren sich an dem vorhandenen Bestand und seiner Bedeutung bzw. Funktion. Die geschützten Biotope an den Grenzen des Bebauungsplanes (Gehölze, Trockenbiotop, Verlandungsbereich) sowie der von jungen Birken dominierte Gehölzbestand im Süden bleiben erhalten und werden in die Planung integriert.

Die Deichflächen werden als extensive Grünlandflächen gelegentlich gemäht. Die dort vorgelagerten Gehölze können erhalten bleiben. Der Erhalt von Grünstrukturen ermöglicht eine Eingrünung nach Süden und teilweise nach Westen. Kompensationsmaßnahmen (s.u.) an der östlichen Plangrenze binden das Vorhaben in die Landschaft ein.

Die extensive Nutzung des Strandabschnittes im Geltungsbereich wird in der Brutzeit eingeschränkt, sofern sich nachweislich Bodenbrüter einstellen.

Größere Wandflächen der Gebäude sollten, sofern sie im Zuge des Umbaus keine Fenster erhalten, künftig mit Kletterpflanzen begrünt werden. Die für die Bepflanzung ausgewählten Arten stellen weitgehend eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar.

Zur Anreicherung des Grundwassers und zum Erhalt von Bodenfunktionen sollte das unverschmutzte Niederschlagswasser im Geltungsbereich flächig versickert werden. Die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien zur Weegegestaltung oder Befestigung im Geltungsbereich wird empfohlen, sofern erforderlich. Bei Starkregenereignissen ist eine Ableitung über den Graben L124/1 möglich. Das Wasser kann dann über die Uferstreifen weiter versickern.

3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach dem NatSchAG M-V in Verbindung mit dem BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieser Gesetze Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Eingriffe sind vom Verursacher so gering wie möglich zu halten (Vermeidungsgrundsatz) und bei Unvermeidbarkeit innerhalb einer bestimmten Frist auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Hierbei sollte die Wiederherstellung vorhandener Biotope bzw. Biotopfunktionen vor der Neugestaltung/Neuanlage Vorrang haben. Zu berücksichtigen ist auch das Landschaftsbild.

Als Bewertungsgrundlage und zur Ermittlung des Kompensationsumfangs für beeinträchtigte Flächen wurden noch die *Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V* (LUNG M-V 1999) verwendet. Ein Wechsel der Bewertungsgrundlage (Stand 2018) erfolgte nicht, da das Planverfahren und die FNP-Änderung bereits vor 2018 begonnen wurden.

Flächen, die sich hinsichtlich ihrer Wertigkeit vor und nach Umsetzung der Planung nicht ändern, z.B. bereits befestigte Flächen oder niedrigwertige Grünflächen, die erhalten bleiben, erscheinen zur besseren Übersichtlichkeit in der Bilanzierung nicht mehr.

Folgende Flächenangaben fließen im Detail in die Berechnungen ein:

- Vollversiegelungen auf der Grundlage einer GRZ von 0,25, abzgl. Bestand

TABELLE 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfes

ERMITTELTE FLÄCHE DES BETROFFENEN BIOTOPTyps	KOMPENSATIONSERFORDERNIS (KOMPENSATIONSFAKTOR + VERSIEGELUNGSFAKTOR X KORREKTURFAKTOR)	WIRKUNGSFAKTOR	BEDARF / KOMPENSATIONS FLÄCHEN ÄQUIVALENT-PUNKT
Scherrasen, teilweise verdichtet, Wertstufe 0 in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (338 m ²)	$(0,5 + 0,5) \times 0,75$	---	254
Zuschlag negative Randeinflüsse für Wertbiotop (geschütztes Trockenbiotop), Wertstufe 2, Wirkzone 1 (120 m ²)	$3 \times 0,75$	0,5	270
Summe			524

Eine additive Berücksichtigung landschaftlicher Freiräume, faunistischer Sonderfunktionen oder Sonderfunktionen des Landschaftsbildes erfolgte nicht, da die Gebäude bereits vorhanden sind und nur geringfügige Erweiterungen zugelassen werden. Mögliche negative Randeinflüsse im Zusammenhang mit dem Trockenrasen wurden berücksichtigt. Der Trockenrasen selbst bleibt erhalten und wird in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde (Stand 2018) weiterhin extensiv mit Schafen gepflegt. Das Kompensationserfordernis liegt insgesamt bei 524 Flächenäquivalentpunkten (FÄP).

TABELLE 2: Vorschläge für Maßnahmen

BIOTOPAUFWERTUNG/-ÄNDERUNG	KOMPENSATIONSFAKTOR	WIRKUNGSFAKTOR	FLÄCHEN-ÄQUIVALENT-PUNKT
Pflanzung von 9 Hochstämmen (25 m ² /Baum), Wertstufe 2 (225 qm)	3,5	0,7	551
			551

Die Pflanzung von neun Hochstämmen sollte im Umfeld der Gebäude als Gehölzergänzung im Osten oder Süden an den Grundstücksgrenzen erfolgen. Auch einzelne Pflanzungen im Westen sind möglich. Zur Vermeidung einer Beschattung des nördlich liegenden Trockenrasens sind größere Bepflanzungen nördlich der Gebäude nicht erwünscht.

Alternativ können die Ersatzpflanzungen auch außerhalb des Geltungsbereiches an Straßen oder Wegen der Gemeinde erfolgen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit ein Ökokonto zu nutzen. Hier würde sich z.B. der Ausgleichspool in der Granitz (BRASOR 001) anbieten, der in der gleichen Landschaftszone liegt. Dort erfolgt ein Verkauf von Flächenäquivalentpunkten für die Umwandlung von Wirtschaftswald mit einem dauerhaften Nutzungsverzicht.

Pro Flächenäquivalentpunkt werden die Punkte zurzeit zwischen 2,90 EUR und 3,10 EUR (zzgl. MWST) in Ansatz gebracht (schriftl. Auskunft per Mail LPV Rügen e.V., Stand 11.06.2019). Dies würde bei 551 FÄP zu einer Ersatzzahlung in das Ökokonto von maximal rund 1.708,10 EUR zzgl. MWST führen. Die Zahlung muss vor Beendigung des Bauleitplanverfahrens der Naturschutzbehörde nachgewiesen werden. Nach Zahlung des Geldbetrages in das Ökokonto gilt der Eingriff ebenfalls zu 100 % als ausgeglichen.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt weitere eingriffsrelevante Punkte außerhalb des heutigen Geltungsbereiches ergeben, die eindeutig im Zusammenhang mit dem Bauleitplan stehen, so ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde vom 22.08.2013 der zusätzliche Eingriff nachträglich zu bilanzieren und zu kompensieren.

4. Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

An dieser Stelle erfolgen Hinweise zur Umsetzung einzelner Maßnahmen im Bebauungsplan (textliche und/oder zeichnerische Festsetzungen).

4.1 Hinweise zum Bodenschutz, Anlage, Pflege und Entwicklung von Grünbeständen

Der durch Baumaßnahmen ggf. anfallende humose Oberboden („Mutterboden“) ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Mutterbodens auf dem Baugrundstück bzw. im Baugebiet ist dem Abtransport vorzuziehen. Bei der Wiederverwendung von Erdaushub sind die lokalen Bodenverhältnisse einschließlich der Körnungsart zu berücksichtigen, soweit es sich um gewachsenen Boden handelt. Die im Umfeld liegenden geschützten Biotop (Nr. 061-8625, 061-8626) sind während der Baumaßnahmen durch einen Bauzaun zu schützen.

Die Gehölzqualitäten müssen den Bedingungen des „Bundes Deutscher Baumschulen“ entsprechen. Alle Neuanpflanzungen sind nach DIN fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Es sind Arten in natürlicher Wuchsform zu verwenden.

4.2 Hinweise zum Artenschutz

Sofern einzelne Gehölze (Bäume und Sträucher) bei Umsetzung der Umbaumaßnahmen umgepflanzt werden müssen, hat dies ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Spätherbst oder Winter zu erfolgen.

Bei Nachweisen von Gebäudebrütern oder Fledermäusen im oder an den Gebäuden sind vor Umbaumaßnahmen am Dach (z.B. Dämmung etc.) künstliche Ersatzquartiere im direkten Umfeld an Bäumen oder Gebäuden zu schaffen.

Eine Baufeldberäumung (z.B. die Entfernung der Krautschicht zur Herstellung von Stellplätzen), sofern erforderlich, sollte zum Schutz von Nischenbrütern oder Amphibien außerhalb der Brutzeit und Amphibienwanderungen erfolgen.

Die einschlägigen Gesetze und Ausnahmeregelungen sind ggf. zu berücksichtigen (BNatSchG, BArtSchVO, Anhänge der FFH-Richtlinie etc.).

4.3 Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 (6) BauGB)

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinragenden und nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop Nr. 061-8625 (Gehölz) und Nr. 061-8626 (Trockenrasen, Magerbiotop) sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen, z.B. Ablagerungen, zu schützen.

Der geschützte Verlandungsbereich am Greifswalder Bodden (Strand, Nr. 061-8632) ist unverbaut zu erhalten und ausschließlich extensiv zu nutzen. Bei Einstellung von Bodenbrütern ist er temporär während der Brutzeit zu sperren.

4.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche ist als Gehölzstreifen und Wiese dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch Laubbäume der Pflanzliste 1 wie folgt zu ersetzen: bei Junggehölzen in gleichwertiger Stammstärke, bei Stammumfang 50 bis 75 cm in 1,0 Meter Höhe ein Ersatzbaum der Pflanzliste 1, Stammumfang 16/18 cm; bei Stammumfang 75 cm bis 150 cm in 1,0 m Höhe zwei Ersatzbäume der Pflanzliste 1, Stammumfang 16/18 cm; ab 150

cm für jeweils weitere 75 cm Umfang ein zusätzlicher Baum gemäß Pflanzliste 1, Stammumfang 16/18 cm. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung ist dann erfüllt, wenn die Ersatzpflanzung nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode einen ihrer Art entsprechenden Austrieb aufweist. Die Wiese ist extensiv zu nutzen.

4.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Zur Kompensation des Eingriffs sind bevorzugt an der südlichen und östlichen Plangrenze 9 (neun) Laubbäume zu pflanzen (Pflanzliste 1, Stammumfang 16/18, 3 x v., Dreibockanbindung, Wildverbiss, standort- und gebietsheimisch), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (bei Junggehölzen in gleichwertiger Stammstärke, bei Stammumfang 50 bis 75 cm in 1,0 Meter Höhe ein Ersatzbaum der Pflanzliste 1, Stammumfang 16/18 cm; bei Stammumfang 75 cm bis 150 cm in 1,0 m Höhe zwei Ersatzbäume der Pflanzliste 1, Stammumfang 16/18 cm; ab 150 cm für jeweils weitere 75 cm Umfang ein zusätzlicher Baum gemäß Pflanzliste 1, Stammumfang 16/18 cm). Eine freie Kronenentwicklung ist zu gewährleisten. Schnittmaßnahmen entfallen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung ist dann erfüllt, wenn die Ersatzpflanzung nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode einen ihrer Art entsprechenden Austrieb aufweist. Die Gehölze sind bei Bedarf zu wässern, die Verankerung nach 5 Jahren zu entfernen.

Die Baumpflanzungen können mit Sträuchern der Pflanzliste 2 oder 3 in Gruppen unterpflanzt werden. Eine Ackernutzung unterhalb von 2,5 m zum Stammfuß ist unzulässig. Eine Ausgrenzung von Weidevieh ist zwingend erforderlich.

Gebäude und Nebenanlagen sind ab einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 12 m² mit Rankhilfen zu versehen und je 1,5 m Wandlänge mit mindestens einer Kletterpflanze zu begrünen (Pflanzliste 4, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm).

Abfallbehälter und -anlagen sind ab einer Breite und/oder Höhe von 1,5 m mit Rankgittern zu versehen und mit einer Kletterpflanze/pro 1,5 m der Pflanzliste 4 (2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm) zu begrünen.

Pflanzvorschläge

Pflanzliste 1 – Bäume		Pflanzliste 2 – Sträucher	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Hain-Buche (als Heckenpflanzung)	<i>Carpinus betulus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Hain-Buche	<i>Carpinus betulus</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Ulme	<i>Ulmus spec. (resistente Formen)</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pflanzliste 3 – Sträucher mit ausgeprägtem Blühaspekt		Pflanzliste 4 – Kletterpflanzen	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Efeu	<i>Hedera helix</i>
Gemeine Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus</i>	Gemeine Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Gemeiner Flieder, Wildflieder	<i>Syringia vulgaris</i>	Heckenkirsche in Sorten	<i>Lonicera spec.</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus coronarius</i>	Knöterich	<i>Polygonum spec.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Pfeifenwinde	<i>Aristolochia spec.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Rose, Kletterrosen in Sorten	<i>Rosa spec.</i>

Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
		Waldrebe – Hybriden	<i>Clematis spec.</i>
		Zaunreben – Hybriden	<i>Parthenocissus spec.</i>

Die grünordnerische Maßnahmen verhindern den Verlust von Lebensräumen bestimmter Artengruppen und die Gebäude des Plangebietes werden grüngestalterisch integriert.

Dülmen, akt. im Februar 2020

5. Literatur- und Quellenverzeichnis

- ARNO MILL INGENIEURE (2019): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16 a“, Gemeinde Lancken-Granitz
- LUNG M-V (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3

6. Rechtsgrundlagen

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

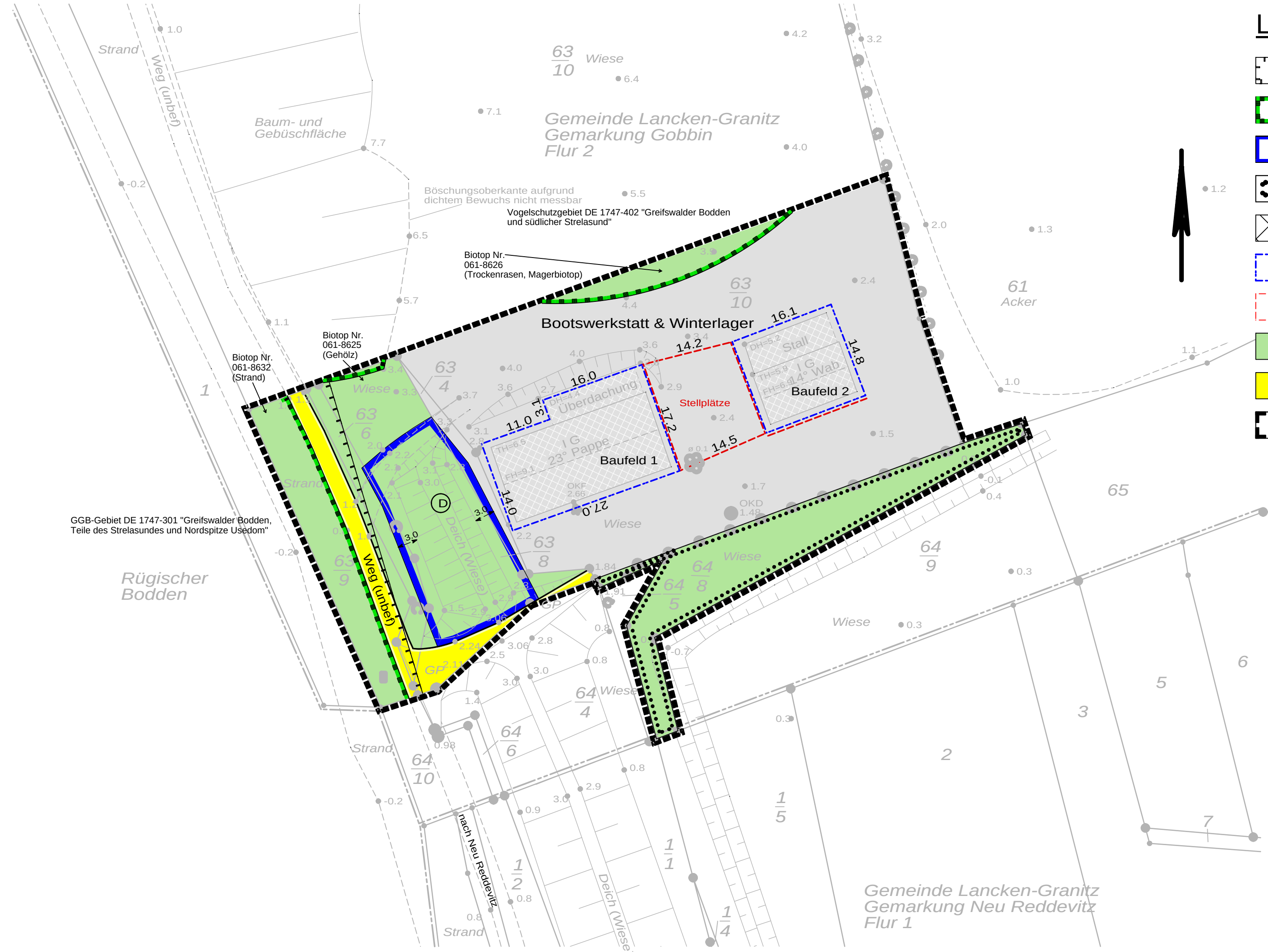


Legende

- Strand mit Verlandungsvegetation (061-8632) (§20 NatSch AG M-V)
- Gehölz (teilweise §20 (061-08625) NatSch AG M-V)
- Grünland (teilweise verdichtet)
- unbefestigter Weg
- befestigter Weg
- Gebäude
- vorhandener Baum
- vorhandener Strauch, Strauchgruppe
- Trockenrasen, Magerbiotop (061-08626) (§20 NatSch AG M-V)
- Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts -GGB
- Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts -geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V
- Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs des Bebauungsplans

