



# Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite- Nr.:</u>
<b>1. Grundlagen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes</b>	<b>2</b>
1.1 Gesetzliche Grundlagen	2
1.2 Lage des Plangebietes	3
1.3 Planungserfordernis	3
1.4 Eigentumsnachweis der überplanten Flächen	4
1.5 vorbereitende Bauleitplanung und städtebauliche Situation	4
<b>2. Anlass und Ziel der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes</b>	<b>5</b>
2.1 Planungsanlass	5
2.2 Planungsziel	6
2.3 Darstellungen der Planungsinhalte	7
2.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung Landesplanerische Stellungnahme	8
<b>3. Erschließung, Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
3.1 Wasserversorgung	9
3.2 Abwasserentsorgung	10
3.3 Niederschlagswasserentsorgung	10
3.4 Löschwasserbereitstellung	11
3.5 Versorgung mit Elektrizität	12
3.6 Wärmeenergieversorgung	12
3.7 Kommunikationsanlagen	12
3.8 Abfallbeseitigung	13
3.9 Altlasten	13
3.10 verkehrliche Erschließung	13
3.10.1 Straßenerschließung	13
3.10.2 Stellplätze	14
<b>4. Schutzgebiete und -objekte</b>	<b>15</b>
4.1 allgemeine Aussagen	15
4.2 Baumreihen, -gruppen und Einzelbäume	15
4.3 Trinkwasserschutz	16
4.4 Immissionsschutz	16
4.5 Denkmalschutz	16
4.6 200 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. § 19 LNatG M-V	17
4.7 200 m-Bauverbotsbereich gem. § 89 LWaG M-V	17
4.8 Baugrund und Hydrogeologie	18
4.9 Bundeswasserstraße und Schifffahrtszeichen	18
4.10 FFH – Gebietsvorschlag Nr. 46	19
<b>5. Landschaftsdiagnose</b>	<b>19</b>
5.1 Zielstellung/ allgemeine Feststellungen	19
5.2 Wertermittlung vor geplanter Baumaßnahme	20
5.3 Ermittlung der Wertpunkte nach geplanter Baumaßnahme	23
5.4 Ausgleichsmaßnahmen	27
<b>6. Zusammenfassung</b>	<b>28</b>
<b>7. Arbeitsvermerk</b>	<b>29</b>

# **Begründung**

## **zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3**

### **"Sondergebiet Ferien-/ Wohnhäuser / ehemaliges Kinderheim Anne Frank - Dwarsdorf"**

#### **1. Grundlagen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

##### **1.1 Gesetzliche Grundlagen**

Die Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Sondergebiet Ferien-/ Wohnhäuser / ehemaliges Kinderheim Anne Frank - Dwarsdorf" der Gemeinde Schaprode erfolgt auf der Grundlage des § 7 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmeG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622) als Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes i. V. m. § 243 BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).

Danach kann die Gemeinde durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, die nicht bereits nach den §§ 30, 31 und 33 bis 35 des BauGB zulässig sind. Der Vorhabenträger muss auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (**Vorhaben- und Erschließungsplan**) bereit und in der Lage sein **und** sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichten (**Durchführungsvertrag**).

Die gemeindliche Verantwortung für die städtebauliche Planung bleibt unberührt; der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil der gemeindlichen Satzung.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 2 Abs. 5 BauGB erlassenen Verordnung gebunden, kann aber ergänzende Bestimmungen in Anwendung der benannten Paragraphen treffen.

§ 7 Abs. 1 regelt die drei wesentlichen Merkmale, welche die Besonderheit der Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan ausmachen; die Satzung, den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag.

Vorhabenträger der geplanten Maßnahmen ist die Nordsaat-Saatzucht GmbH Granskevitz.

Es werden bei der Aufstellung des VEP Nr. 3 der Gemeinde Schaprode folgende Gesetze und Verordnungen, neben dem BauGB, teilweise zur Dokumentation herangezogen, wobei diese Aufzählung keinen ab- bzw. ausschließenden Charakter hat:

- . die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
- . die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV'90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 833)
- . die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GS Mecklenburg-Vorpommern, Gl. Nr. 2130-3)

Weitere Gesetze und Verordnungen, die Beachtung gefunden haben sind unter den jeweiligen Unterpunkten dieser Begründung zu finden.

## **1.2 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich an der nördlichen Küste der Gemeinde Schaprode zum Rassower Strom sowie westlich der Wittower Fähre und des Ortsteiles Vaschvitz (siehe Karte "Lage im Raum").

Überplant werden ca. 1,5 ha der Gemeinde Schaprode, Gemarkung Granskevitz, Flur 2, Flurstücke 13/3, 13/4 (z. T.) und 13/5.

## **1.3 Planungserfordernis**

Voraussetzung für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, dass das geplante Vorhaben nach §§ 30, 31 und 33 - 35 BauGB nicht zugelassen werden kann. Wenn die Zulässigkeit von Vorhaben nach diesen Vorschriften ohnehin gegeben wäre, käme der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Regel nicht in Betracht.

Für das mit diesem Plan zu betrachtende Gebiet kommt die Anwendung der oben genannten gesetzlichen Regelungen nicht zur Anwendung, da die planungsrechtlichen grundsätzlichen Merkmale nicht gegeben sind.

#### **1.4 Eigentumsnachweis der überplanten Flächen**

Die Durchführung des Vorhabens setzt die Verfügung über Grund und Boden voraus. Diese Voraussetzung ist erfüllt. Die überplanten Flurstücke befinden sich im Eigentum der Nordsaat Saatzucht GmbH.

#### **1.5 vorbereitende Bauleitplanung und städtebauliche Situation**

Die Gemeinde Schaprode verfügt nicht über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

Nach § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB (der auch für Vorhaben- und Erschließungspläne Anwendung findet – siehe § 7 BauGB- MaßnahmenG) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ebenfalls ist der § 1 Abs. 2 BauGB- MaßnahmenG entsprechend anzuwenden.

Für das betroffene Plangebiet ist unbedingt davon auszugehen, dass dringende Gründe diese Entwicklung erfordern sowie, dass der VEP der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Die Satzung bezieht ihre zukünftigen Festsetzungen auf ein Gebiet, das bebaut und nach heutigen Gesichtspunkten teilweise erschlossen ist. Nur die bebauten Grundflächen dieser vorhandenen baulichen Anlagen werden in die geplante Nutzung eingehen. Es sind keine zusätzlichen Grundflächen vorgesehen. Die vorhandene Versiegelung durch Gebäude, Stellplätze, Straßen und Wege wird in Größenordnungen zurückgebaut. Der Grad der Versiegelung wird nach Realisierung der Maßnahmen geringer sein als der jetzt vorzufindende. Die geplante Nutzung, Wohnungen und Ferienwohnungen in die Gebäude einzugliedern, entspricht der in der Vergangenheit vorhandenen Nutzung als Kinderheim. Durch die Beschränkung der Entwicklung auf den alten Heimstandort, den Rückbau von baulichen Anlagen sowie die Orientierung der Nutzungen auf Erholung und Betriebswohnungen ist davon auszugehen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Schaprode durch dieses Vorhaben keine Beeinträchtigung erfährt.