Vermessung arno mill ingenieure, Sehlen

VORHABEN:				Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.7 "Neu Reddevitz 16a"			
VORHABENTRÄGERIN :				"Folkecharter Rügen" Neu Reddevitz 16 a 18586 Lancken-Granitz			
PLANINHALT :				Bestandsplan			
MASSTAB:	DATUM:	GEZ. :	NR	01/01/00			
1:500	18.06.2019	Schimpf					
ÄNDERUNGEN:			DATUM	INDEX	GEZ.		
UNTERSCHRIFTEN:							
BAUHERR _____ ARCHITEKT _____							
DIPL.-BIOLOGIN D.SEPPELER -Landschaftsplanung- Brocks Busch 7, 48249 Dülmen TEL: 02594/789506 FAX: 02594/789507							



Legende

- Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts -GGB
- Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts -geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind- Deich mit 3 m breiten Schutzstreifen gemäß § 74LWaG M-V
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- Gebäude
- Baugrenze
- Stellplätze
- private Grünflächen
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Grenze des räumlichen Geltungs- bereichs des Bebauungsplans

GGB-Gebiet DE 1747-301 "Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom"

Rügischer Bodden

Vermessung arno mill ingenieure, Sehlen

VORHABEN: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.7 "Neu Reddevitz 16a"

VORHABENTRÄGERIN : "Folkecharter Rügen" Neu Reddevitz 16 a 18586 Lancken-Granitz

PLANINHALT : Maßnahmenplan

MASSTAB: 1:500	DATUM: 18.06.2019	GEZ.: Schimpf	NR 01/01/00
----------------	-------------------	---------------	-------------

ÄNDERUNGEN:	DATUM	INDEX	GEZ.

UNTERSCHRIFTEN:

BAUHERR _____ ARCHITEKT _____

DIPL.-BIOLOGIN D.SEPPELER
-Landschaftsplanung-

Brocks Busch 7, 48249 Dülmen
TEL: 02594/789506 FAX: 02594/789507

Anlage 6

Entwurf Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB
**zwischen Gemeinde Lancken-Granitz
und Vorhabenträger**

Durchführungsvertrag

nach § 12 BauGB

**für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7
„Neu Reddevitz 16a“ der Gemeinde Lancken-Granitz**

Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	1
§ 1 Vertragsgebiet	2
§ 2 Bestandteile des Vertrages	2
§ 3 Durchführungsverpflichtung	2
§ 4 Umfang der Erschließung	2
§ 5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	3
§ 6 Termine und Fristen	3
§ 7 Kostentragung.....	4
§ 8 Fertigstellung, Abnahme und Übernahme von Anlagen	4
§ 9 Sicherheiten, Grunddienstbarkeiten und Baulasten.....	4
§ 10 Haftung und Verkehrssicherung	5
§ 12 Rechtsnachfolge und Haftungsausschluss	5
§ 13 Kündigung und Anpassung.....	6
§ 14 Schlussbestimmungen	6

Anlagen

- 1 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“, Lancken-Granitz einschließlich Grünordnungsplan
- 2 Gestaltungsplan mit Fassadenansichten und mit Darstellung der Nutzungen innerhalb des Werkstatt-/Wohngebäudes und Geräte-/Winterlagers

Durchführungsvertrag
nach § 12 BauGB
für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7
„Neu Reddevitz 16a“ der Gemeinde Lancken-Granitz

zwischen

Gemeinde Lancken-Granitz

vertreten durch

Bürgermeisterin, Frau Henny Hoffmann
und der 1. Stellvertreterin der Bürgermeisterin,
Frau Britta Rosengarth

(nachfolgend **Gemeinde** genannt)

und

Firma „Folkecharter Rügen“

Neu Reddevitz 16a
18586 Lancken-Granitz
vertreten durch

Herrn Konrad Großmann

(nachfolgend **Vorhabenträger VHT** genannt)

wird aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Lancken-Granitz vom 17. März 2020 gemäß § 12 BauGB nachfolgender Durchführungsvertrag geschlossen.

Präambel

Die Vorhabenträgerin, Firma „Folkecharter Rügen“, Neu Reddevitz 16a, 18586 Lancken-Granitz, vertreten durch den Inhaber Herrn Konrad Großmann betreibt auf dem Grundstück der ehemaligen Fischereigenossenschaft FPG „Having“, Seedorf seit dem Jahr 2000 eine Bootswerkstatt mit Winterlager für Boote. Der bisherige Erhalt und die bereits teilweise Erneuerung der vorhandenen baulichen Anlagen erfolgte bislang auf Grundlage nach § 35 BauGB erteilter Legitimation. Der Vorhabenträger beabsichtigt die weitere Sanierung/Erneuerung der baulichen Anlagen und die Erweiterung der Nutzung des Betriebsgrundstückes zu Wohnzwecken als Betriebsinhaber.

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeinde Lancken-Granitz den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ (vBP) aufgestellt. Mit der Schaffung eigenen Ortsrechts greift die Gemeinde Lancken-Granitz ihre kommunale Steuerungsaufgabe auf, um auf diese Weise einer gemeindlich unerwünschten Anwendung des § 35 BauGB und in der Folge möglicherweise örtlichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken. Dies erfolgt insbesondere zur Sicherung und zum Schutz der kulturhistorisch und landschaftsästhetisch wertvollen Ortslage Neu-Reddevitz sowie zur Unterbindung wesensfremder Bebauung und zweckentfremdeter Nutzungen.

Mit der Aufstellung des vBP Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen zur künftig städtebaulich geordneten Nutzung des Standortes beabsichtigt. Dabei sollen die baurechtliche Legitimation aller bestehenden Anlagen und Nutzungen gesichert sowie zusätzlich die künftige Nutzung einer Wohnung für den Betriebsinhaber innerhalb des bereits vorhandenen Gebäudes ermöglicht werden. Vorrangiges Planziel ist die Erhaltung der die vorpommersche Kulturlandschaft prägenden baulichen Anlagen der ehemaligen FPG „Having“, Seedorf am „Spitzkopf“ und die nachhaltige Entwicklung einer dem Fischereigewerbe verwandten und landschaftsverträglich integrierbaren Nutzung.

§ 1 Vertragsgebiet

- 1 Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) des vBP Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“, Gemeinde Lancken-Granitz.
- 2 Der VHT ist alleiniger Eigentümer des innerhalb des Vertragsgebietes belegenen Grundstücks. Für den durch die öffentliche Verkehrsfläche überbauten Teil des Grundstücks ist im Grundbuch eine entsprechende Grunddienstbarkeit für die Gemeinde eingetragen.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

- 1 Bestandteile des Vertrages sind:
 - der BP Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“, Gemeinde Lancken-Granitz einschließlich Grünordnungsplan (Anlage 1)
 - der Gestaltungsplan mit Fassadenansichten und mit Darstellung der Nutzungen innerhalb des Werkstatt-/Wohngebäudes und Geräte-/Winterlagers (Anlage 2)

§ 3 Durchführungsverpflichtung

- 1 Der VHT verpflichtet sich zur Durchführung aller im VEP beschriebenen Vorhaben einschließlich der dort beschriebenen Erschließungsmaßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrages und unter Einhaltung der Festsetzungen des vBP Nr. 7.
- 2 Der VHT verpflichtet sich als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die in diesem Vertrag und im Grünordnungsplan zum vBP Nr. 7 beschriebenen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der beschriebenen Vorgaben durchzuführen.

§ 4 Umfang der Erschließung

- 1 Das Vertragsgebiet ist dem bisherigen Maß der baulichen Nutzung entsprechend hinreichend erschlossen. Durch die geplante Erweiterung der Nutzung des Betriebsgrundstückes zu Wohnzwecken als Betriebsinhaber wird die Erweiterung der vorhandenen Erschließungsanlagen, hier insbesondere die Errichtung einer vollbiologischen Kleinkäranlage erforderlich.
- 2 Der VHT hat innerhalb des Vertragsgebietes alle nach dem VEP des vBP Nr. 7 erforderlichen, gebietsversorgenden Erschließungsanlagen herzustellen, soweit diese nicht bereits vorhanden sind. Hierzu gehören insbesondere die Sicherung der Schmutzwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung. Die Lage, die Ausführung und die Qualitäten der Anlagen ergeben sich im Einzelnen aus den Festsetzungen des vBP Nr. 7 (Anlage 1).

- 3 Der VHT erbringt alle notwendigen Leistungen nach diesem Vertrag in eigener Verantwortung. Der VHT darf die notwendigen Arbeiten, insbesondere die Bauarbeiten zur Errichtung der Vorhaben, der Anlagen der Erschließung sowie die Pflanzarbeiten ganz oder teilweise auf Dritte ohne Zustimmung der Gemeinde übertragen. Die Planung und Errichtung von Erschließungsanlagen zur Schmutzwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung hat durch sachverständige Fachplaner und durch qualifizierte Bauunternehmen, die über die erforderliche Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit im Sinne des § 25 VOB/A verfügen, zu erfolgen.
- 4 Der VHT ist verpflichtet, die von ihm geschuldeten Leistungen zu den Bedingungen dieses Vertrages gebrauchts- und funktionsfähig nach den anerkannten Regeln der Baukunst, frei von Mängeln einschließlich aller erforderlichen Nebenleistungen termingerecht auszuführen. Für alle zu erbringenden Leistungen sind die neuesten anerkannten Regeln der Technik und Baukunst sowie sämtliche gesetzliche und behördliche Vorschriften, Auflagen und Anordnungen zugrunde zu legen.
- 5 Zu der vertragsgemäßen Fertigstellung können auch solche Leistungen erforderlich werden, die in den Vertragsgrundlagen nicht oder nicht vollständig beschrieben sind, jedoch zur funktionsfähigen Erstellung der Leistung und zur Herbeiführung des vollen vertraglichen Erfolgs erforderlich und/oder nach der Verkehrssitte üblich sind. Auch diese Leistungen sind in einer den beschriebenen Leistungen entsprechenden Qualität auszuführen.

§ 5

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- 1 Der Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus dem gemäß Umweltbericht und Grünordnungsplan zum vBP Nr. 7 ermittelten Kompensationserfordernis. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches des vBP Nr. 7 durchzuführen. Die konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in den Textlichen Festsetzungen des vBP Nr. 7 unter Nr. 1.7, 1.8 und 1.9 festgesetzt und unter Nr. 3.4 und 3.5 sowie im zugehörigen Grünordnungsplan detailliert beschrieben.
- 2 Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und auf Verlangen der Gemeinde nachzuweisen. Zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehören alle erforderlichen Maßnahmen der Entwicklungspflege einschließlich ggf. erforderlicher Ersatzpflanzungen für die Dauer von drei Jahren.

§ 6

Termine und Fristen

- 1 Die Anlagen der Erschließung sind gemäß VEP zum vBP Nr. 7 fertig zu stellen. Die Erschließung durch Anlagen der Energieversorgung, Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung muss vor Inbetriebnahme der jeweils anliegenden baulichen Hauptnutzung fertiggestellt und benutzbar sein. Abweichend hiervon ist die vollbiologische Kleinkläranlage erst innerhalb eines Jahres nach Beginn der Wohnnutzung fertigzustellen. Bis zur Inbetriebnahme der vollbiolo-

gischen Kleinkläranlage ist die Nutzung des vorhandenen abflussfreien Sammelbehälters beizubehalten.

- 2 Mit der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist spätestens während der ersten, auf das Datum des Inkrafttretens der Satzung zum vBP Nr. 7 folgenden Pflanzperiode zu beginnen. Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist innerhalb von 3 Jahren nach Inkrafttreten der Satzung zum vBP Nr. 7 abzuschließen.
- 3 Erfüllt der VHT die vertraglich vereinbarten Termine, Fristen oder Abfolgen nicht und hat dies zu vertreten, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Nachfrist zu setzen. Nach fruchtlosem Fristablauf kann die Gemeinde die geschuldete Leistung auf Kosten des VHT ausführen lassen oder von diesem Vertrag zurücktreten und die Satzung zum vBP Nr. 7 aufheben.

§ 7 Kostentragung

- 1 Der VHT trägt sämtliche Kosten der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Erschließungspflichten und Leistungen. Dies gilt auch für sämtliche im Zusammenhang mit diesem Vertrag erforderlich werdenden Flächenabtretungen, Flurstücksbildungen, Notarverträge, Eintragungen von Baulasten und Grunddienstbarkeiten.

§ 8 Fertigstellung, Abnahme und Übernahme von Anlagen

- 1 Bei den zu errichtenden Anlagen der Erschließung handelt es sich ausschließlich um Anlagen der inneren Erschließung, mithin Erschließungsanlagen, die nach Errichtung nicht in die Baulast der Gemeinde zu übernehmen sind. Eine Abnahme oder Übernahme dieser Anlagen durch die Gemeinde erfolgt nicht.
- 2 Die Fertigstellung der vollbiologischen Kleinkläranlage hat der VHT der Gemeinde schriftlich anzuzeigen.

§ 9 Sicherheiten und Baulasten

- 1 Die Errichtung der Anlagen der inneren Erschließung erfolgt in Eigenverantwortung des VHT. Anlagen der äußeren Erschließung sind im Umfang der Erschließung nicht enthalten. Eine Sicherung der Pflichten zur Errichtung der Anlagen ist in diesem Fall nicht erforderlich. Auch von einer Sicherung der Pflichten zur Erbringung der vertragsgemäßen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wird aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahmen abgesehen.
- 2 Gemäß den Festsetzungen des vBP Nr. 7 ist im Plangebiet eine Wohnung für den Betriebsinhaber, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zulässig. Die hiernach zulässige Wohnnutzung beschränkt sich ausschließlich auf Personen, für die wegen der Art und örtlichen Lage des Betriebes ihr Wohnen auf oder nahe dem Betriebsgrundstück

- aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll ist. Die Wohnnutzung darf nicht mehr als ein Drittel der Grundfläche und Baumasse aller Gebäude in Anspruch nehmen. Die geplante Wohnung entspricht vorgenannten Anforderungen (siehe Anlage 2).
- 3 Die nach o. a. Festsetzung und nach diesem Vertrag geltende Zulässigkeit der betriebsbezogenen Wohnnutzung gilt ausschließlich für den jeweiligen Betriebsinhaber und seine Familie und endet mit der gewerblichen Nutzung des Grundstücks als Bootswerkstatt mit Winterlager. Die Wohnnutzung ist spätestens 12 Monate nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung zu beenden.
 - 4 Die o. a. Festsetzung in Verbindung mit den Regelungen dieses Durchführungsvertrages ist im Baulastenverzeichnis des Landkreises Vorpommern-Rügen einzutragen. Der VHT stimmt hier bereits der Eintragung der entsprechenden Baulast zu.
 - 5 Die Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis ist durch den VHT im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Baugenehmigungsverfahrens zu veranlassen.

§ 10

Haftung und Verkehrssicherung

- 1 Vom Tage des Beginns der Arbeiten zur Errichtung der Anlagen der Erschließung bis zur Übernahme der Anlagen übernimmt der VHT im Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Der VHT stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 12

Rechtsnachfolge und Haftungsausschluss

- 1 Die Pflichten dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern mit weiterhin geltender Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Der VHT teilt der Gemeinde unverzüglich mit, wenn die Pflichten dieses Vertrages einem Rechtsnachfolger übertragen werden sollen. Zum Wechsel des VHT bedarf es der Zustimmung der Gemeinde. Der heutige VHT haftet der Gemeinde neben dem Rechtsnachfolger, soweit ihn die Gemeinde nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.
- 2 Es besteht Einigkeit zwischen den Vertragsparteien darüber, dass das Vertragsverhältnis durch die Gemeinde eingegangen wird, um die Durchführung der Vorhaben mit dem heutigen VHT zu realisieren. Im Falle der beabsichtigten Übertragung der Vertragspflichten auf einen Rechtsnachfolger behält sich die Gemeinde das Recht vor, den Umfang der nach § 9 dieses Vertrages vereinbarten Sicherheiten neu zu bestimmen.
- 3 Der VHT erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die Festsetzungen des vBP Nr. 7 an und verzichtet auf eventuelle sich hieraus ergebende Entschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB.

- 4 Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 13 Kündigung und Anpassung

- 1 Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.
- 2 Die Gemeinde kann den Vertrag auch kündigen, wenn sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten nicht fristgerecht eingehalten werden oder wenn über das Vermögen des VHT das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.
- 3 Eine Anpassung kann erfolgen, wenn der VHT oder die Gemeinde die technische Unmöglichkeit, oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweisen und eine vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient.

§ 14 Schlussbestimmungen

- 1 Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach auszufertigen. Die Gemeinde und der VHT erhalten je eine Ausfertigung.
- 2 Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- 3 Der Vertrag wird am Tage der Bekanntmachung der Satzung zum vBP Nr. 7 „Neu Reddevitz 16a“ und nach Unterzeichnung wirksam.

Ort, Datum

Vorhabenträger

Bürgermeisterin

1. Stellvertreterin

Anlage 1

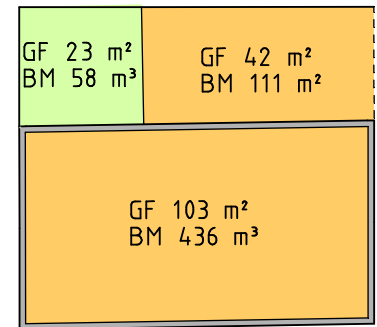
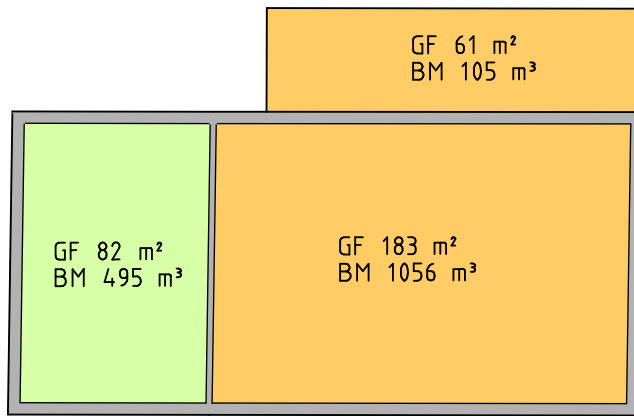
**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7
„Neu Reddevitz 16a“, Lancken-Granitz
einschließlich Grünordnungsplan**

Der vBP Nr. 7 wird nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Satzung angefügt.

Anlage 2

**Gestaltungsplan mit Fassadenansichten
und mit Darstellung der Nutzungen inner-
halb des Werkstatt-/Wohngebäudes und
Geräte-/Winterlagers**

Nutzungsaufteilung



Nebengebäude

Legende



Wohnnutzung



Betriebliche Nutzung

GF

Grundfläche

BM

Baumasse

Maßstab 1 : 300

Fassadengestalt



Die Fassadengestalt des Hauptgebäudes wurde bereits in Abstimmung mit der Baubehörde und dem Biosphärenamt auf Grundlage der Baugenehmigung Nr. 3723/15 erstellt. Die Fassadenhaut wurde in schwarzer, sägerauher Lärche in Stülpchalung, die Fenster in anthrazit ausgeführt. Die Fassade des Nebengebäudes ist in gleicher Ausführung ohne Einbau oder Änderung weiterer Fenster zu erstellen.

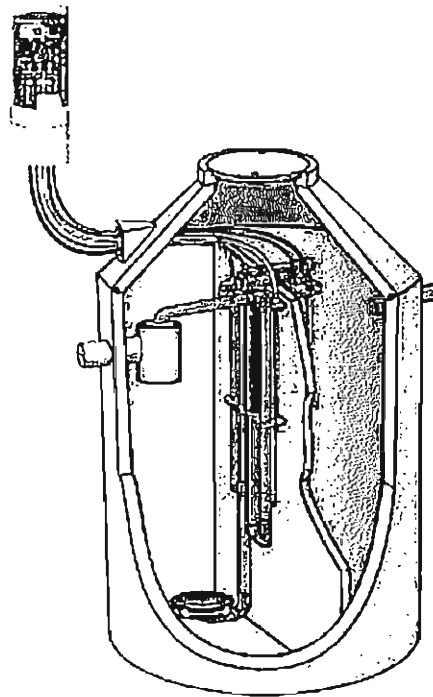
Anlage 7

Entwurfsplanung Kleinkläranlage

mit SBR-Biologie und Ableitung von Niederschlagswässern

Neubau einer KKA und Ableitung von Niederschlagswässern in Lanken- Granitz, Neu Reddevitz Nr 16a

Kleinkläranlage mit SBR- Biologie



Auftraggeber: **Konrad Großmann**
Seedorf 1
18586 Ostseebad Sellin

Verfasser:



Ingenieurplanung
Streubel und Partner, Ingenieure
Streubel - Teuber - Schliebe
Badenstraße 15
18439 Stralsund

Stralsund, April 2014

Absender: Ing. Planung Streubel & Partner Badenstraße 15 18439 Stralsund	Ort, Datum
---	------------

Landkreis Vorpommern- Rügen,
Der Landrat
als Untere Wasserbehörde, Team Rügen
Carl-Heydemann- Ring 67
18437 Stralsund

Hinweise für den Antragsteller
Der Antrag ist vollständig ausgefüllt mit allen
unter Ziffer VIII aufgeführten Unterlagen in
3-facher Ausfertigung einzureichen

**Antrag auf Erteilung einer Wasserrechtlichen Erlaubnis und Zulassung einer Grundstücksklär-
anlage nach DIN 4261 -Teil 2***

- ☒ zum Neubau einer Kleinkläranlage ☐ zur Nachrüstung vorhandener Abwasseranlagen
(unter Nutzung vorhandener Anlagenteile)

Aktenzeichen Bauamt (soweit vorhanden)

Bau-AZ:

Hinweis:

Für ein geplantes Hochbauvorhaben muss die wasserrechtliche Erlaubnis dem gesondert einzureichendem Bauantrag
vorausgehen

I. Antragsteller

Name Großmann	Vorname Konrad
Straße, Nr. Seedorf 11	PLZ, Ort 18586 Ostseebad Sellin
	Telefon 038303095998

II. Baugrundstück

Ort Lancken-Granitz	Straße, Nr. Neu Reddevitz 16a
Abwasseranfall: Gemarkung Gobbin	Flur 2
Flurstück (e) 63/10	
Abwassereinführung: Gemarkung Gobbin	Flur 2
Flurstück (e) 64/8	

Ist der Antragsteller Eigentümer? ☒ ja ☐ nein. Wenn nein,

Name und Anschrift des Eigentümers

III. Entsorgungsbereich

Anzahl 4	Einwohner	in	Anzahl 1	Wohneinheiten über 60 m² Wohnfläche
Anzahl	Einwohner	in	Anzahl	Wohneinheiten unter 60 m² Wohnfläche
Anzahl	Einwohnergleichwerte	in	Anzahl	Gewerbebetrieben ¹⁾
Art des Gewerbes				

IV. Grundstückskläranlage (Prüfzeichen und Herstellerfirma der Kläranlage angeben)

☐ Mehrkammergrube	Nutzhalt		cbm
☐ mit ☐ Filtergräben	Gesamtlänge		m
☐ Filterschachtanlagen	Gesamtfläche		qm
☐ Kleintropfkörper	Bemessungsgröße		EGW
☒ Belebtschlammanlage Sano Clean Fa. Mail	Bemessungsgröße	4	EGW
☐			
Zulassungsnummer des Dibt:		Z - 55.31 - 233	

V. Abwassereinführung

Das gereinigte Abwasser wird eingeleitet in			
☒ einen offenen Wasserlauf	☐ den Untergrund		
	mittels ☐ Sickergraben	☐ Sickerschacht	
☐ einen verrohrten Wasserlauf	☐ vorhandene Leitung		
☐			
Abstand zum nächsten Wasserlauf	15	m,	☐ mehr als 200 m
Abstand zur nächsten Straßenleitung		m,	☐ mehr als 200 m

* bzw. DWA Arbeitsblatt A 262

VI. Angaben zum Grundstück**1. Wasserversorgung – Anschluss an**

- ☒ eigenen Hausbrunnen
☐ Gemeinschaftsbrunnen
☒ Rohrbrunnen
☐ Schachtbrunnen
- ☐ öffentliche Wasserversorgung
☐ genossenschaftliche Wasserversorgung
 18 m tief
 m tief

2. Bodenart

- ☐ Grobsand
☐ Mittelsand
☐ Feinsand
☐ Lehmiger Sand
☐ Sandiger Lehm
☐ Ton
☐ Mergel
☐ Moor

3. Grundwasser

Höchstmöglicher Grundwasserstand
 Gemessener Grundwasserstand am m unter Gelände (Gutachten s. Anlage) oder m unter Gelände

4. Regenwasser wird vom Schmutzwasser getrennt eingeleitet in

- ☐ den Untergrund
☒ Wasserlauf/Graben
☐ verbleibt auf dem betreffenden Grundstück
- ☐ Sickerschacht
☐ Straßenleitung

VII. Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht

Mit der Freistellung des ZWAR als Abwasserbeseitigungspflichtigen für

häusliches Schmutzwasser
 Niederschlagswasser



wird dem Antragsteller mit dem wasserrechtlichen Bescheid die bisher nicht zugewiesene Rechtspflicht der Abwasserbeseitigung für das häusliche Schmutzwasser/ Niederschlagswasser übertragen.

Da dies einen Eingriff in die Rechte des Grundstückseigentümers darstellt, wird diesem hiermit vor Erlass der wasserrechtlichen Entscheidung gemäß § 28 VwVfG M-V Gelegenheit gegeben, sich zu den für die Entscheidung maßgeblichen Tatsachen zu äußern. Durch Unterschrift des Antragstellers verzichtet dieser auf seine Anhörung gemäß § 28 VwVfG M-V und erkennt die Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht für häusliches Schmutzwasser/ Niederschlagswasser für die Dauer der Erlaubnis an.

VIII. Anlagen (gemäß Bauvorlagenverordnung)

- Flurkartenauszug (Katasteramt) Maßstab 1: 2.000 mit eigenem Brunnen, allen Brunnen der Nachbargrundstücke im Umkreis von 50 m außerhalb des eigenen Grundstücks sowie des zu benutzenden Gewässers einschließlich evtl. Straßenleitung
- Lageplan Maßstab 1: 500 des betreffenden Baugrundstücks einschließlich Nachbargrundstücke mit Darstellung der vorhandenen oder geplanten Gebäude, der Kläranlagen mit ihren Zu- und Abflussleitungen, der Versickerungsanlagen und der Brunnen und der Wasserläufe.
- Konstruktionszeichnungen Maßstab 1:20 oder 1:25 mit wassertechnischer Berechnung der Kläranlage (mit Berechnung und Erläuterung).
- Zustimmungserklärung des Grundstückseigentümers, sofern dieser nicht Antragsteller ist.

IX. Für die Richtigkeit der Angaben

1. Planverfasser (Stempel, Unterschrift)

2. Fachbauleiter (Stempel, Unterschrift)

3. Antragsteller (Stempel, Unterschrift)

Ingenieurplanung
 Streubel und Partner, Ingenieure
 Streubel - Feiler - Schliebe

Badenstr. 16, 18439 Stralsund
 Tel. 03831/292147, Fax 03831/7031005

Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wassergesetz des Landes Mecklenburg- Vorpommern (LWaG M-V)

Einleitung von Niederschlagswasser (zutreffendes bitte ankreuzen)

☐ Grundwasser
☒ oberirdisches Gewässer

Landkreis Vorpommern-Rügen
 -Fachdienst Umwelt-
 Fachgebiet Wasserwirtschaft
 Carl-Heydemann-Ring 67
 18437 Stralsund

1. Art des Antrages

Es wird beantragt:

☒ wasserrechtliche Erlaubnis
 gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

☐ Änderung bzw. Verlängerung der erteilten
 Erlaubnis vom
 WE:

2. Bezeichnung des Bauvorhabens:

3. Angaben zum Gewässerbenutzer

Name und Anschrift des Gewässerbenutzers/ Antragstellers
 Konrad Großmann
 Seedorf 11
 18586 Ostseebad Sellin

Telefon 038303095998

Name und Anschrift des Planers/ Entwurfsverfassers
 U-J Streubel
 Ing. Planung Streubel & Partner
 Badenstraße 15
 18439 Stralsund

Telefon 03831 292345

4. Angaben zu den zu entwässernden Flächen

Empfohlene mittlere Abflussbelwerte ψ nach ATV-DVWK- A 117 und ATV- DVWK- M 153

Bezeichnung und Zweck der zu entwässernden Fläche			A _{red} = A (m²) · ψ
Größe der zu entwässernden Fläche	A (m²)	Abflussbelwert (ψ)	A _{red} (m²)
Schrägdach -Metall, Schiefer, Faserzement -Ziegel, Dachpappe	687 m²	0,9 – 1,0 0,8 – 1,0	- 600 m²
-Flachdach(Neigung bis 3 ° oder ca. 5 %) -Metall, Glas, Faserzement -Dachpappe -Kies		0,9 –1,0 0,9 0,7	
Gründach (Neigung bis 15 ° oder 25%) -humusiert < 10 cm Aufbau -humusiert > 10 cm Aufbau		0,5 0,3	
Straßen, Wege, Plätze (flach) -Asphalt, fugenloser Beton -Pflaster mit dichten Fugen -fester Kiesbelag -Pflaster mit offenen Fugen -lockerer Kiesbelag, Schotter -Verbundsteine mit Fugen -Sickersteine -Rasengittersteine		0,9 0,75 0,6 0,5 0,3 0,25 0,15	