Die mit diesem VEP geplanten Maßnahmen (Sondernutzungen) können an keinem anderen Punkt der Gemeinde in einem derartigen Maß, Art und Umfang umgesetzt werden. Da kein Eigenbedarf an Wohnbauflächen der Gemeinde Schaprode in Dwarsdorf abgedeckt werden soll, wird insofern auch kein Einfluss auf die städtebaulich soziale Ordnung der gesamten Gemeinde ausgeübt.

Es ist also zusammenfassend festzustellen, dass die vorhandene bauliche Situation aufgegriffen und durch teilweisen Rückbau eines Gebäudes, Sanierung und Modernisierungsmaßnahmen, nicht nur an den baulichen Anlagen, sondern auch hinsichtlich der Gestaltung der Außenanlagen, wesentlich verbessert und aufgewertet wird. Des Weiteren wird der vergangene touristische Nutzung in Dwarsdorf wiederbelebt.

Die Planungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgen als vorgezogene Bauleitplanung für ein Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO - Ferienhausgebiet) und sind nach dem Baugesetzbuchausführungsgesetz vom

30. Januar 1998 bei der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung einzureichen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan steht den zukünftigen Zielen eines Flächennutzungsplanes sowie der gemeindlichen Entwicklung der Gemeinde Schaprode nicht entgegen. Dwarsdorf wird immer ein Außenbereichsstandort mit einer Sondernutzung bleiben. Auch bei einer möglichen Bestandsüberplanung widerspricht dieser VEP nicht, da mit dieser Planung auf den vorhandenen Bestand (Sondernutzung) abgestellt und diese festgesetzt wurde. Eine planerische Erweiterung des Bestandes, über den vorliegenden Rahmen hinaus, ist auch mit dem zukünftigen Flächennutzungsplan nicht zu erwarten. Es sei hier darauf hingewiesen, dass es sich bei den festgesetzten vermaßten baulich nutzbaren Flächen, um Grundflächen handelt, welche im Sinne eines Baufensters – auch für Neubauten z. B. bei Abgang nach einem Brand – baulich nutzbar sind.

Mit dem Beschluss diesen VEP aufzustellen untermauert die Gemeinde ihre Planungsabsichten in Dwarsdorf.

## **2. Anlass und Ziel der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

### **2.1 Planungsanlass**

Der Standort Dwarsdorf ist ein historischer Siedlungsstandort, der schon im Messtischblatt von 1886 dargestellt ist. Im Laufe der geschichtlichen Entwicklung durchlief der Ort mehrere unterschiedliche Nutzungen; so wurde er als Wohnhaus, Poststelle und Zollhaus schon vor der Jahrhundertwende genutzt.

Nach 1945 wurde er in den letzten 30 Jahren als Kinderheim "Anne Frank" ausgebaut und beansprucht. Nach der Wende ist diese Nutzung nicht mehr gegeben. Bis vor wenigen Jahren (1994) stellten sich die baulichen und sonstigen Anlagen auch äußerlich noch in einem guten Zustand dar.

Letztendlich hat der Vandalismus leider doch Dwarsdorf entdeckt.

Um die ansonsten in einem guten baulichen Zustand befindlichen Gebäude zu erhalten, hat der Investor ein Konzept entwickelt, das dem Standort entspricht und den Erhalt und die Nutzung als Tourismusobjekt garantieren soll.

Dwarsdorf stellt einen typischen Siedlungssplitter der vorpommerschen Boddenlandschaft dar. Seine Sicherung und das Fortbestehen sind eine Aufgabe, die auch in den "Bauaufsichtlichen Mitteilungen" des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom November 1996 bei der Zulässigkeitsprüfung von Bauvorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB berücksichtigt werden müssen. Mit dem Hinweis auf die „Bauaufsichtlichen Mitteilungen“ geht es hier nicht darum auszusagen, dass das Vorhaben hätte auch nach § 35 BauGB genehmigt werden können, sondern um die Erklärungen zur Beibehaltung der Siedlungsstruktur Siedlungssplitter in unserer Region.

## **2.2 Planungsziel**

Ziel der Planung ist es teilweise die derzeit durch Baulichkeiten bestehenden Grundflächen festzusetzen und auch für eine zukünftige Nutzung zu sichern. Diese Grundflächen (Baufenster) erfassen und orientieren sich, auch unter grünordnerischen Gesichtspunkten betrachtet, vor allem an den bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen am Standort Dwarsdorf und sichern für diese eine Nutzung im Sinne von Ferienunterkünften sowie Betreiberunterkünften.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 werden ca. 1,5 ha überplant. Es ist der bauliche Bestand mit den vorhandenen Grünflächen als Grundlage erfasst worden. Die bestehenden Gebäude (bauliche Substanz in gutem Zustand) sollen in den festgesetzten Grundflächen erhalten und durch geringe Umbauten sowie Sanierungsmaßnahmen wieder einer Nutzung zugeführt werden. Als Nutzung ist auch mit Rückblick auf Vergangenes eine Kombination von Wohnen ( 2 Betriebswohnungen) und Ferienvermietung (8 Ferienwohnungen) vorgesehen. Im Zusammenspiel mit den angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft, vor allem den Weideflächen, ist die Orientierung für Ferien auf dem Lande vorgesehen und umsetzbar. Diese Flächen sollen unbedingt in ihrer landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben. Bei der Planung geht es darum die bebauten Grundflächen planungsrechtlich festzuschreiben, so dass, sollte ein Gebäude baufällig werden, immer die Wiedererrichtung gesichert ist.

Für die vorhandenen baulichen Anlagen ist dabei Folgendes vorgesehen, wobei sich die Festsetzungen zu Art und Maß an ihnen orientieren, um somit auch Zukünftiges in diesem Rahmen zu halten.

Der bauliche Bestand des im Westen vorhandenen Wohnhauses (Grundfläche A) bleibt erhalten, lediglich der im Norden bestehende Anbau wird abgerissen. Das Gebäude wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung mit 1 WE und 1 Ferien- WE umgebaut und saniert. Als Außenanlagen sind Terrassen vorgesehen (Lage siehe Planzeichnung).

Die Sporthalle (Grundfläche B) im Osten des Geltungsbereiches soll ebenfalls erhalten werden. Dieses Gebäude wird sich in seinen äußeren Abmessungen nicht verändern. Durch Umbau und Sanierung ist die Einordnung mit 1 WE und 1 Ferien- WE mit den entsprechenden Außenanlagen (Terrassen) vorgesehen.