Böschungen, Bankette und Gräben mit Abfluss in das Entwässerungssystem -toniger Boden -lehmiger Sandboden -Kies- und Sandboden		0,5 0,4 0,3	
Gärten, Wiesen, und Kulturland mit mgl. Regenabfluss in das Entwässerungssystem -flaches Gelände -stilles Gelände	890 m ²	0,0 – 0,1 0,1 – 0,3	89 m ²
Sonstige Flächen			
Angeschlossene Fläche insgesamt	1557 m ²		689 m ²

5. Höchste Einleitmenge (bezogen auf A₁₀₀) in l/s

Q=	10,51 l/s	l/s	bei r ₁₅ = 152,8 l/s ha
----	-----------	-----	------------------------------------

bei Versickerungsanlagen richtet sich die Bemessungshäufigkeit gemäß ATV-DVWK-Regelwerk A 138 (PKT. 3.2.3. Bemessungsgrundsätze)

*wird von der Behörde eingetragen

6. Örtliche Lage der Gewässerbenutzung

Stadt/Gemeinde:	Gemeinde Lancken Granitz	Messfischblatt:
Straße:	Neu Reddevitz 16a	h: 5409723 r: 6024600
Gemarkung:	Gobbin	Flur: 2 Flurstück: 64/8
Gewässer-/ Grabennummer: Zulaufgraben L 124		
Name und Anschrift des Grundstückseigentümers (wenn nicht Antragsteller):		

7. Angaben zur Beschaffenheit des einzuleitenden Wassers

Reinigungsanlagen

☐ Regenrückhaltebecken (RRB) mit

☐ Regenklärbecken (RKB) mit

☐ Abscheider ohne Schlamm- u. Sandfang

☐ Abscheider mit integrierten Schlamm- u. Sandfang

☐ Sandfangschacht/ Absetzschacht

☐ sonstige Anlagen:

8. Art des Einleitungsvorganges

oberirdisches Gewässer	Grundwasser:
☒ natürliches Gefälle	höchstmöglicher Grundwasserflurabstand:
☐ Pumpwerk	Bodenart: ☐ Grobsand ☐ Feinsand
	☐ Mittelsand ☐ Lehmiger Sand
Angaben zum Einleitungsbauwerk: Böschungsbefestigung aus Natursteinen	
Anlagen zur Versickerung gemäß ATV – DVWK- Regelwerk 138	

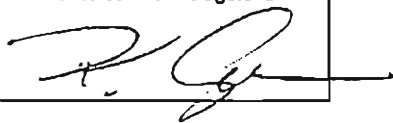
☐ Versickerungsschacht	☐ Rigolen
☐ Rohrigolen	☐ Mulden- Rigolenelement/-system
☐ Muldenversickerung	☐ Flächenversickerung
☐ Versickerungsbecken	☐ sonstige Anlagen

9. voraussichtliche Dauer der Gewässerbenutzung

vom: Juni 2014	bis: 2050
----------------	-----------

10. Anlagen zum Antrag (gemäß Wasserunterlagenverordnung des Landes M-V vom 28.07.1995)

☒ Erläuterungen (kurz) mit Bau- und Betriebsbeschreibung ☐ Flurkartenauszug (Katasteramt) ☐ Übersichtslageplan M 1: 10 000 mit Kennzeichnung der Einleitstelle bzw. des Versickerungsbereiches ☒ Lageplan für die Anlagen zur Gewässerbenutzung ☐ Bauartenzulassung bei Abscheideranlagen ☐ Baupläne der Entwässerungsanlagen (Ansichten, Grundrisse, Längs- und Querschnitte, Höhenpläne) ☐ Nachweis des Sickervermögens (Baugrunduntersuchung), sofern eine Einleitung in das GW geplant ist ☐ Zustimmungserklärung des Grundstückseigentümers, sofern dieser nicht selbst Antragsteller ist
--

Ort, Datum <i>Stralsund, 05.05.2014</i>	Unterschrift des Entwurfsverfassers <i>Ingenieurplanung Straubel und Partner, Ingenieure Straubel - Teuber - Schliebe</i>	Unterschrift Antragsteller 
Badnstr. 15, 18439/Stralsund Tel. 03831/292347, Fax 03831/7031005		

0251 152 133 24

Erläuterungen zur Abwasserbehandlung und Niederschlagswasserableitung

Veranlassung

Im Bereich von Neu Reddevitz in der Gemeinde Lancken-Granitz existiert keine öffentliche Abwassererfassungs- und Abwasserreinigungsanlage. Da auch in Zukunft durch den Zweckverband Rügen eine zentrale Abwasserbehandlung nicht vorgesehen ist, plant Herr Großmann als Ersatz für die vorhandene Sammelgrube den Neubau einer biologischen KKA für den Anschluss von 4 EW. Ausgewählt wurde das SBR-Verfahren als biologische Stufe der Abwasserbehandlung. Angeschlossen werden an die Kläranlage eine Wohneinheit mit insgesamt 4 EW. Die Ableitung der gereinigten Abwässer erfolgt mittels Rohrleitung in einen, auf dem Grundstück vorhandenen, Graben. Die im Bereich der Bebauung anfallenden Niederschlagswässer sollen gesammelt und zur Vergleichmäßigung über eine gemeinsame Leitung ebenfalls in den Vorfluter abgeleitet werden.

Verfahrensablauf

Das Abwasser wird über einen vorhandenen Kanal im Freigefälle der neu zu bauenden SBR Anlage zugeführt. Dort erfolgt die mechanische Reinigung des Abwassers von absetzbaren Feststoffen und Rückhaltung von Schwimmstoffen in der ersten Kammer. Die biologische Stufe ist als ein Bauteil eingebaut. Das gereinigte Abwasser wird mittels Mammutpumpe in die Ablaufleitung zum Vorfluter gehoben und in diesen gemeinsam mit dem Niederschlagswasser abgeleitet. Die beantragte KKA wird Standardgemäß in einem Betonbehälter DN 2000 vorgesehen, bedingt durch die Lage des Grundstückes besteht auch die Möglichkeit die Anlage im PE-Behälter einzubauen. Die Entscheidung der baulichen Ausführung erfolgt entsprechend der Kosten und Liefermöglichkeiten über die vorhandene Zufahrt.

Ableitung

Der Zulauf in den Graben erfolgt über eine neu zu bauende Rohrleitung mit Übergabeschacht auf Höhe der Kläranlage. In diesem werden die Niederschlags- und gereinigten Abwässer eingeleitet und in den Graben abgeleitet. Zur Vermeidung von Ausspülungen wird der Böschung- und Sohlbereich im Graben mit Natursteinen (in Beton verlegt) befestigt.

Technologische Berechnungen

Bemessungsgrundlagen für die Kleinkläranlage

Wohnhaus > 60 m² 1 WE 4 EW 4 EW

Einwohnerwerte gesamt

4 EW

Schmutzfracht 60 g BSB5/E*d 0,24 kg BSB5 / d

Berechnungswassermengen 120 l/E*d 0,48 m³/d

Fremdwasserzulauf 0,00% 24 l/d 0,00 m³/h

Abwassermengen 10 l/d 0,048 m³/h

0,48 m³/d

0,05 m³/h

Einleitmengen in den Vorfluter

Abwassermenge einschl. Fremdwasser 0,48 m³/d

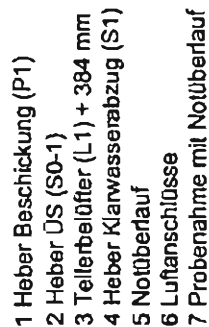
Stundenspitze 0,05 m³/h

Schlammfall 320 l/E a 1,28 m³/a

Jahresabwassermenge Qges. = 175,20 m³/a

Jahreseinleitmenge Qges. = 173,92 m³/a

Schachtabdeckung
Kl. A - 15 kN, unbelüftet



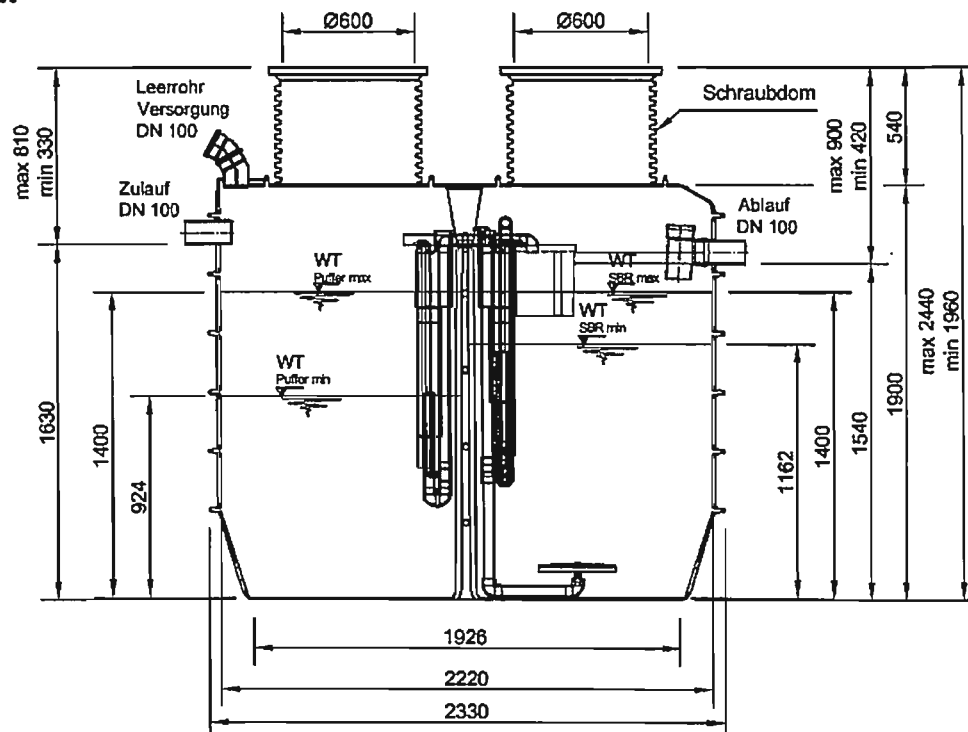
mail
umweltsysteme

Änderungen vorbehalten

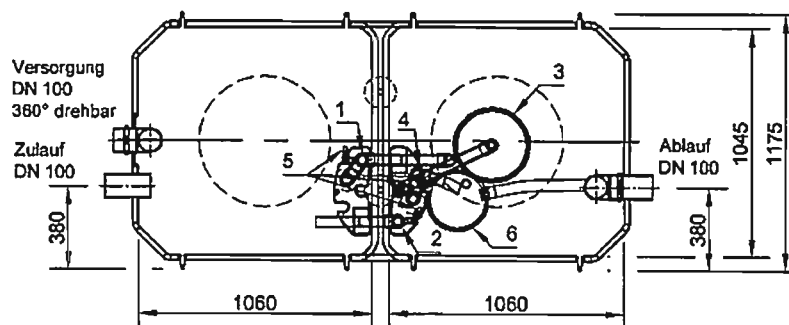
[illegible]

Name	Sano Clean, classicline, SIM 4 EW H20, Serienzeichnung	Messzahl:	1:50	Bsp	
				VON	BIS
Zusatz-Nr.:		KT-S-SCB-10162		Lsg	

Schnitt



Draufsicht



- 1 Heber Beschickung (PPE1)
- 2 Heber ÜS (SPE0-1)
- 3 Tellerbelüfter
- 4 Heber Klarwasserabzug (SPE0)
- 5 Luftanschlüsse
- 6 Probenahmetopf

mall
umweltsysteme

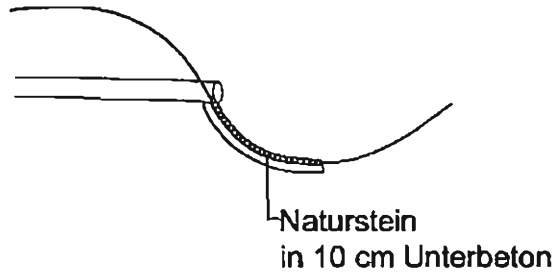
Höfger Straße 30-45 • D-78185 Dornummingen
Telefon 0 771/8005-0 • Telefax 0 771/8005-100

					Datum	Name
				Bearb.	18.09.13	RMort
				Gedr.		
				Seitenbe.		
				AB - Nr.		
				Mat.-Nr.		
				Werkstoff		
Änderungen vorzeichnen:	Erst	Änderung	Datum	Name		

Benennung:	SanoClean, classicline PE - ROBOX, 4 EW, Serienzeichnung
Zeichnungs-Nr.:	KT-S-SCP-10029

Maßstab:	1:33	A4
Blatt:		
von Blatt:		

Einlaufbauwerk



Auftraggeber :

Konrad Großmann
Seedorf 1, in 18586 Ostseebad Sellin

Projekt :

Entwässerungsanschluss Neu Reddevitz
Bootswerkstadt u. Winterlager

Gewerk :

Kleinkläranlage SBR
und
Niederschlagswasserableitung

Maßstab:

1

Blatt :

1

Ingenieurplanung

Streubel - Teuber - Schilling

Bodenstraße 16 18439 Stralsund
Tel.: 03831 / 292547 Fax: 03831 / 7031005

Leistungsphase:

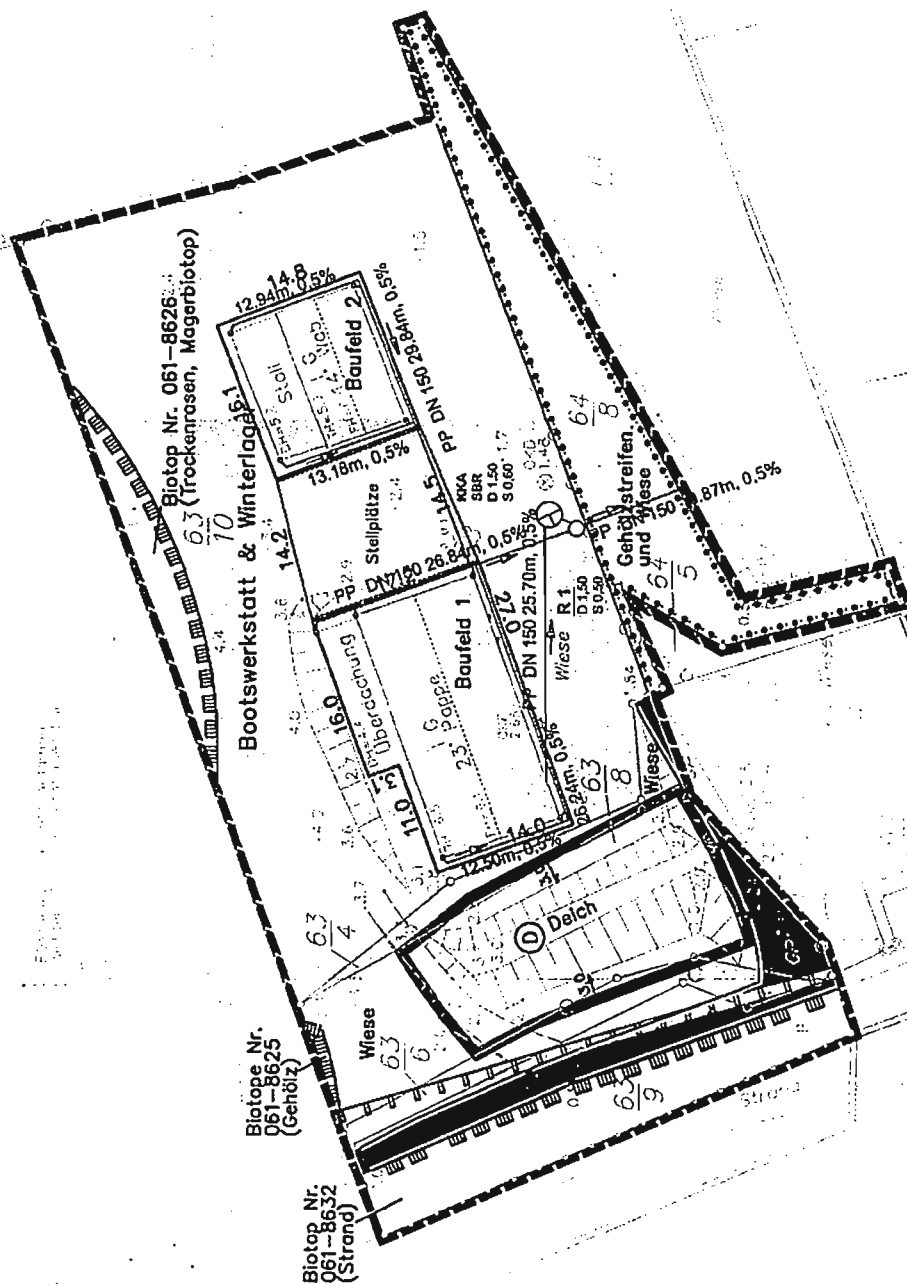
wasserrechtliche Erlaubnis

Bearbeiter :

Str / Be

Datum :

Mai 2014



Anlage 8

Wasserrechtliche Erlaubnis

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Herrn
Konrad Großmann
Neu Reddevitz 16a
18586 Lancken-Granitz OT Neu Reddevitz

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Mein Zeichen: 7059.12/1/058-2014
Meine Nachricht vom:

Fachdienst: 44 Umwelt
Fachgebiet: 44.10 Wasserwirtschaft Team RÜG
Auskunft erteilt: Heike Robert-Reinke
Sitz: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen auf Rügen
Zimmer: 406
Telefon: +49 (3831) 357-3121
Fax: +49 (3831) 357-443100
E-Mail: Heike.Robert-Reinke@lk-vr.de

Datum: 12. Juni 2014

Wasserrechtliche Erlaubnis WE 048/KK+RW/058-2014

Gemäß §§ 8; 9; 10; 55 und 57 WHG¹ wird

Herrn
Konrad Großmann
Neu Reddevitz 16a
18586 Lancken-Granitz OT Neu Reddevitz

durch den Landrat des Landkreises Vorpommern-Rügen als Untere Wasserbehörde antrags-
gemäß die Erlaubnis für folgende Gewässerbenutzung erteilt:

1. Art der Gewässerbenutzung:

Einleitung von Abwasser nach vollbiologischer Behandlung in einer Kleinkläranlage nach DIN 4261, Teil 2 (Typ Belebungsanlage im Aufstaubetrieb- allgemeine bauaufsichtliche Zulassung des Deutschen Institutes für Bautechnik Z-55.31-233) für 4 Einwohnerwerte (EW) in den Vorflutgraben L 124.

2. Umfang der Gewässerbenutzung: 600 l/d (Tag) 219 m³/a (Jahr)

3. Örtliche Lage der Gewässerbenutzung:

Gewässer: L 124
Gemeinde / Ortsteil: Lancken-Granitz / OT Neu Reddevitz Neu Reddevitz
Landkreis: Vorpommern-Rügen
Land: Mecklenburg-Vorpommern
MTB*: N-33- () h: r:
Gemarkung: Gobbin Flur: 2 Flurstück: 63/10 Abwasseranfall
Gemarkung: Flur: Flurstück: Abwassereinleitung
* Topographische Karte 1 : 10000 Erdellipsoid von Krassowski 6"-Meridian-Streifensystem Gauß - Krüger
- Koordinatennetz

Diese wasserrechtliche Erlaubnis wird bis zum 31. Dezember 2029 befristet.



Postanschrift
Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

allg. Kontaktdaten
Telefon: +49 (3831) 357-1000
Fax: +49 (3831) 357-444001
E-Mail: service@lk-vr.de
www.lk-vr.de

Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
Kto.-Nr.: 175
BLZ: 150 505 00
IBAN: DE 43 1505 0500 0000 0001 75
BIC: NOLADE21GRW

allg. Sprechzeiten
Dienstag: 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag: 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

Die wasserrechtliche Erlaubnis ist erloschen, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Bestandskraft dieses Bescheides mit der Gewässerbenutzung begonnen wurde.

Mit der Erlaubnis wird dem Inhaber für das benannte Flurstück die Abwasserbeseitigungspflicht für häusliches Schmutzwasser für den vorgenannten Zeitraum übertragen.

Die Erlaubnis steht unter dem Vorbehalt, dass nachträglich zusätzliche Anforderungen und Maßnahmen im Sinne des § 13 WHG angeordnet werden können.

Die anliegenden Planungsunterlagen gemäß Ihrem Antrag vom 8. Mai 2014 (Posteingang) sind Bestandteil dieser Erlaubnis.

4. Auflagen:

- 4.1. Die genehmigte Art, der Umfang und die örtliche Lage der Gewässerbenutzung sind einzuhalten.
- 4.2. Das häusliche Abwasser von nicht mehr als 4 Einwohnerwerten ist in einer Kleinkläranlage nach DIN 4261, Teil 1 und 2 -Kleinkläranlagen - zu reinigen.
- 4.3. Einbau, Betrieb und Wartung der Kleinkläranlage haben entsprechend den Vorschriften nach DIN 4261, Teil 1-4 - Kleinkläranlagen- und der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungsnummer Z-55.31-233 des Deutschen Institutes für Bautechnik zu erfolgen, so dass die ständige Funktionsfähigkeit dieser Anlage gewährleistet ist sowie die Bedingungen und Auflagen eingehalten werden.

4.3.1. Inbetriebnahme

Die Anlage kann in Betrieb genommen werden, wenn die ordnungsgemäße Errichtung der Kleinkläranlage durch einen zugelassenen Fachbetrieb bescheinigt wurde. Eine Kopie der Bescheinigung ist der Unteren Wasserbehörde zu übersenden und gleichfalls der Tag der Inbetriebnahme der Anlage mitzuteilen. Eine Abnahme durch die Untere Wasserbehörde bleibt vorbehalten.

4.3.2. Überwachungswerte:

Im Ablauf der Belebungsanlage im Aufstaubetrieb sind folgende Überwachungswerte einzuhalten:

Chemischer Sauerstoffbedarf (CSB):	150 mg/l
Biochemischer Sauerstoffbedarf (BSB ₅):	40 mg/l

Für die Probenahme und Analyse gelten grundsätzlich die Festlegungen der AbwV² in Verbindung mit der AsSAVO M-V³ entsprechend.

Die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Kleinkläranlage ist im Rahmen der Wartung zu überprüfen.

4.3.3. Wartung

- Die Kleinkläranlage ist auf Grundlage eines Wartungsvertrages durch einen Fachkundigen warten zu lassen. Der Wartungsvertrag sowie mögliche Änderungen des Wartungsvertrages sind der Unteren Wasserbehörde in Kopie vorzulegen.

- Die Wartung hat entsprechend der bauaufsichtlichen Zulassung Z-55.31-233 des DIBt Berlin zu erfolgen.
- Im Rahmen der Wartung ist eine Probe im Jahr nach den in der Abwasserverordnung vorgesehenen Methoden zu entnehmen und von einem zugelassenen Labor untersuchen zu lassen.
- Das Protokoll dieser Wartung sowie der Analysebefund sind der Unteren Wasserbehörde in Kopie zu übersenden.
- Sofern bei der einmal im Jahr nach den in der Abwasserverordnung geregelten Verfahren durchzuführenden Untersuchungen festgestellt wird, dass die in Punkt 4.3.1. Abs. 1 genannten Überwachungswerte überschritten werden, ist die Untere Wasserbehörde durch den Fachkundigen unverzüglich zu informieren. Gleichzeitig ist über die eingeleiteten Maßnahmen zu berichten.

Die Feststellungen und durchgeführten Arbeiten sowie Schäden an den baulichen und maschinellen Teilen der Anlage und ihre Beseitigung sind in einem Wartungsbericht zu erfassen. Der Wartungsbericht ist dem Betreiber zuzuleiten. Der Betreiber hat den Wartungsbericht dem Betriebstagebuch zuzufügen und auf Verlangen der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

4.3.4. Betriebsbuch

Für die Kleinkläranlage ist ein Betriebsbuch zu führen, in das die Ergebnisse der Eigenkontrollen eingetragen und die Wartungsberichte eingefügt werden müssen. Im Betriebsbuch sind außerdem der Zeitpunkt der Schlammabfuhr und besondere Vorkommnisse zu vermerken. Auf Verlangen ist der unteren Wasserbehörde das Betriebstagebuch vorzulegen.

4.3.5. Schlammmentsorgung

Die Anlage muss sich jederzeit in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden. Die Belebungsanlage im Aufstaubetrieb ist bei Bedarf zu entschlammen, dies ist im Rahmen der Wartung durch den Fachkundigen festzustellen. Die Schlammmentnahme hat nach den Vorgaben des Herstellers der Anlage zu erfolgen. Die Belebungsanlage im Aufstaubetrieb ist ggf. nach erfolgter Schlammmentsorgung mit Wasser aufzufüllen, dass mindestens den jeweiligen Einleitbedingungen entspricht. Die Schwimm- und Sinkstoffe dürfen nicht in ein Gewässer (Grundwasser, Oberflächenwasser) gelangen.

Die Schlammmentsorgung muss von der abwasserentsorgungspflichtigen Körperschaft (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen) oder von einem von ihr beauftragten Dritten (zugelassene sachkundige Entsorgungsfirmen) durchgeführt werden.

Der Entsorgungstermin ist mit dieser Körperschaft gemäß Satzung abzustimmen.

Die Zufahrt auf dem Grundstück zum Zweck der Entleerung der Grundstückskläranlage ist durch den Grundstückseigentümer in einem verkehrssicheren Zustand zu halten.

4.4. Die Einleitung von gewerblichem Abwasser (soweit nicht mit häuslichem Abwasser vergleichbar), Niederschlags- und Drainwasser sowie Jauche, wassergefährdende

Stoffe o.ä. in die Kleinkläranlage ist unzulässig

4.5. Bei Veränderung der dem Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zugrundeliegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen wird sie ungültig.

4.6. Die ständige Kontrolle der Einhaltung, der in dieser wasserrechtlichen Erlaubnis erteilte Auflagen und Bedingungen, obliegt dem Gewässerbenutzer.

Er ist verpflichtet, über alle beim Betrieb der Kleinkläranlagen auftretenden Unregelmäßigkeiten sowie über die laufende Wartung und die Schlammabfuhr Aufzeichnungen vorzunehmen und diese der Unteren Wasserbehörde auf Verlangen zur Einsichtnahme vorzulegen.

4.7. Die Kontrolle durch die zuständige Behördenaufsicht erfolgt auf Kosten des Gewässerbenutzers.

4.8. Abweichend von dieser Erlaubnis darf die Abwasseranlage nicht gebaut werden. Alle eventuell beabsichtigten Veränderungen, der in den Antragsunterlagen dargestellten Abwasseranlage, bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

4.9. Der Übergang der Erlaubnis auf den Rechtsnachfolger (beispielsweise durch Eigentumswechsel am Grundstück) ist der Unteren Wasserbehörde schriftlich anzuzeigen und nachzuweisen.

4.10. Die Abwasseranlage ist so anzulegen, dass die einzelnen Kammern jederzeit frei zugänglich sind. Sämtliche Reinigungsschächte der Kläranlage und die Schächte im Bereich der Nachbehandlung dürfen nicht mit Erde, Steinen usw. überdeckt werden.

Alle Anlagenteile sind nach der DIN 4034 zu errichten.

4.11. Bei der Ausführung der Anlage sind außer der DIN 4261 auch die Vorschriften der Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu beachten.

4.12. Einleitung in einen Vorflutgraben

- Die Einleitstelle ist so festzulegen, dass die Einleitung unter einem Winkel von $< 90^\circ$ zur Fließrichtung erfolgt.

- Beim Einleitbauwerk hat das Einlaufrohr bündig mit der Grabenböschung abzuschließen und die Rohrsohle hat über der Grabensohle zu liegen.

- Im Bereich der Einleitstelle ist das Gewässerprofil gegen Kolkbildung und Unterspülung mit naturspezifischen Baustoffen zu sichern. Die Unterhaltung der Böschungskante und die Sohlsicherung obliegen dem Gewässerbenutzer.

- Die Einleitstelle ist sichtbar durch einen Pfahl (rot - weiß) zu markieren.

- Eine qualitative Belastung durch Schadstoffe für den Vorfluter sowie Sandeintrag sind auszuschließen.

- Die durch evtl. spätere bauliche Veränderungen bzw. am Vorfluter erforderlich werdenden Änderungen der Einleitstelle und damit verbundenen Kosten gehen zu

Lasten des Gewässerbenutzers.

5. Kostenentscheidung:

Für die Erteilung dieser Erlaubnis wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 125,00 Euro erhoben.

Der vorstehend errechnete Betrag von insgesamt 125,00 Euro ist bis zum 14.07.2014 auf das

Konto der	Sparkasse Vorpommern
BLZ	150 505 00
Kto-Nr.	175
bzw.	
IBAN	DE 43 1505 0500 0000 0001 75
BIC	NOLADE21GRW unter Angabe des
Kassenzeichens:	44101202229 und der
Personennummer:	15002135

einzuzahlen.

6. Begründung:

Sie beantragten bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Benutzung eines Gewässers nach Vorbehandlung in einer Kleinkläranlage gemäß DIN 4261 -häusliches Abwasser- für 4 Einwohnerwerte am Standort Lancken-Granitz, OT Neu Reddevitz, Neu Reddevitz 16a.

Es ist beabsichtigt, eine Kleinkläranlage mit Verbringung des gereinigten Abwassers in einen Vorflutgraben zu errichten. Dies ist erforderlich, um die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des vorgenannten Grundstückes zu gewährleisten.

Die beantragte Einleitung von Abwasser stellt eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 WHG dar, die gemäß § 8 Abs. 1 WHG der Erlaubnis bedarf. Für die Erteilung der Erlaubnis ist gemäß § 100 WHG in Verbindung mit §§ 106 und 107 Abs.1 LWaG M-V⁴ der Landrat des Landkreises Vorpommern-Rügen zuständig.

Die Grundlage für die Nebenbestimmungen ist in § 13 WHG geregelt.

Die Auflagen unter Punkt 4.1. und 4.2. ergeben sich aus den örtlichen Gegebenheiten und den Erfordernissen des Gewässerschutzes.

Die unter Punkt 4.3. bis 4.11. aufgeführten Auflagen wurden gemäß 55 WHG erteilt. Abwasseranlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser insbesondere nach § 57 WHG eingehalten werden.

Für die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit des Gewässers wurden die Auflage unter Punkt 4.12. erteilt.

Bei Erfüllung bzw. Einhaltung der Auflagen ist durch die erlaubte Gewässerbenutzung eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit oder der Interessen Dritter nicht zu erwarten.

Die Rechtsgrundlage für die Befristung der wasserrechtlichen Erlaubnis findet sich in § 13 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 40 Abs. 3 Nr. 5 LWaG. Im vorliegenden Fall hat sich die Untere Wasserbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen für die Erteilung einer Befristung entschieden, da die Einleitung von Abwasser gesetzlichen Anforderungen unterliegt, die sich im Laufe der Jahre erfahrungsgemäß ändern und die es rechtfertigen, die Erlaubnis nach Ablauf eines festgelegten Zeitraumes auf ihre Übereinstimmung mit der geltenden Rechtslage hin zu überprüfen und im Falle einer Verlängerung oder Neuerteilung ggf. inhaltlich anzupassen. Die Bemessung der Frist erfolgte vorliegend in Anlehnung an die Freistellung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen von der Abwasserbeseitigungspflicht, da der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen als entsorgungspflichtige Körperschaft nur bis zum 31. Dezember 2029 von der Aufgabe der Abwasserentsorgung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen befreit wurde, so dass nach dieser Frist eine Anschlusspflicht an die öffentliche Anlage bestehen kann, sofern diese realisiert wurde.