Für das ehemalige Unterkunftsgebäude (Grundfläche C) ist ein Teilrückbau vorgesehen. Der Rest der baulichen Anlage wird als Appartementhaus (max. 6 Einheiten) mit Außenanlagen (Terrassen) umgebaut und moderneren Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf die äußere Gestaltung angepasst.

Durch den Rückbau des Unterkunftsgebäudes und den Erhalt der beiden Gebäude entsteht der Eindruck eines Dreiseitengehöftes (siehe Planzeichnung). Die derzeit vorhandene Versiegelung (Wege, Wendeplatz, Stellplatz u.a.) wird teilweise rückgebaut und als "Innenhof", angepasst an die vorgesehene Nutzung, neu gestaltet. Die Zufahrt wird ebenfalls neu angelegt und vor der Kläranlage eine Garage eingeordnet.

## **2.3 Darstellungen der Planungsinhalte**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die Planzeichenverordnung (PlanzV) gebunden.

Als Mindestinhalt sollte, wie auch der Landkreis Rügen feststellt, die Qualität eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der örtlichen Verkehrsflächen enthalten sein.

Dieser VEP erfüllt diese Voraussetzungen, auch wenn nicht in jedem Fall auf den Katalog der PlanzV und den § 9 BauGB zurückgegriffen wurde. Mit der Wahl der vorliegenden Festsetzungen, die auf die vorhandenen baulichen Anlagen und vergangenen Nutzungen zurückgreifen, ist dieser VEP, wie schon der Name sagt, vorhabenkonkreter als ein Bebauungsplan sein kann. Es wurden alle Bedingungen eines qualifizierten Bebauungsplanes erfüllt.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch Einschriebe in die baulichen Anlagen, welche mit der Planzeichenlegende als Grundfläche/ Baufenster festgesetzt wurden sowie vollständig durch Vermassung der Höhe, Länge und Breite festgesetzt. Damit ist ganz eindeutig das Maß der baulichen Nutzung gesichert, wobei die Art der baulichen Nutzung jedem Gebäude im Zusammenhang mit der Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen zugeordnet wurde, ohne zu verallgemeinern und somit Spielraum für unerwünschte Nutzungen zuzulassen. Des Weiteren ist ganz konkret die Geschossigkeit aller baulicher Anlagen festgesetzt worden. Mit den benannten Festsetzungen ist Art und Maß der baulichen Nutzung deutlich konkreter als dies über eine Grundflächen- oder Baumassenzahl usw. erreicht werden kann. Eine zusätzliche textliche Festsetzung von möglichen Grund- bzw. Geschossflächenzahlen erscheint wie ein Doppelfestsetzung und führt zu Irritationen oder Rechtsunsicherheiten.

Mit der konkreten Darstellung und Festsetzung der Fläche für baulichen Anlagen mittels Vermassung im Plangebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche ebenfalls ganz genau definiert. Mit den festgesetzten Maßen kann dieses ohne weiteres rechtssicher nachvollzogen werden.

Für die Festsetzung der Verkehrsflächen sind neben den vorhandenen Einrichtungen auch neue gesichert worden.

Auch die Vergangenheit hat gezeigt, dass ein VEP mit den hier verwendeten Planungsinhalt sowie dem angewandten Darstellungskatalog deutlich ausreicht, um genehmigungsfähig zu sein sowie die Planung entsprechend umzusetzen.

Die Festsetzungen in textlicher und zeichnerischer Form haben sich vor allem an den vorhandenen Einrichtungen orientiert, dabei ist es aber falsch anzunehmen, dass die getroffenen Festsetzungen nur für vorhandene Einrichtungen gelten. Sie gelten für alle nachfolgenden neuen baulichen Anlagen, natürlich immer nur in dem vorgegebenen festgesetzten Rahmen.

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist die Empfehlung der Aufnahme Örtlicher Bauvorschriften gegeben worden. Dieser Empfehlung sind Gemeinde und

Vorhabenträger gefolgt, so dass gestalterische Elemente zum Plangebiet festgesetzt wurden.

Mit diesen Örtlichen Bauvorschriften soll eine harmonische, farblich abgestimmte Gestaltung, vor allem der baulichen Anlagen gesichert werden. Dieses soll vorrangig im Einklang mit den vor Ort vorzufindenden natürlichen Farben und Formen erfolgen. So sind vor allem für die Dächer möglichst rote – rotbraune – braune Dachfarben bei Verwendung von Betondachsteinen bzw. Dachziegeln festgeschrieben worden, aber auch die Möglichkeit der Verwendung von Rohr von oder für die alte Sporthalle die Möglichkeit der Deckung mit Rohr eingeräumt worden.

Die Gestaltung der Fassaden ist im Gegensatz dazu, auch um sich von den vornehmlich dunklen Dachfarben abzusetzen, in hellen Farbvariationen vorgesehen. Dabei soll es keine Festsetzung zu den zu verwendenden Materialien geben, den es geht um den farblichen Aspekt.

Die Festsetzung der Dachformen wurden ebenfalls als wichtig angesehen und Sattel- sowie Krüppelwalmdachkonstruktion abgeboten.

Die Möglichkeit des Einsatzes von farblich komplementierenden Elementen ist in der Gestaltung des Gebäudes möglich. Das bedeutet, dass gestaltende Elemente, wie Faschen, Absätze in der Fassade, Fenster usw. in freier Farbauswahl erfolgen können. So können farbige Punkte am Gebäude gesetzt werden, die den Häusern ihre Eigentümlichkeit verleihen.

Die Örtlichen Bauvorschriften spiegeln die gestalterischen Vorstellungen der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde wieder. Es sind keine Experimente vorgesehen, es sollen ländliche Strukturen und warme Farbabstimmungen einfließen. Durch die festgesetzten Örtlichen Bauvorschriften werden wie bereits o. g. vornehmlich die gestalterischen Vorstellungen der Vorhabenträger zu ihrem Grundstück wiederspiegelt. Die Gemeinde kann sich mit diesen identifizieren.

## **2.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung Landesplanerische Stellungnahme**

Gemäß dem damals gültigen Landesplanungsgesetz § 21 hat die Gemeinde Schaprode über den Landkreis Rügen die Planungsanzeige zum VEP Nr. 3 bei den für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde eingereicht.

In der Planungsanzeige sind die vorgesehenen Nutzungen (damals 4 WE und 6 Fe-WE) bzw. baulichen Vorhaben (gleicher Stand) angezeigt worden.