Nach § 18 Abs. 1 WHG ist die Erlaubnis widerruflich.

Die Entscheidung über die Verwaltungsgebühr und die besonderen Auslagen stützt sich auf die §§ 1, 2, 9, 10, 13 Abs. 1 und 14 Abs. 1 des VwKostG M-V⁵ in Verbindung mit der WaKostVO M-V⁶ Gebühren-Nr. 200.1.1.

7. Hinweise

7.1. Diese Erlaubnis gilt nur für die beantragte Benutzung im Hinblick auf den Wasserhaushalt. Sie ersetzt keine Genehmigung, die gegebenenfalls nach anderen Vorschriften, insbesondere nach den Vorschriften des Bau-, Gesundheits- und Gewerbe-rechts, erforderlich ist.

7.2. Die zuständige Kontrolle der Einhaltung der erteilten Auflagen obliegt dem Gewässerbenutzer. Ein Verstoß gegen die Auflagen dieses Bescheides ist eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 103 WHG in Verbindung mit § 134 LWaG und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass der Ablauf einer nicht rechtzeitig entschlammten Kleinkläranlage so stark mit Feststoffen belastet sein kann, dass sich die Sicker- und Filtereinrichtungen zusetzen und erneuert werden müssen.

7.3. Soweit Rechte Dritter durch diese Erlaubnis berührt oder nachträglich geltend gemacht werden, können diese, soweit dieser Bescheid nicht hinfällig werden muss, in einem besonderen Verfahren behandelt werden.

7.4. Fachkundige sind die Hersteller im Rahmen der Überwachung der von ihnen gefertigten Anlagen und Inhaber von Nachweisen der Fachverbände über die Erlangung der Fachkunde zur Wartung von Kleinkläranlagen. Der Einbau einer Kleinkläranlage durch einen Baubetrieb gilt nicht als Herstellung im Sinne der Bestimmung.

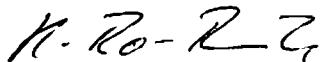
7.5. Niederschlagswasser:

Die Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück fällt in den Rahmen der erlaubnisfreien Gewässerbenutzung, da das anfallende Niederschlagswasser als gering verschmutzt eingestuft wird. Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen wurde von der Pflicht zur Niederschlagswasserbeseitigung bis zum 31.12.2029 freigestellt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landkreis Vorpommern-Rügen - Der Landrat -, Carl-Heydemann-Ring 67 in 18437 Stralsund schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen. Der Widerspruch kann auch schriftlich oder zur Niederschrift an allen Verwaltungsstandorten (Dienststellen) des Landkreises Vorpommern-Rügen - Der Landrat - eingelegt werden.

Im Auftrag



Heike Robert-Reinke

Anlagen:

- 1 Exemplar Antragsformulare

Verteiler:

- Empfänger
- FG 44.10 FM
- FG 12.12
- ZWAR
- z. d. A.

- ¹ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- ² Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung - AbwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 2. Mai 2013 (BGBl. I. S. 973)
- ³ Verordnung über die Anerkennung als sachverständige Stelle für Abwasseruntersuchungen (AsSAVO M-V) vom 14.12.2005 (GVOBl. M-V S. 667) geändert durch Verordnung vom 3. Juni 2011 (GVOBl. M-V S. 359) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753 -2 -47)
- ⁴ LWaG M-V (Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759)
- ⁵ Verwaltungskostengesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VwKostG M-V) vom 04. Oktober 1991 (GVOBl. M-V S. 366, 435), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 666)
- ⁶ Kostenverordnung für Amtshandlungen der Wasserwirtschaftsverwaltung (Wasserwirtschaftskosten- Verordnung - WaKostVO M-V) vom 25. Mai 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 300)

Anlage 9

Verschiedene amtliche Bewertungen der Rechtsnatur des Erschließungsweges zum Plangebiet, 2005 – 2016

- LK Vorpommern-Rügen,
- Amt Mönchgut-Granitz,
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V

Amt Mönchgut-Granitz

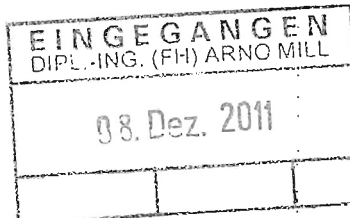
Der Amtsvorsteher

für die Gemeinde Lancken-Granitz

amtsangehörige Gemeinden: Ostseebad Baabe, Gager, Ostseebad Göhren, Lancken-Granitz, Middelhagen, Ostseebad Sellin, Ostseebad Thiessow, Zirkow

Postanschrift: Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe
E-Mail-Adresse:
Amt_Moenchgut-Granitz@t-online.de

Herrn
Konrad Grossmann
Neu Reddevitz 16 a
18586 Lancken-Granitz



Telefon: 038303 16437
Fax: 038303 85907
Amt: Amt für Gemeindeentwicklung
Sachgebiet: Leiter
Zimmer: 37
Bearbeiter: Herr Schubert

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht
vom

Aktenzeichen

Datum:

14.10.2005

Vorhandene Fischereihalle in Neu Reddevitz 16a

Sehr geehrter Herr Großmann,

am gestrigen Tage erfolgte durch den Unterzeichner eine Vorortbesichtigung in Bezug auf die beantragte Nutzungsänderung der auf dem Grundstück befindlichen Fischereihalle.

In diesem Zusammenhang wurde über die vorhandene Zufahrt und ihren Status gesprochen.

Der unbefestigte Weg entlang am Wassersaum führt über private Flurstücke vorbei an einem Spielplatz bis zur grundstückseigenen Zufahrt der Fischereihalle und weiter in nordwestlicher Richtung zu einem ausgeschilderten öffentlichen Parkplatz und einem Hundestrand. Auf den Standort des Hundestrandes (Entfernung 150 m) wird mit einem separaten Schild am Parkplatzschild hingewiesen.

Der unbefestigte Weg existiert seit mehreren Jahrzehnten. Somit war er zum Inkrafttreten des Straßen- und Wegegesetzes M-V am 01.01.1993 bereits vorhanden. Damit ist dieser unbefestigte Weg, welcher zur weiteren Benutzung von PKW's und Wohnwagen in unbestimmten Zeitabschnitten notdürftig unterhalten wird, ein öffentlicher Weg. Eine förmliche Widmung als öffentlicher Weg ist nach meiner Ansicht entbehrlich, da die Öffentlichkeit des Weges in Anwendung des Straßen- und Wegegesetzes M-V gegeben ist.

Mit freundlichem Gruß
In Auftrag

Schubert
Leiter Amt für Gemeindeentwicklung

Sprechzeiten: Dienstag: 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag: 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr

Landkreis Rügen

- Die Landrätin -

abgesandt am: 28/03/08 durch: S. W.

vorab per Fax am: _____



Landkreis Rügen, Postfach 13 43, 18523 Bergen auf Rügen

Bürgermeister von Lancken-Granitz
Herr Klaus Golle

über
Amt Mönchgut-Granitz
Der Amtsvorsteher
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Straßenverkehrs- und Ordnungsamt
SG Allg. Ordnungsangelegenheiten
Untere Straßenaufsichtsbehörde
Sitz: Störtebeker Straße 30, 18528 Bergen auf Rügen
Auskunft erteilt: Herr Wieksne
Zimmer-Nr.: 305
Telefon: 03838 813-450
Fax: 03838 813-603
E-Mail: Amt32@Landkreis-Ruegen.de
Internet: www.Landkreis-Ruegen.de
Aktenzeichen: wiek-
Bergen auf Rügen, 27. März 2008

Kurzbrief

Sehr geehrte(r) Damen und Herren,
beiliegende Unterlagen erhalten Sie

- ☐ wie angefordert
- ☐ mit Dank zurück
- ☐ zu meiner Entlastung zurück
- ☐ zum Ausfüllen bzw. Ergänzen
- ☐ zum dortigen Verbleib
- ☐ zuständigkeitshalber
- ☐ Abgabennachricht wurde erteilt
- ☐ nicht erteilt
- ☐ Zwischenbescheid wurde erteilt
- ☐ nicht erteilt

Betreff:

- ☒ siehe Anlage
- ☐ Ihr Schreiben vom
- ☐ Ihr Zeichen:
- ☐ Telefongespräch

Mit der Bitte um

- ☒ Kenntnisnahme
- ☐ Stellungnahme (Antragsrückseite)
- ☐ Rücksprache
- ☐ Erledigung
- ☐ Prüfung
- ☐ Zustimmung

- ☐ Ihren Anruf / Besuch
- ☐ Rückgabe bis
- ☐ Weitergabe an

Bemerkungen / Anlagen:

Anfrage zur rechtlichen Bewertung des Uferweges in Neu-Reddevitz

In der Anlage übersende ich Ihnen die Schreiben in Kopie zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

A. Wieksne

Sprechzeiten:

Landkreis Rügen

- Die Landrätin -



abgesandt am: 28/03/08	durch: Silu
vorab per Fax am:	

Landkreis Rügen, Postfach 13 43, 18523 Bergen auf Rügen



INGEGANGEN		
PL.-ING. (FH) ARNO MILL		
22. Nov. 2011		

Straßenverkehrs- und Ordnungsamt
SG Allgemeine Ordnungsangelegenheiten
Untere Straßenaufsichtsbehörde
Sitz: Störtebekerstraße 30, 18528 Bergen auf Rügen
Auskunft erteilt: Herr Wieksne
Zimmer-Nr.: 305
Telefon: 03838 813-450
Fax: 03838 813-603
E-Mail: Amt32@Landkreis-Ruegen.de
Internet: www.Landkreis-Ruegen.de
Aktenzeichen:

Bergen auf Rügen, 27. März 2008

Anfrage zur rechtlichen Bewertung des Uferweges in Neu-Reddevitz

Sehr 

Ihre Anfrage ist bei mir am 17.03.2008 eingegangen. Hierzu möchte ich Ihnen nachfolgende Rechtslage darlegen. Gleichzeitig informiere ich Sie darüber, dass der Bürgermeister der Gemeinde Lancken-Granitz Herr Golle von diesem Schreiben eine Kopie erhält.

Das Wirtschaftsministerium hat mit dem Sammelerlass vom 30.06.1994 auf der Grundlage des § 62 Abs. 1 StrWG M-V (Gültig ab dem 31.01.1993) die rechtliche Eingruppierung von Straßen und Wegen von bestehenden Einstufungen vorgenommen. Mit der Widmungsfunktion des § 62 Abs. 1 StrWG M-V wird deutlich, dass der Bestand der öffentlichen Straßen nach bisherigem Recht beibehalten und entsprechend übergeleitet und abgeschlossene Sachverhalte nicht nachträglich abweichend beurteilt werden sollen.

Dem Urteil vom OVG M-V Az.: 1 L 151/00 vom 13.02.2002 wird durch die untere Straßenaufsichtsbehörde gefolgt. "Bei der Prüfung, ob eine Straße gemäß § 62 Abs.1 StrWG M-V nach bisherigem Recht die Eigenschaft einer öffentlichen Straße besitzt, ist jeweils für den maßgebenden historischen Zeitpunkt zu ermitteln, welche Anforderungen nach damals geltendem Recht zu erfüllen waren. Dabei sind diejenigen Vorschriften maßgeblich, unter denen die Straße erstellt bzw. von der Öffentlichkeit benutzt wurde".

Ist ein Weg vor dem Inkrafttreten der StrVO-DDR 1974 entstanden, ist § 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 2 StrVO-DDR 1957 zu beachten. Im Fall des Uferweges in Neu Reddevitz ist die StrVO-DDR 1957 die maßgebende Verordnung.

Für die Gemeindestraßen und -wege galt, dass der entsprechende zuständige Rat nach erfolgter Zustimmung durch die Eigentümer, die Straße dem öffentlichen Verkehr freigeben oder auch dem öffentlichen Verkehr entziehen konnten. Es war das Indienststellungs- bzw. Außerdienststellungsprinzip. Nach diesem Gesetz wurden Straßen und Wege öffentlich, wenn diese in der Kartei eingetragen wurden bzw. wurden der Öffentlichkeit entzogen, wenn die Straße oder der Weg aus der Kartei gestrichen war. Diese Rechtspraxis galt bis zum Inkrafttreten des StrWG M-V vom 13. 01. 1993.

Der betreffende Wegabschnitt auf den Flurstücken 68/3; 69/2; 63; 64/7 sowie 63/7 ist nicht in der Straßenkartei aufgeführt. Somit gilt besagter Abschnitt als nicht öffentlich gewidmet nach dem Straßenrecht. Es war und bleibt ein Privatweg der Eigentümer.

Es liegt der Straßenaufsichtsbehörde der Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock mit der Nr. 62-16/69 vom 09.05.1969 vor. Unter Pkt 3 wurde angeordnet, dass alle kommunalen Straßen, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, zu entkommunalisieren sind. Diese Arbeit sollte bis zum Inkrafttreten der StrVO 1974 erfolgt sein. Darauf hin hat der Rat des Kreises Rügen mit Beschluss Nr. 85-22/96 vom 18.12.1969 beschlossen, dass die Anordnung umzusetzen sei. Das Ergebnis liegt als Kartenmaterial der Straßenaufsicht vor. Der Uferweg in der Ortslage Neu-Reddevitz ist nicht als kommunaler Weg gekennzeichnet.

Ebenfalls darf nicht übersehen werden, dass für nicht ausgebaute Feldwege die Gemeinde im Sinne von § 16 I StrWG M-V nicht Träger der Straßenbaulast ist. Nach § 16 II StrWG M-V obliegt die Straßenbaulast den Eigentümern der anliegenden Grundstücke.

Ergänzende Anmerkung:

Privatwege können nur in öffentliche Wege durch eine Widmung umgewandelt werden. Das setzt voraus, dass der Straßenbaulastträger Eigentümer des Grund- und Bodens, auf dem der Weg liegt, wird. Auch eine mögliche Aufgabe des Eigentums, an einem von der Öffentlichkeit benutzten Privatweges, kann durch diesen Umstand nicht zu einer Umwandlung in einen öffentlichen Weg führen. Mögliche Wegeflächen die sich in alten Land- und Flurkarten zeigen, sind nicht alleine deswegen öffentliche Wege, weil die Wegefläche verkehrsrechtlich durch Duldung öffentlich genutzt wurden. Eine unvordenkliche Verjährung ist aus dem bereits von mir vorangegangenen Dargelegten ebenfalls auszuschließen.

Da die Eigentümergemeinschaft eine beschränkte öffentliche Nutzung gestattet (ausgeschlossen ist motorisierter Verkehr), ist dagegen nichts einzuwenden, auch der Feuerwehr- und Rettungsdienst wird gewährleistet. Mit dieser Duldung gegenüber einem bestimmten Personenkreis wird aber noch nicht im Sinne des Straßenverkehrsrechts eine Öffentlichkeit abzuleiten sein. Auch wird der Rechtscharakter eines Privatweges durch einen von der Gemeinde noch möglicherweise auszuweisenden Erholungsweg nach dem Landesnaturschutzgesetz für die Bevölkerung künftig nicht den Rechtscharakter verändern. Eine Wegebenutzung wird aber weiter möglich bleiben, wenn sich Betretungsrechte aus §§ 40 ff LNatG M-V ergeben sollten.