Mit der Landesplanerischen Stellungnahme wurde angezeigt, dass aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken bestehen. Der VEP Nr. 3 stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß Anzeige- Erlass vom 6. Mai 1996 ebenfalls die Raumordnungsbehörde beteiligt. Mit der daraufhin folgenden Stellungnahme wird ausgesagt, dass

- die gemeindliche Planung, ein bis zur Wende als Kinderheim genutztes Objekt in seiner Substanz zu sichern und weiterhin der fremdenverkehrlichen Nutzung zuzuführen, generell dem Ziel 7.2.2 [2] RROP VP, für einen Tourismusentwicklungsraum sowohl eine qualitative als auch quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrs anzustreben, entspricht.

- durch die baulichen Veränderungen qualitativ hochwertige Ferienunterkünfte entstehen, so dass die zu schaffenden Beherbergungskapazitäten gegenüber der vorangegangenen Nutzung als Ferienlager erheblich reduziert werden.
- mit den baulichen Sanierungsmaßnahmen erhebliche Flächenentsiegelungen verbunden sind.
- ein vorhandenes Biotop weiterhin erhalten und geschützt wird.
- das Ziel 4.3 [2] RROP VP zu Vorsorgeräumen für Naturschutz und Landschaftspflege Beachtung findet.

### **3. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

#### **3.1 Wasserversorgung**

Auf dem Gelände der ehemaligen Kinderheimanlage befindet sich ein Trinkwasserbrunnen, welcher in der Vergangenheit für die Versorgung genutzt wurde. Da diese Anlage über einen langen Zeitraum nicht mehr beansprucht wurde, ist davon auszugehen, dass sie sowohl in qualitativer wie auch technischer Hinsicht nicht mehr den Ansprüchen und gesetzlichen Forderungen gerecht wird.

Davon ausgehend, dass die Pumpe in der Vergangenheit nutzbares Trinkwasser geliefert hat und öffentliche zentrale Anlagen nicht in ökonomisch sinnvoller Entfernung liegen, ist für dieses Vorhaben wieder eine eigene Trinkwasserversorgungsanlage vorgesehen.

Gemäß der §§ 2, 3, 4 und 7 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Neufassung vom 12.11.1996 (BGBl. S. 1695) sowie der §§ 4, 6 und 8 des Landeswassergesetzes M-V (LWaG) vom 30.11.1992 (GVBl. S. 699) wurde dem Vorhabenträger die Erlaubnis für die Entnahme von Grundwasser zur Entnahme aus einem Bohrbrunnen in Höhe von  $Q_{365} = 5 \text{ m}^3/\text{d}$  für die Trinkwasserversorgung der Ferienanlage Dwardsdorf auf den Fl.- st. 13/3 bis 13/5, Flur 2 der Gemarkung Granskevitz erteilt. Die Erlaubnis ist befristet bis zum 31.12.2009.

Diese Wasserrechtliche Erlaubnis ist an Auflagen gebunden, die durch den Vorhabenträger einzuhalten bzw. zu erfüllen sind.

Nach Installation der Wasseraufbereitungsanlage ist eine erneute Beprobung der Anlage durchzuführen und die Freigabe des Trinkwassers durch das Gesundheitsamt des Landkreises Rügen einzuholen. Der Bau der Anlage bedarf, da ein Wasserbedarf unter  $20 \text{ m}^3/\text{d}$  gefördert wird, gemäß § 38 Abs. 1 LWaG M-V keiner Genehmigung.

Danach kann von einer sicheren Trinkwassererschließung des Standortes für die angezeigten Nutzungen ausgegangen werden. Mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zu diesem VEP Nr. 3 wurde dem Vorhaben durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Landkreises Rügen aus wasserrechtlicher Sicht zugestimmt. Mit den Unterlagen und Nachweises, die die Wasserrechtliche Erlaubnis bewirkten, wurde eine dauerhaft gesicherte Trinkwasserversorgung nachgewiesen.

### **3.2 Abwasserentsorgung**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Kleinkläranlage die den technischen sowie umweltrelevanten Gesichtspunkten nicht mehr gerecht wird.

Für die Klärung der anfallenden Abwasser ist vorgesehen, die vorhandene Kläranlage unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik zu sanieren und zu modernisieren.

Durch den Vorhabenträger wurde zu diesem Punkt eine Wasserrechtliche Erlaubnis beantragt, die gemäß §§ 2, 3, 4, 7 und 7a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1695), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.08.1998 (BGBl. I, S. 2455) sowie den §§ 6 und 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg- Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.1992 (GVBl. M-V S. 669), geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVBl. M-V S. 178) dem Vorhabenträger, der Nordsaat, Saatzuchtgesellschaft mbH durch die Untere Wasserbehörde erteilt wurde.

Art der Gewässerbenutzung ist dabei die Einleitung von Abwasser nach Vorbehandlung in einer Mehrkammerausfallgrube (MKAFG) entsprechend DIN 4261, Teil 1 für 28 Einwohnergleichwerte (EGW) mit anschließender teilbiologischer Behandlung durch Untergrundverrieselung durch 4,2 m<sup>3</sup>/d (1 533,0 m<sup>3</sup>/a). Diese Wasserrechtliche Erlaubnis ist bis zum 31.12.2014 befristet. Der Bau der Anlage bedarf, da ein Abwasseranfall unter 8 m<sup>3</sup>/d ansteht, gemäß § 38 Abs. 1 LWaG M-V keiner Genehmigung.

Die Berechnung der Anlage erfolgte auf der Grundlage der anzuschließenden 2 Betriebswohnungen sowie 8 Ferienwohnungen sowie dem ATV Regelwerk „Abwasser – Abfall“ Arbeitsblatt A 122. Die Wasserrechtliche Erlaubnis enthält Auflagen und Bedingungen, die beim Bau sowie der Inbetriebnahme durch den Vorhabenträger zu erfüllen sind. Unter diesen Voraussetzungen kann von einer zukünftig gesicherten Abwassererschließung am Standort Dwarsdorf ausgegangen werden.

Dieser Fakt wurde wie im Fall der Trinkwasserversorgung mit der Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rügen bestätigt.

### **3.3 Niederschlagswasserentsorgung**

Ein zentrales Regenwassersystem ist nicht vorhanden.

Es ist vorgesehen, dass unbelastete Regenwasser der Dachflächen über geeignete Anlagen (Rohrleitungen) zu fangen, zu sammeln und dem Regenrückhaltebecken zuzuleiten (s. Planzeichnung).

Da im Geltungsbereich auf Grund der Bodenbeschaffenheit (u. a. schwere Lehmböden) eine Versickerung des Regenwassers von Dachflächen nicht ohne Probleme möglich ist, bietet sich diese Form des Sammelns, auch im Hinblick auf die Löschwasserbereitstellung an. Das Regenrückhaltebecken wird demzufolge in einer Größe hergestellt, die dem geforderten Löschwasserbedarf gerecht wird. Bei Stark-

bzw. Dauerregen auftretenden größeren Wassermengen ist das Becken mit einem Überlauf an die vorhandene unterirdische Leitung (Steinzeug 200) zum offenen Graben auszurüsten. Durch die Untere Wasserbehörde wurde bestätigt, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Löschwassernutzung erlaubnisfrei gesammelt und verwertet werden kann.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sowie Stellplätze soll zum Teil durch das verwendete Material (luft- und wasserdurchlässiger Aufbau) an Ort und Stelle und zum anderen über Gefälle auf die angrenzenden Wiesen- bzw. Grünflächen (belebte Bodenzonen) geleitet werden und dort versickern.

Die vorgesehene Lösung für den Umgang mit dem Regenwasser beeinflusst keine Trinkwasserfassung. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzzonen.

### **3.4 Löschwasserbereitstellung**

Zur Bereitstellung von Löschwasser kann im Plangebiet nicht auf öffentliche Einrichtungen bzw. Anlagen zurückgegriffen werden.

Aus diesem Grund ist auch unter Berücksichtigung einer sinnvollen Niederschlagswasserbeseitigung ein Regenrückhaltebecken/ Löschwasserteich mit der Satzung festgesetzt worden. Bei der Bemessung dieser Anlage ist das DVGW Regelwerk W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz/ Löschwasser“ berücksichtigt worden. So sind entsprechend der Richtwerte für den Löschwasserbedarf ( $\text{m}^3/\text{h}$ ) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung für dieses Plangebiet mindestens  $24 \text{ m}^3/\text{h}$  für 2 Stunden bereitzuhalten. Durch die Untere Wasserbehörde wurde bestätigt, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Löschwassernutzung erlaubnisfrei gesammelt und verwertet werden kann.

Das Regenrückhalte-/ Löschwasserbecken ist für diese Größenordnung ausgelegt. Mit der Planzeichnung (Teil A der Satzung) ist die Fläche für diese Nutzung festgesetzt.

Die mit der Planzeichnung festgesetzte Zufahrt zu den baulichen Anlagen ist als Feuerwehrezufahrt ausreichend und kann durch diese genutzt werden. Als Standplatz ist ebenfalls in jeder Himmelsrichtung ausreichend Raum bzw. kann seitlich an die einzelnen Gebäude herangegangen werden. Als Abstellplatz kann der Hofbereich genutzt werden. Dabei ist die DIN 14090 zu beachten und die einzelnen Einrichtungen zu kennzeichnen.

### **3.5 Versorgung mit Elektrizität**

Im beplanten Bereich befinden sich Anlagen der e.dis Energie Nord AG.

Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/ überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen u. ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen. Bei Kreuzungen und Nührungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis ist möglich.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 20 kV Kabel und ein Trafo. Die Leitungsführungen sowie der Standort des Trafo wurden mit der Planzeichnung erfasst und festgesetzt.

Die innere Erschließung ist vornehmlich als Erdkabel auszuführen.

### **3.6 Wärmeenergieversorgung**

Zentrale öffentliche Netze liegen zum Anschluss und zur Nutzung nicht an.

Die Versorgung erfolgt eigenverantwortlich. Für diese Nutzung sind mit der Planzeichnung Flächen festgesetzt worden auf denen diese Nutzung eingeordnet werden kann.

### **3.7 Kommunikationsanlagen**

Im Planbereich befinden sich mehrere Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Von Seiten der Deutschen Telekom AG wird darum gebeten, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort SuN, Postfach 11 01 25, 17041 Neubrandenburg in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, das Beschädigungen der Fernmeldeanlagen vermieden werden. Deshalb ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, BZN 65, Alleestraße 27, 18581 Putbus eine Aufgabegenehmigung einholen.

Die Leitungsführungen sind als Erdkabel auszuführen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den Straßenbaumaßnahmen und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, NL Neubrandenburg, Ressort SuN, PF 11 01 25, 17041 Neubrandenburg so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Bei der Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Telekom nicht zu erwarten, zumal auch keine neuen baulichen Anlagen vorgesehen sind.

### **3.8 Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung) im Landkreis Rügen vom 10. Juli 1995, mit den entsprechenden Änderungssatzungen. Die Satzung ist über den Landkreis Rügen, Umweltamt zu beziehen. Die notwendigen Absprachen und Verträge sind durch den Investor vor Nutzungsbeginn abzuschließen.

Die benötigten Abfallbehälter sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu beantragen.

### **3.9 Altlasten**

Im Altlastverdachtsflächen- Kataster sind auf den betreffenden Grundstücken keine derartigen Flächen, die gemäß § 5 Abs. 3 und § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen wären, registriert.

### **3.10 verkehrliche Erschließung**

#### **3.10.1 Straßenerschließung**

Das Plangebiet ist über die Landesstraße Nr. 30 (L 30) und weiter über den Ortsteil Vaschvitz mit einer Betonplattenstraße zu erreichen.

Momentan führt diese Betonplattenstraße bis zum westlich gelegenen Gebäude und weiter über Betonflächen bis vor die anderen Gebäude (Hofbereich). Diese inneren Erschließungsflächen sollen für die Zukunft aber teilweise verändert werden.

So ist es vorgesehen einen Straßenanschluss von der Straße nach Vaschvitz/ Neuholstein im Norden zu schaffen, der dann von dort nach Süden direkt auf die Gebäude führt, so dass für den Betrachter der Eindruck eines Dreiseitgehöftes

entsteht. Diese Straße läuft dann somit direkt auf das ehemalige Unterkunftsgebäude zu und endet davor in einem fast symmetrischen Hofplatz. Auf diesem werden auch die notwendigen Stellplätze für die Besucher geschaffen.

Da die Erschließungsstraße in erster Linie durch die Besucher der Ferienwohnungen sowie durch die Betreiber genutzt wird, ist sie auch unter dem Gesichtspunkt die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, mit einer zu befestigenden Breite von 3,50 m festgesetzt worden. Die Begegnung Pkw / Rad, Fußgänger ist somit problemlos möglich. Da die Erschließungsstraße sehr gut von der Betonplattenstraße und von dem zu schaffenden Platz vor den Gebäuden einzusehen ist, wird bei der Planung nicht auf den Begegnungsfall Pkw/ Pkw abgestellt. Bei dem anstehenden minimalen Tagesverkehr wird der Wartefall, bei bereits befahrener Straße als gerechtfertigt angesehen.

Die Straßendecke sowie die Befestigung der Hof- und Stellplatzflächen erfolgt aus regendurchlässigem Material.