Ich hoffe, dass durch die fachlich- rechtliche Bewertung es zu einer einvernehmlichen Lösung zwischen den Eigentümern und der Gemeinde kommen wird.

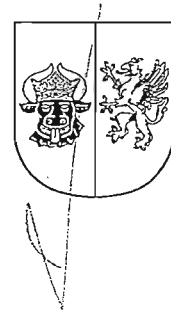
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Wieksne

Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern

27 April 2016



Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 16 12 62 • 18025 Rostock

Amt Mönchgut-Granitz
Bauamt
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Bearbeiter: Frau Schruhl

Telefon: 0381-122-3122
Telefax: 0381-122-3500
E-Mail: Bettina.Schruhl@sbv.mv-regierung.de

Geschäfts-
zeichen: 0112-555-99-02/16

Datum: 25 April 2016

Straßenrechtliche Prüfung des Strandweges in der Gemeinde Lancken-Granitz Ihre Anfrage vom 03.02.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o.g. Schreiben baten Sie um straßenrechtliche Prüfung des Strandweges in der Gemeinde Lancken-Granitz im Hinblick auf den Staus eines öffentlichen Weges nach dem Straßen- und Wegegesetz M-V. Ich wurde gebeten, Ihre Anfrage zu bearbeiten.

Der in Rede stehende Weg verläuft von Neu Reddevitz bis Groß Stresow. Er dient der Erschließung – unbebauter - privater Grundstücke und des öffentlichen Schöpfwerkes Dummertevitz. Es liegen Nachweise zum Vorhandensein des Weges aus dem Jahr 1865 vor. Dies betrifft insbesondere das Wegeflurstück 63. Der verbleibende Verlauf des Weges bis nach Groß Stresow ist als Nutzungsart Weg dargestellt. Unterlagen mit dem Stand 1898 weisen den Weg zwischen Neu Reddevitz und dem Salzhaus als Feldweg und im weiteren Verlauf als Fußweg aus. Bei der Fortführung der Flurkarte in 1967 wurde die Nutzungsart Weg entfernt. Das Flurstück 63 wird heute als Unland geführt. Der Weg befindet sich heute im Bereich des Wegeflurstücks 63 nicht mehr auf diesem, sondern ist – wahrscheinlich aufgrund des Uferrückgangs - auf die in östlicher Richtung benachbarten Grundstücke gewandert. In der aktuellen topografischen Karte wird der Weg zwischen Neu Reddevitz und dem Salzhaus als befestigter und im weiteren Verlauf als unbefestigter Wirtschaftsweg ausgewiesen. Der Weg wird seit Jahrzehnten sowohl von Fußgängern, als auch von Fahrzeugen genutzt – z.B. um zum Badestrand oder zum Schöpfwerk zu gelangen. Mindestens ebenso lange führt der Weg als Wanderweg entlang des Ufers weiter nach Groß Stresow.

Sie gehen davon aus, dass der Weg öffentlich ist. Der Landkreis Rügen bzw. Vorpommern-Rügen ist anderer Ansicht. Er verweist (unter Bezugnahme auf die Straßenverordnung DDR aus dem Jahre 1957) auf die Beschlüsse des Rates des Bezirks Rostock und des Rates des Kreises Rügen, wonach alle kommunalen Straßen, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, zu entkommunalisieren sind. Dem Landkreis liegt das Ergebnis dieser Beschlüsse als Kartenmaterial vor. Auf diesem ist der Weg nicht als kommunaler Weg geführt.

Bei der Beurteilung, ob ein Weg gemäß der Überleitungsvorschrift des § 62 StrWG M-V als öffentlich einzuordnen ist, ist auf dessen Entstehungszeitpunkt abzustellen. Als dann ist die Historie des Weges zu betrachten. Er ist nur dann öffentlich, wenn er (auch noch) zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des StrWG M-V als öffentlich einzuordnen war.

Hausanschrift
Landesamt für Straßenbau und Verkehr
Mecklenburg-Vorpommern
Landesbehördenzentrum
Erich-Schlesinger-Straße 35
18059 Rostock

Telefon
0381 - 122-37
Telefax
0381 - 122-3500/-3501
E-Mail
lsmv@sbv.mv-regierung.de

Hausanschrift
Abteilung Autobahn
Krakower Chaussee 2a
18273 Güstrow/OT Klueß

Telefon
03843 - 27-55
Telefax
03843 - 275050
E-Mail
ls-autobahn@sbv.mv-regierung.de

Besuchszeiten

Landesamt: Mo. bis Fr. 09:00–12:00 Uhr oder nach Vereinbarung; Bereich Verkehr: Di. und Do. 09:00–12:00, Mi. 12:30–15:30 Uhr
Abteilung Autobahn: Mo. bis Do. 09:00–15:30 Uhr, Fr. 09:00–12:00 Uhr

Die vorgelegten Unterlagen lassen durchaus den Schluss zu, dass der Weg im Jahr 1865 bereits vorhanden war. Entgegen Ihrer Auffassung bin ich zwar der Meinung dass zum damaligen Zeitpunkt auf Rügen – wie in anderen (weiten) Teilen des heutigen Mecklenburg-Vorpommerns – nicht das Preußische Allgemeine Landrecht, sondern das gemeine/ römisch-kanonische Recht galt, jedoch gehe ich davon aus, dass es sich durchaus um einen öffentlichen Weg gehandelt haben könnte. Rechtsprechung hierzu ist mir nicht bekannt.

Die Verordnung über das Straßenwesen vom 18.07.1957 (Straßen-VO DDR 57 – einschließlich Durchführungsbestimmungen – siehe Anlage) ist insoweit tatsächlich anwendbar, dass sie das erste „geschriebene“ Straßenrecht darstellt. Sie trifft hinsichtlich der Öffentlichkeit von Straßen, welche vor In-Kraft-Treten der Verordnung bereits vorhanden waren, Überleitungsregelungen. Gemäß § 3 Abs. 2 Straßen-VO DDR 57 sind kommunale Straßen öffentlich, wenn bisher ihrer Benutzung durch die Verkehrsteilnehmer seitens der Rechtsträger bzw. Eigentümer nicht widersprochen wurde. Davon ausgehend, dass der Benutzung nicht widersprochen wurde, bleibt lediglich zu prüfen, ob eine Benutzung durch die Verkehrsteilnehmer vorlag. D.h. der Weg muss zu Verkehrszwecken genutzt worden sein.

Hiervon ist bei dem Teil des Weges, welcher lediglich als Wanderweg genutzt wurde/ wird (Salzhaus bzw. Schöpfwerk bis Groß Stresow), nicht auszugehen. Öffentliche Straßen dienten nach dem DDR-Recht zumindest dem örtlichen Verkehr. Demgegenüber kannte das DDR-Recht auch Wege, die ausschließlich einem Erholungszweck (und nicht einem Verkehrszweck) dienten. Ich gehe davon aus, dass dem Wanderweg die erforderliche Eigenschaft einer Nutzung zu Verkehrszwecken fehlt und er somit nicht den Regelungen der Straßen-VO DDR 57 unterlag. M.E. ist er als nicht öffentlich einzuordnen.

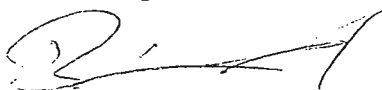
Bei dem Teil des Weges, welcher nicht lediglich als Wanderweg genutzt wird (Neu Redditz bis Salzhaus bzw. Schöpfwerk), kann m.E. von einer öffentlichen Nutzung zu Verkehrszwecken ausgegangen werden. Ich würde die (übergeleitete) Öffentlichkeit des Weges im Sinne der Straßen-VO DDR 57 grundsätzlich bejahen. Die – wann auch immer zeitlich einzuordnende - Wanderung des Weges ändert hieran nichts. Ich gehe hierbei davon aus, dass dieser Teil des Weges durchgängig war.

Allerdings bestand gemäß § 3 Abs. 4 Straßen-VO DDR 57 auch die Möglichkeit, der Straße die Öffentlichkeit zu entziehen. Die Entscheidung über den Entzug der Öffentlichkeit trifft für kommunale Straßen der Rat der betroffenen Gemeinde. Grundsätzlich können allein die durch den Landkreis angeführten Beschlüsse des Rates des Bezirkes Rostocks und des Rates des Kreises Rügen nicht den Entzug der Öffentlichkeit begründen – hierzu bedarf es eines Beschlusses des Rates der Gemeinde. Ob die beim Landkreis vorhandenen Unterlagen Rückschlüsse auf einen entsprechenden Beschluss des Rates der Gemeinde erlauben, kann diesseits nicht beurteilt werden. Ebenso kann nicht beurteilt werden, ob der Weg (infolge der Entziehung der Öffentlichkeit – vgl. § 5 der Ersten Durchführungsbestimmung zur Verordnung über das Straßenwesen vom 27.08.1957) aus der Kartei der Straßen gelöscht oder lediglich niemals dort eingetragen wurde. Letzteres würde an der Öffentlichkeit kraft Überleitung nichts ändern. Ich empfehle Ihnen daher, Einsicht in die Unterlagen beim Landkreis zu nehmen.

Bei Rückfragen können Sie sich gern an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Bettina Schruhl

Anlage

Straßenverordnung DDR 1957 einschließlich Durchführungsbestimmungen

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

18. Mai 2016

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 29. April 2016
Mein Zeichen: 43.10
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Amt Mönchgut-Granitz
Der Amtsvorsteher
Herr Schubert
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Fachdienst: Bau und Planung
Fachgebiet / Team: Tiefbau
Auskunft erteilt: Dana Schwarzmeier
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 213
Telefon: +49 (03831) 357-2960
Fax: +49 (03831) 357-442950
E-Mail: Dana.Schwarzmeier@lk-vr.de
Datum: 12. Mai 2016

„Strandweg“ in der Gemeinde Lancken-Granitz

Sehr geehrter Herr Schubert,

leider habe ich es bisher nicht geschafft, mich erneut mit der Thematik zu befassen.

Ich kann Ihnen, entgegen Ihrem Wunsch, keine Dokumente zukommen lassen. Denn die Unterlagen bestehen größtenteils aus Blau- bzw. Thermopausen auf sehr dünnem Papier, welches sehr fragil ist, sich z.T. in sehr schlechtem Zustand befindet und die z.T. schwer lesbar ist. Daher sind auch leider keine Kopien möglich. Da dies nach derzeitigem Kenntnisstand die einzigen Unterlagen zu diesem Thema sind, bin ich nicht bereit, sie aus der Hand zu geben. Sie können die Unterlagen jedoch gerne bei mir einsehen.

Ich fasse zusammen, was sich den mir vorliegenden Unterlagen entnehmen lässt.

- Im Ergebnis der Tätigkeit von Arbeitsgruppen wurden seinerzeit alle kommunalen Straßen und Wirtschaftswege, die zum Volksvermögen gehören (vgl. Beschluss 95-22/69 vom 18.12.1969), u.a. in Karten dargestellt. An den Arbeitsgruppen waren die betroffenen Gemeinden beteiligt. Die Gemeinde Lancken-Granitz wurde z.B. durch Herrn Gutknecht vertreten.
- Die zugehörigen Beschlüsse der Städte und Gemeinden lagen dem Rat des Kreises seinerzeit vor. Die Mitteilung über die erfolgten Beschlüsse sowie das erstellte Kartenmaterial wurden dem Rat des Bezirkes zugeschickt. Die Karten wurden anschließend fortgeschrieben. Aus diesem Kartenmaterial geht einwandfrei hervor, dass der in Rede stehende Weg weder eine kommunale Straße noch ein Wirtschaftsweg ist und damit nicht zum Volksvermögen gehört.
- Die Beschlüsse selbst verblieben bei den Städten und Gemeinden. Da die Gemeinde Lancken-Granitz zu Ihrem Amtsbereich gehört, befindet sich der Gemeinde-Beschluss in Ihrem eigenen Archiv.

Fazit: Es bleibt bei der getroffenen Einschätzung, dass der „Strandweg“ in der Gemeinde Lancken-Granitz kein öffentlicher Weg ist!

Sollten Sie meine Unterlagen einsehen wollen, stimmen Sie bitte einen Termin mit mir ab.

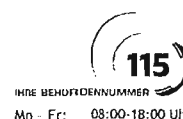


Postanschrift
Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

allg. Kontaktdaten
Telefon: 115
+49 (3831) 357-1000
Fax: +49 (3831) 357-444100
E-Mail: poststelle@lk-vr.de
Internet: www.lk-vr.de

allg. Sprechzeiten
Di: 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Do: 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE 43 1505 0500 0000 0001 75
BIC: NOLADE21GRW



Gestatten Sie mir noch eine Bemerkung. Den Rückschluss, den Sie im vorletzten Satz Ihres Schreibens ziehen, kann ich nicht nachvollziehen. Wie Sie selbst bemerkten, war hierfür ein Gemeindebeschluss erforderlich. Vernünftigerweise kann man wohl davon ausgehen, dass sich hierüber Unterlagen bei der Gemeinde bzw. in Ihrem Haus befinden!

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'D' followed by 'S' and 'M', enclosed within a large, irregular oval loop.

Dana Schwarzmeier
Fachgebietsleiterin Tiefbau

Anlage 10

Bewertung der Öffentlichkeit des Strand- weges in Neu Reddevitz,

Gutachten Rechtsanwälte Valerius & Partner,
Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht sowie Verwaltungsrecht,
20. Januar 2020

VALERIUS & PARTNER

RECHTSANWÄLTE mbB

RAe Valerius & Partner mbB • Postfach 11 02 53 • 06016 Halle

Herrn
Konrad Großmann
Neu Reddevitz 16 a

18586 Lancken-Granitz



RECHTSANWÄLTE

MARKUS VALERIUS ¹

Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Vergaberecht

WULF STABREIT ¹

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

DR. JÖRG GSTÖTTNER ¹

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Medizinrecht
Fachanwalt für Steuerrecht

CHRISTIAN KEPP ²

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

DANIEL WÖFL ²

1 Partner
2 Angestellter Rechtsanwalt

Wilhelm-Külz-Straße 15
06108 Halle

Telefon: 0345 / 20 31 350

Telefax: 0345 / 20 31 349

Durchwahl: 0345 / 20 31 35012

e-mail: markus.valerius@valerius-partner.de

Internet: www.Valerius-Partner.de

20.01.2020

(Bitte stets angeben)

6/20V09 bu D9/76-20

Nur per E-Mail: info@folkecharterruegen.de

Bewertung der Öffentlichkeit des Strandweges in Neu Reddewitz

Sehr geehrter Herr Großmann,

Sie haben sich auf Empfehlung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Arno Mill, Altes Schulhaus 1, 18528 Sehlen Ortsteil Mölln Medow, an uns gewandt.

Sie haben uns beauftragt, unsererseits noch einmal als Fachjuristen zu prüfen, ob die von Herrn Mill vertretene Auffassung, dass es sich bei dem Strandweg in Neu Reddewitz um einen öffentlichen Weg handelt, zutreffend ist. Herr Mill ist von dieser Qualifikation überzeugt. Da es aber nicht die Aufgabe eines Vermessungsingenieurs ist, hat Herr Mill Sie aufgrund früherer beruflicher Kontakte und Empfehlungen an uns verwiesen, um diese Sache noch einmal um-

fassend zu prüfen. Wir sind die größte Kanzlei für Baurecht im Land Sachsen-Anhalt. Ich bin der Insel Rügen seit Jahren verbunden, da ich dort auch ein Ferienhaus habe.

Die Bedeutung der Angelegenheit ergibt sich daraus, dass im Zuge eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, an dem für Sie auch Herrn Mill mitarbeitet, sich die Frage der Qualifikation des Strandweges als öffentlicher Weg stellt, da nur unter dieser Prämisse die notwendige Erschließung gegeben ist.