Die „äußere“ Erschließung (Spurplattenstraße) wird für die geplante Nutzung des Geltungsbereiches als ausreichend betrachtet. Hinsichtlich des Begegnungsfalles Pkw – Pkw ist die Möglichkeit der zusätzliche Einrichtung einer Ausweichtasche mit dem Durchführungsvertrag abzusichern. Zur Sicherung des bestehenden „öffentlichen“ Charakters ist der Straßenabschnitt Vaschvitz – Neuholstein mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit festgesetzt worden.

### **3.10.2 Stellplätze**

Nachweis des Stellplatzbedarfes gemäß den Richtzahlen aus der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

#### **1. Wohngebäude**

##### *geforderte Richtzahlen*

aus Pkt. 1.2 Mehrfamilienhäuser und  
sonstige Gebäude mit  
Wohnungen 1 - 1,5 Stellplätze je Wohnung

aus Pkt. 1.4 Wochenend- und Ferien-  
häuser 1 Stellplatz je Wohnung

##### *festgesetzte Nutzungen*

- Grundfläche „A“ altes Wohnhaus - 1 Wohnung  
1 Ferienwohnungen

- Grundfläche „B“ alte Sporthalle - 1 Wohnung  
1 Ferienwohnung

- Grundfläche „C“ altes Unterkunfts-  
gebäude - 6 Ferienwohnungen

Aus diesen Zahlen ergibt sich, dass für die maximal 8 Ferienwohnungen

### **8 Stellplätze**

und die maximal 2 Wohnungen

### **mind. 2 Stellplätze**

nach der o. g. Vorschrift vorzuhalten sind. Die somit insgesamt vorzuhaltenden **10 Stellplätze** sind mit der Planzeichnung festgesetzt worden (1 Garagenplatz).

Zusätzlich zu diesen ist der Anteil für Besucher mit **3 Plätzen** berücksichtigt worden.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 werden zusammengefasst **12 Stellplätze und 1 Garagenplatz** errichtet. Die Flächen der Stellplätze sind ebenfalls aus regendurchlässigem Material herzustellen.

## **4. Schutzgebiete und -objekte**

### **4.1 allgemeine Aussagen**

Das Plangebiet enthält keine Schutzgebietsflächen im Sinne der §§ 13 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz.

Im nordöstlichen Geltungsbereich befindet sich eine Fläche, die als geschütztes Biotop gemäß § 20 Abs. 1 LNatG M-V einzustufen ist. Diese Fläche erfährt durch die geplante Nutzung keine Veränderung bzw. Beeinträchtigung und wird erhalten (siehe auch Landschaftsdiagnose).

### **4.2 Baumreihen, -gruppen und Einzelbäume**

Die vorhandenen Baumreihen (vornehmlich Pappeln) sind gemäß § 27 LNatG M-V zu erhalten.

Die vorhandenen Einzelbäume sowie Baumreihen, die nicht durch § 27 LNatG M-V erfasst werden, sind gemäß Baumschutzverordnung der DDR (bis 30.07.2003) ab einem Stammdurchmesser von 10 cm in 1,30 m Höhe gemessen unter Schutz gestellt.

Die danach zu schützenden Landschaftsbestandteile sind mit der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt.

Der Zufahrtbereich der Erschließungsstraße befindet sich in einem Bereich in dem der Baumbestand unterbrochen ist, so dass aus dieser Sicht dem zukünftigen Wegebau keine Behinderungen entgegen stehen.

#### **4.3 Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Sondergebiet Ferien-/ Wohnhäuser / ehemaliges Kinderheim Anne Frank - Dwarsdorf" befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone einer Wasserefassung.

#### **4.4 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Probleme hinsichtlich Geruchs- oder Lärmbelastung sind für das Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Durch das Amt für Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, dass von den westlich und südlich gelegenen Ackerflächen zeitweilig Lärm- und Geruchsimmissionen auf den Geltungsbereich einwirken können, die im ländlichen Raum bei Unerheblichkeit hinzunehmen sind.

#### **4.5 Denkmalschutz**

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich derzeit nicht bekannt.

Für die Belange der Bodendenkmalpflege ist zu beachten, dass wenn während der Erdarbeiten Urnenscherben, Steinsetzungen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä. oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, GVBl. M-V Nr. 1 vom 14. Januar 1998, S. 12 ff.) unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und

dokumentieren können. Danach werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Ein Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege ist zur Bauanlaufberatung einzuladen.

#### **4.6 200 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. § 19 LNatG M-V**

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß § 19 Abs. 1 LNatG M-V. Danach dürfen bauliche Anlagen innerhalb dieses Küsten- und Gewässerschutzstreifens nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Ausnahmen dazu sind gemäß Abs. 3, Nr. 4 zulässig, "... für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen sowie für bauliche Anlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches, wenn der Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat."

Der VEP Nr. 3 schafft nunmehr die Zulässigkeit für die Neuaufnahme der ehemals vorhandenen Nutzung, innerhalb der derzeit bestehenden Anlagen wobei diese den baulichen Rahmen ergeben. Es werden keine neuen baulichen Anlagen errichtet, das heißt es kommt zu den derzeit bestehenden Gebäuden keine neuen hinzu, oder es werden keine wesentlich erweitert, vielmehr wird die Baulichkeit in einem großen Umfang zurückgebaut. Ganz vereinfacht kann man sagen, dass "nur" eine Nutzung in einem reduzierten Umfang wieder aufgenommen wird.

Aus diesem Grund beantragte die Gemeinde die Erteilung der Ausnahme gemäß § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V zu prüfen. Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durch die zuständige Naturschutzbehörde, dem Landkreis Rügen die Erteilung der Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt worden. Die Ausnahme wurde mit Datum vom ..... 2000 erteilt.

#### **4.7 200 m-Bauverbotsbereich gemäß § 89 LWaG M-V**

Gemäß § 89 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) dürfen bauliche Anlagen außerhalb eines Bebauungsplanes u. a. in einer Entfernung bis zu 200 m landeinwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten ... nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Wie aus dem Text eindeutig hervorgeht, bezieht sich dieses Verbot auf Bereiche, die außerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes (Bezugserweiterung auch auf Vorhaben- und Erschließungspläne als Satzungen der Gemeinden) liegen. Man geht seitens des Gesetzgebers davon aus, dass bei der Aufstellung eines B-Planes (oder VEP) die jeweils zuständigen Wasserbehörden als Träger öffentlicher Belange in das Verfahren mit einbezogen werden und hierdurch die wasserrechtlichen und -

wirtschaftlichen Belange innerhalb des Planes voll umgesetzt werden können. Der B-Plan (VEP) kann danach nur genehmigt werden, wenn die Belange eingestellt werden und keine Forderungen mehr gestellt werden.

Ausnahmen von den Verboten dieses Abs. 1 sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sind oder wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse besteht.

Durch die Wiederaufnahme der ehemals bestandenen Nutzung innerhalb der teilweise zurückgebauten Anlagen sieht die Gemeinde keine Beeinträchtigung der Belange des Küstenschutzes. Die für die Prüfung zuständige Fachbehörde, das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Durch den Träger bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen eine Sanierung und Nutzung des Objektes. Die Ausnahme von den Verboten des § 89 LWaG wurde durch das StAUN Stralsund erteilt.

#### **4.8 Baugrund und Hydrogeologie**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Geologische Landesamt beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die Aussagen sind aufgrund ihres fachspezifischen Charakters zum Plangebiet übernommen worden.

Belange des geologischen Landesamtes werden nicht berührt.

**Baugrund** – Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

**Hydrogeologie** – Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter unterhalb eines Stauers (Geschiebemergel) verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der HK 50 ca. 10 m, seine Mächtigkeit 2 – 10 m.

#### **4.9 Bundeswasserstraße und Schifffahrtszeichen**

Das Plangebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Rassower Strom.

Nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 04.02.1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 04.11.1998 (BGBl. I, S. 3301) 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. Die strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung

ist beim Wasser- und Schiffsamt Stralsund zu beantragen. Hinsichtlich des hier durch das Amt bereits geprüften Plangebietes kann festgestellt werden, dass keine Beeinträchtigung der Bundeswasserstraße vorliegt bzw. entstehen wird. Das Plangebiet grenzt lediglich an die Bundeswasserstraße, verursacht aber keine der o. g. Beeinträchtigungen in, über, unter der Wasserstraße oder an ihren Ufern. Aus diesem Grund bedarf es keine strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung.

Des Weiteren wird mit der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schiffszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Dieser Gesetzesauszug ist als Nachrichtlicher Hinweis der Satzung beigefügt, so dass die notwendige Anstoßwirkung erzeugt wird.

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

#### **4.10 FFH- Gebietsvorschlag Nr. 46**

Eine Berücksichtigung von FFH- Gebieten leitet sich aus dem § 19 Bundesnaturschutzgesetz sowie der Flora – Fauna – Habitat Gebietsrichtlinie ab.

Eine Berührung mit dem FFH – Gebietsvorschlag Nr. 46, welches in ca. 1 000 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes liegt, ist nicht gegeben.

Durch die festgesetzten Nutzungen werden des Weiteren auch keine Auswirkungen erzeugt, die negativen Einfluss auf den Schutzbereich haben. Es ist für die Zukunft nichts vorgesehen oder zulässig, dass Beeinträchtigungen befürchten lässt.

Durch die zuständige Prüfungsbehörde, das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund, Abteilung Naturschutz wurde ebenfalls keine Unverträglichkeit der Vorhaben mit dem FFH – Vorschlagsgebiet festgestellt.

### **5.0 Landschaftsdiagnose**

#### **5.1 Zielstellung / allgemeine Feststellungen**

Die Ausführung der geplanten Maßnahmen (Wiederaufnahme der eingestellten Nutzung) stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Dieser Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist so gering wie möglich zu halten und unvermeidliche Beeinträchtigungen sind durch gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG).

Um das Ausmaß des Eingriffes einschätzen zu können, wird der ökologische Wert vor und nach der Maßnahme verglichen.

Der ökologische Wert der Flächen wird mittels Bewertungsrahmen für Biotoptypen des Landes Nordrhein-Westfalen ermittelt. Dieser Bewertungsrahmen wird von der zuständigen Kreisverwaltung Rügen (Umweltamt) anerkannt. Er beinhaltet die Stufen 0,0 als niedrigste und 1,0 als höchste Bewertung. Die Flächen werden einer Nutzung zugeordnet und die Wertfaktoren entsprechend dem Bewertungsrahmen ermittelt. Dabei erfolgen zur genaueren Bestimmung der Flächen Zu- bzw. Abschläge.

Falls aufgrund der Versiegelung infolge der geplanten Maßnahmen der ökologische Wert kleiner wird, müssen Ausgleichsmaßnahmen derart gefordert werden, dass der ökologische Wert der Fläche nach der Maßnahmen dem vorherigen Wert gleicht bzw. positiv überschreitet.

## **5.2 Wertermittlung vor geplanter Baumaßnahme**

Das Planungsgebiet wurde bis vor der Wende als Kinderheimanlage genutzt.

Die Fläche des Vorhabens- und Erschließungsplanes weist eine hohen Versiegelungsgrad auf. Die Gebäude sind ohne sinnvolle Nutzung dem Verfall preisgegeben. Derzeit sind sie allerdings noch in ihrer Grundsubstanz erhalten und sanierungsfähig. Eine Betonplattenstraße aus Vaschvitz kommend dient als Zuwegung. Eine unbefestigte Wegefläche führt nach Neuholstein.

Vor den bebauten Flächen befindet sich eine ausgedehnte Grünfläche, die zuvor als Sport- und Spielplatz diente. Diese Grünfläche und die Flächen um die versiegelten Bereiche werden gemäht. Hauptsächlich um die Kläranlage und hinter dem ehemaligen Unterkunftsgebäude liegen die Flächen brach.

Im östlichen Bereich führt das Plangebiet in einen Weidebereich und im nördlichen Teil berührt es den naturbelassenen Strand mit Schilfbereichen. Dieser Schilfbereich ist ein Schutzgebiet gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LNatG M-V i. V. m. § 20c Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BNatSchG. Sie wird wie ihre umgrenzenden Flächen keine Veränderungen erfahren.

Bei den Baumbeständen handelt es sich zumeist um Pappeln. Lediglich hinter dem ehemaligen Wohnhaus finden wir 2 Linden und 1 Kastanie mit einem Kronendurchmesser von je 10,0 m. Als Heckenpflanzenarten sind vor allem Sanddorn und hinter dem ehemaligen Unterkunftsgebäude verschiedene Spieresträucher, Eberesche, Traubenkirsche und Feldahorn zu finden. An der nördlichen Zaungrenze steht eine lückenhafte Fliederhecke.

Nach Aussage der Geologischen Karte des Norddeutschen Flachlandes setzt sich das Bodeninventar des Plangebietes aus Geschiebelehm bzw. -mergel der Grundmoräne zusammen.

Zur Flächeneinteilung wurden die derzeitigen Nutzungen mit Buchstaben gekennzeichnet. Die einzelnen Flächenabgrenzungen sind der Anlage zu entnehmen.

<b>Flächenbezeichnung</b>	<b>Zustand/ Nutzung</b>
A	durch Baulichkeiten versiegelte Fläche
B	unbefestigte Wegefläche
C	Unland, unversiegelte/ halbversiegelte Freifläche, teilweise mit geringer Vegetation
D	durch Befahren degradierte Rasenfläche
E	Ackerfläche
F	durch Mahd beeinflusste Grünfläche
G	artenarme Staudenflur
H	Hecke
J	Einzelbaum, Baumgruppe
K	geschützter Biotoptyp
L	intensives Grün- und Weideland

Nun sollen die Teilflächen näher beschrieben werden:

#### **Fläche A**

insgesamt 3024,0 m<sup>2</sup>

durch die ehemaligen Kinderheimgebäude, Betonflächen und Zuwegungen sowie durch Betonplattenweg versiegelte Flächen

Wertfaktor 0,0

#### **Fläche B**

insgesamt 66,0 m<sup>2</sup>

unbefestigte Wegefläche, bewertet wie Rasengittersteinfläche

Wertfaktor 0,2

#### **Fläche C**

insgesamt 445,0 m<sup>2</sup>

als Unland eingestufte Flächen, unversiegelte / halbversiegelte Freiflächen:

. ehemals Sandkasten (eine Bodenart, nährstoffarm),

. Betonablagerungsfläche (Teilversiegelung),

beide mit sehr geringer Vegetation

Wertfaktor 0,2

#### **Fläche D**

insgesamt 200,0 m<sup>2</sup>

befahrene Rasenfläche, bewertet wie Rasenfläche jedoch Abschlag

Wertfaktor 0,3

### **Fläche E**

insgesamt 288,0 m<sup>2</sup>  
intensiv genutzte Ackerfläche

Wertfaktor 0,3

### **Fläche F**

insgesamt 5327,0 m<sup>2</sup>  
durch Mahd beeinträchtigte Grünfläche, bewertet wie Brachfläche jedoch  
Abschlag aufgrund regelmäßiger Mahd in größeren Abständen und  
Ablagerung von Schrottteilen, Autoreifen

Wertfaktor 0,5

### **Fläche G**

insgesamt 1025,0 m<sup>2</sup>  
artenarme Staudenflur; um Kläranlage nur Große Brennnessel (*Urtica dioica*)  
und Brombeere (*Rubus fruticosus*), bewertet wie Brachfläche jedoch Ab-  
schlag da Stickstoffzeiger, sehr geringe Artenanzahl

Wertfaktor 0,6

### **Fläche H**

insgesamt 497,0 m<sup>2</sup>  
Hecke mit Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), verschiedene  
Spierestraucharten (*Spiraea spec.*), Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*),  
vereinzelt Holunder (*Sambucus nigra*), Goldglöckchen (*Forsythia intermedia*),  
Traubenkirsche (*Prunus padus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn-  
Nachwuchs (*Acer campestre*)

Wertfaktor 0,7

### **Fläche J**

insgesamt 794,0 m<sup>2</sup>  
Einzelbäume (Pappel), Baumgruppen (Kastanie, Linden; Pappeln),  
Baumreihen (Pappeln)

Wertfaktor 0,8

### **Fläche K**

insgesamt 128,0 m<sup>2</sup>  
geschützter Biotoptyp gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 LNatG M-V i. V. m.  
§ 20 c Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BNatSchG (Schilfbereiche)

Wertfaktor 1,0

## Fläche L

insgesamt 2337,0 m<sup>2</sup>  
intensiv genutzte Grünland- und Weidefläche als Landwirtschaftsfläche

Wertfaktor 0,4

Die Beurteilung der Flächen ist der nächsten Tabelle zu entnehmen. Aus dem Produkt der Flächengröße und dem Wertfaktor ergeben sich die Wertpunkte der einzelnen Teilflächen.

### Wertpunktermittlung

Flächenbezeichnung	Zustand/Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
A	durch Baulichkeiten versiegelte Fläche	3024,0	0,0	0,0
B	unbefestigte Wegefläche	66,0	0,2	13,2
C	Unland	445,0	0,2	89,0
D	durch Befahren degradierte Rasenfläche	200,0	0,3	60,0
E	Ackerfläche	288,0	0,3	86,4
F	durch Mahd beeinflusste Grünfläche	5327,0	0,5	2663,5
G	artenarme Staudenflur	1025,0	0,6	615,0
H	Hecke	497,0	0,7	347,9
J	Einzelbaum, Baumgruppe	794,0	0,8	635,2
K	geschützter Biototyp	128,0	1,0	128,0
L	Weide- und Grünland	2337,0	0,4	934,8
insgesamt:		<b>14131,0</b>		<b>5573,0</b>

Das Plangebiet mit einer Größe von 14131,0 m<sup>2</sup> hat einen ökologischen Wert von 5573,0 Wertpunkten.

### 5.3 Ermittlung der Wertpunkte nach geplanter Baumaßnahme

Die geplanten Maßnahmen zielen vor allem auf eine Entsiegelung der Flächen. So soll das ehemalige Unterkunftsgebäude teilweise und der Anbau am Wohngebäude vollständig zurückgebaut werden. Die befestigte Hoffläche wird verringert. Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen bleiben in ihrem Bestand erhalten. Es sind ebenfalls keine Eingriffe in das durch das Landesnaturschutzgesetz M-V und das Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotop geplant.

Das mögliche Auslaufen von Abwässern aus der vorhandenen Kleinkläranlage wird durch eine Erneuerung dieser entsprechend den bestehenden gesetzlichen

Regelungen beseitigt. Die Fläche um die Kläranlage wird Grünfläche gemäß § 8 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern und ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Ein geringer Prozentsatz der gemähten Grünfläche (Brache - Fläche F) wird als Zuwegung, Terrasse oder Stellplatz genutzt. Ein weiterer Teil wird im direkten Anschluss an die bebauten Bereiche Rasenfläche und deshalb intensiver genutzt als bisher. Der Bereich vor der Bebauung (ehemals Sport- und Spielplatz) und den Rasenflächen soll als gemähte Grünfläche erhalten bleiben. Die Fläche erhält eine Aufwertung aufgrund der Entsorgung der Schrotteile und Autoreifen.

Die Unlandflächen (Fläche C) werden in die durch Mahd beeinflusste Grünfläche integriert.

Eine genaue Auflistung und Bewertung ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

<b><u>Vor der Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes</u></b>	<b><u>Nach der Ausführung des Vorhaben- u. Erschließungsplanes</u></b>
--	--

**Fläche A**

- durch Baulichkeiten und Betonflächen  
versiegelte Fläche

3 024,0 m<sup>2</sup> x 0,0 = 0,0 Wertpunkte

- Anteil des Bestandes an Bebauung  
(Verringert durch Rückbau)

1 218,0 m<sup>2</sup> x 0,0 = 0,0 Wertpunkte

- Anteil für Stellplätze, Zuwegung,  
Terrassen

464,0 m<sup>2</sup> x 0,1 = 46,4 Wertpunkte

- Restfläche als Grünfläche um  
Bebauung gem. § 8 LBauO M-V

1 342,5 m<sup>2</sup> x 