Sie haben uns gebeten, im Wege eines Gutachtens zu prüfen, ob der entsprechende Strandweg als öffentlicher Weg angesehen werden muss und daher die teilweise privaten Eigentumsverhältnisse an diesem Weg rechtlich irrelevant sind.

I Sachverhalt

Unserer rechtlichen Beurteilung liegt folgender Sachverhalt zugrunde, der sich sowohl aufgrund unserer persönlichen Besichtigung der Örtlichkeit wie auch der Unterlagen, die uns zur Verfügung gestellt worden sind, ergibt.

1. Persönliche Eindruck

Während meiner Ortsbesichtigung konnte ich ein Verkehrsschild auf der Zuwegung zu Ihrem Gewerbeobjekt feststellen, welches ein Warnschild ist, mit dem Bemerken Straßenschäden sowie einem Schild darunter, dass Übernachten verboten ist.

Weiterhin konnte ich feststellen, dass während der Zeit, als ich mich mit Ihnen in Ihrem Gewerbeobjekt unterhalten habe, in dem Sie eine Reparaturwerkstatt und ein Lager für Boote unterhalten, mehrere Fahrzeuge unmittelbar vor dem Grundstück in beide Richtungen vorbeigefahren sind.

Beides spricht für einen öffentlichen Weg, ebenso die weiteren von Ihnen uns in diesem Gespräch mitgeteilten Umstände.

2. Auswertung der Unterlagen

Der Strandweg führt auf ca. 300 m Länge überwiegend über Grundstücke des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In diesem Abschnitt des Weges befinden sich 2 Grundstücke anderer Eigentümer und zwar auf ca. 3 m Länge, bezogen auf das Flurstück 58/5, welches im Eigentum einer Erbengemeinschaft steht und auf ca. 18 m Länge über die Flurstücke 64/4, 64/6 und 64/10 (Eigentümer Sandleben).

Danach führt der Strandweg bis zum Schöpfwerk Dummertevitz über die Grundstücke Großmann, Ackerland Zirkow KG und BVVG.

Herrn Mill hat ein Aufmaß des Weges im Verlauf zwischen dem Ortsrand Neu Reddewitz und dem Schöpfwerk Dummertevitz mit Informationen des Liegenschaftskatasters sowie eine Eigentümerliste bereits im Jahre 2013 an das Amt Mönchgut - Granitz übergeben.

Nachfolgend gebe ich die Recherchen von Herrn Mill, der dafür bestellt und vereidigt ist, wieder, was seine Untersuchungen, die als vorbildlich und gründlich ausdrücklich zu loben sind und in dieser Qualität nur sehr selten anzutreffen sind, über diese historische Nutzung des Weges wieder:

Ein historischer Nachweis des Weges ist bereits bei der Anlegung des preußischen Liegenschaftskatasters um 1865 in den dort erstellten Urkarten der Gemarkungen Neu Reddewitz und Gobbin zu finden. Das heutige Flurstück 63 ist in der vorgenannten Urkarte Neu Reddewitz bereits als Wegeflurstück enthalten. Für den restlichen Verlauf des Weges waren schon damals keine selbstständigen Flurstücke gebildet worden. Der restliche Verlauf des Weges bis nach Groß Stresow ist als Nutzungsart Weg bereits dargestellt.

Weiterhin ist ein historischer Nachweis des Weges in der TK 25M Messtischblatt 375, Maßstab 1 : 25.000 der preußischen Landesaufnahme 1887, berichtigt 1925, einzelne Nachträge 1932 enthalten. Hier ist er Wegabschnitt zwischen Neu Reddewitz und dem Salzhaus als Feldweg und der weitere Wegverlauf bis nach Groß Stresow als Fußweg ausgewiesen.

In der aktuellen topographischen Karte TK 10 (Maßstab 1 : 10.000) ist der Weg bis zum Schöpfwerk als befestigter und weiter in Richtung Groß Stresow als unbefestigter Wirtschaftsweg enthalten.

Weiterhin enthalten diverse Wanderkarten sowie auch das Google Maps den durchgehenden Wandlerweg zwischen Neu Reddewitz und Groß Stresow.

Die aktuelle Liegenschaftskarte enthält allerdings nicht den Verlauf des Weges als Nutzungsart. Wie die Recherche von Herrn Mill ergeben hat, hat die Katasterbehörde ihm mitgeteilt, dass dies bei der Fortführung der Flurkarte im Jahre 1967 entfernt worden sei, damit allerdings keine Bedenken gegen die Aufgabe der Nutzung zum Ausdruck gebracht werden sollten.

Bei Flurstück 63 handelt es sich um ein ursprünglich um 1865 als Wegeflurstück gebildetes Flurstück.

Der Strandweg liegt heute nur im Bereich des jeweils nördlichen und südlichen Endes des innerhalb des Flurstücks 63. Der GröÙe Teil des Weges liegt etwa um eine Wegebreite versetzt östlich des Flurstücks 63.

Wenn man das zur Grundlagenermittlung genutzte preußische Meßtischblatt und die aktuelle topographische Karte TK 10 mit Hilfe von entsprechenden Funktionen in Deckung bringt, wird daraus ersichtlich, dass im Bereich des Wegeverlaufes zwischen der Ortslage Neu Reddewitz und den ehemaligen Salzhaus in einem Zeitpunkt von auf jeden Fall weit über 50 Jahren ein Rückgang von mindestens 5 m eingetreten ist. Dies lässt sich auch aus einem aktuellen Luftbild verifizieren.

Unter Berücksichtigung der Urkarte kann daraus, so Herr Mill, mit hoher Sicherheit abgeleitet werden, dass der Strandweg zum Zeitpunkt der Entstehung des Flurstücks 63, spätestens im Jahre 1865 innerhalb des damaligen Wegeflurstücks verlief und dass der unbefestigten Weg infolge des Jahrzehnte währenden Rückgangs in Richtung Osten auf die benachbarten Flächen somit auf die heute teilweise vermeintlich betroffenen privaten Grundstücke gewandert.

Wie konkrete Recherchen und Aussagen von Zeitzeugen, die ebenfalls von Herrn Mill in einer mühevollen Kleinarbeit ermittelt worden sind, ergeben haben, müssen seit vielen Jahrzehnten

sowohl Fußgänger als auch Fahrzeuge den Weg entlang des Ufers sowohl zum Salzhaus als auch daran vorbei zum weiter nordwestlich gelegenen öffentlichen Badestrand Schöpfwerk Dummertevitz. Ebenso lange führt der Weg als Wanderweg entlang des Ufers weiter nach Groß Streesow.

Die Gemeinde, so Ihre Aussage, sehr geehrter Herr Grossmann mir gegenüber, weist auch die Badestelle ausdrücklich als solche aus, die mit Fahrzeugen zu erreichen ist und hat nur, damit hier kein wildes Campen passiert, dass entsprechende eingangs erwähnte Schild aufgestellt.

II Rechtslage

1. Bindungswirkung des Schreibens des Amtes Mönchgut – Granitz vom 14. Oktober 2005

Die entsprechende Frage ist bereits im Jahr 2005 seitens des für die Gemeinde zuständigen Amtes Mönchgut - Granitz aus unserer Sicht abschließend zutreffend geklärt worden. In der uns vorliegenden Stellungnahme, die wir wörtlich zitieren, war auch auf ein zum damaligen Zeitpunkt vorhandener ausgeschilderter öffentliche Parkplatz und ein Hundestrand mit einem separaten Schild hingewiesen. Der Hundestrand soll sich hinter Ihrem Grundstück befunden haben.

Derartige, für die Allgemeinheit, mithin die Öffentlichkeit, vorgesehene Einrichtungen lassen sich nur auf öffentlichen Wegen erreichen.

Weiterhin hat auch das Amt in dem entsprechenden Schreiben weiter wörtlich wie folgt ausgeführt:

„Der unbefestigte Weg existiert seit mehreren Jahrzehnten. Somit war er zum Inkrafttreten des Straßen- und Wegegesetzes M - V am 1. 1. 93 bereits vorhanden. Damit ist dieser unbefestigte Weg, welcher zur weiteren Nutzung von Pkws und Wohnwagen in unbestimmten Zeitabschnitten notdürftig unterhalten wird, ein öffentlicher Weg. Eine förmliche Widmung als öffentlicher Weg ist nach meiner Ansicht entbehrlich, da die Öffentlichkeit des Weges in Anwendung des Straßen - und Wegegesetzes M - V gegeben ist.“

Diese Auffassung, die ohne konkrete Angabe von Urteilen und Vorschriften, vertreten worden ist, sondern auf der Basis eines Rechtsverständnisses des zuständigen Bearbeiters des Amtes

ist allerdings vollumfänglich zutreffend, wie sich aus den weitergehenden Ausführungen ergibt. Da es sich hier und die Äußerung des zuständigen Amtes handelt, gehen wir von einer Bindungswirkung aus.

2. Keine Widmung nach Straßen- und Wegegesetz M-V

Grundsätzlich ist es nach § 2 Abs. 1 des vorgenannten Gesetzes notwendig, dass eine öffentliche Straße neben der tatsächlichen Dienststellung auch die öffentlich-rechtliche Widmung aufweist. Ein entsprechender Widmungsakt der Gemeinde ist hier nicht erfolgt.

Dies heißt aber nicht, dass deswegen eine öffentliche Straße nicht vorliegen kann, da zu früherer Zeit entsprechende Widmungen gar nicht vorgesehen waren.

Insofern greift, wie im allgemeinem öffentlichen Recht, der Gedanke des Bestandsschutzes ein. Was zu einem früheren Zeitpunkt legal war, bleibt legal.

3. Zulässigkeit nach § 62 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz M-V

§ 62 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes M-V bestimmt, dass die bisherigen öffentlichen Straßen und Wege weiterhin aus öffentliche Straße zu qualifizieren sind.

Direkter Vorgänger dieses Gesetzes war die StrVO DDR 1974. Nach § 3 Abs. 1 der StrVO DDR 1974 waren öffentliche Straßen alle Straßen, die „der öffentlichen Nutzung durch den Fahrzeug- und Fußgängerverkehr dienen“.

Nach dem Wortlaut der Norm scheint diese Vorschrift nur für die Bewertung der Öffentlichkeit von zu diesem Zeitpunkt neuen Straßen zu gelten. Wie das für das Land Mecklenburg-Vorpommern zuständige OVG Greifswald in der Entscheidung LKV 2000,5 42,543 entschieden hat, ist es aber so, dass auch zu diesem Zeitpunkt bereits bestehende öffentliche Straßen ihren Status beibehalten sollten.

Insofern ist bei älteren Straßen dann noch auf die vor diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage abzustellen (Sauthoff, LKV 1998, 472, 443; OVG Magdeburg LKV 98, 278; OVG Greifswald am angegebenen Ort).

Nach § 3 Abs. 2 1 der StrVO DDR 1957 war für die Öffentlichkeit der Straße maßgeblich, ob diese von der Öffentlichkeit genutzt wurde und dass der damalige Rechtsträger bzw. Eigentümer nicht der Nutzung durch jedermann widersprochen hat.

Nach dem damaligen Recht kam es daher ausschließlich auf die faktische Nutzung und nicht auf eine förmliche Nutzungsart an. Eine Widmung ist daher nicht erforderlich, da bereits mit Inkrafttreten der StrVO DDR 1957 eine öffentliche Straße vorhanden war.

4. Zulässigkeit nach preußischen Rechtsvorschriften

Eine ähnliche Rechtslage wie in Mecklenburg-Vorpommern findet sich auch in Nordrhein-Westfalen, wo gemäß § 60 Satz 1 Straßen- und Wegegesetz diejenigen Straßen, Wege und Plätze, die nach dem bisherigen Recht die Stellung einer öffentlichen Straße besitzen, als solche ohne Widmung weiter gelten.

Das VG Düsseldorf hat mit Urteil vom 11.07.2012 - 16 K 5519/11 festgestellt, dass für die Prüfung auf das Wegerecht abzustellen ist und den Zeitpunkt, zu dem der Weg entstanden ist.

Vor dem Hintergrund, dass Pommern zu Preußen gehört hat, ist auf die Rechtsprechung des preußischen Verwaltungsgerichtes zur Entstehung des Eigenschaft als öffentlicher Weg abzustellen. Danach ist eine Grundstücksfläche ein öffentlicher Weg, wenn die rechtlich Beteiligten, nämlich der Wegebau - Unterhaltspflichtige, die Polizei und der Eigentümer sie nicht nur privat zur Verfügung gestellt haben, auch stillschweigend erfolgen kann (OVG Westfalen, Urteil vom 27.10.1994 - 23 A 35 2992 -)

In diesem Fall ist von einer faktischen Widmung auszugehen.

5. Grundsatz der unvordenklichen Verjährung

Auch dann, wenn nicht von einer derartigen faktischen Widmung auszugehen wäre, würde der Grundsatz der so genannten unvordenklichen Verjährung greifen.

Die Öffentlichkeit eines Weges, dessen ursprüngliche rechtliche Verhältnisse im Dunkeln liegen, ist dann anzunehmen, wenn er seit Menschengedenken oder noch seit langer Zeit in der Überzeugung der Rechtmäßigkeit als öffentlicher Weg wird (OVG NRW, Urteil vom 19.06.2000 - 11 AC 45/97, Urteil vom 26.05.2003 - 11 rar zu 51/01 -, Urteil vom 29.04.2009 - 11 A 3657/06.

Diese Voraussetzungen liegen nach dem vorstehenden Sachverhalt vor.

Gerade der Umstand, dass der Weg in alten Karten bereits als Weg extra gekennzeichnet ist, wie es der Vermessungsingenieur Mill festgestellt hat, ist ein eindeutiges Indiz. Auch in dem soeben zitierten Urteil des VG Düsseldorf ist hierauf und auf die Bedeutung der preußischen Kartenaufnahme abgestellt worden.

Der gesamte Sachverhalt, der sich hier darstellt, ähnelt sich in sehr vielen Punkten, gerade auch was die Ermittlungen zu früheren Nutzungen und Eintragungen in Karten angeht, mit dem zitierten Urteil und dem dort entschiedenen Fall.

Auch der Umstand, dass der Weg über Gemeindegrenzen hinweg geht, ist in dem Urteil des VG Düsseldorf als Wesensmerkmal für eine Öffentlichkeit noch weiter herausgehoben worden.

Eine Wegeverschiebung in der Vergangenheit bei einem unbefestigten Weg steht dem nicht entgegen, sondern ergibt sich aus den Umständen, worauf ebenfalls das VG Düsseldorf hingewiesen hat.

Herr Mill hat auch klassisch erläutert, worauf diese Verschiebung zurückzuführen ist.

Ergebnis:

Aufgrund der gesamten vorgenannten Umstände kann daher das Vorliegen eines öffentlichen Wegs nicht in Zweifel gezogen werden.

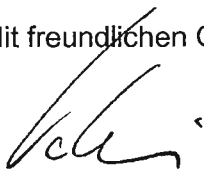
Damit ist es aber auch so, dass das Vorhaben als hinreichend erschlossen im Sinne von § 30 BauGB zu qualifizieren ist, mit der weitergehenden Konsequenz, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, über den die Gemeinde zu befinden hat, den Anforderungen des § 12 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 2 BauGB genügt.

Dies ist dann der Fall, wenn ein Vorhaben unter dem Aspekt der Erschließung unmittelbar das Straßennetz heranreicht oder bei Dazwischenliegen eines Grundstücks dessen Inanspruchnahme ausreichend gesichert ist (Beck'scher online Kommentar BauGB § 30 Rn. 37,41; Battis/Kautzberger/Löhr, BauGB, § 30 Rn. 21).

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Ausführungen gedient zu haben.

Sollten sich für Sie weitere Rückfragen ergeben, bitte ich um entsprechende Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen



Markus Valerius

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht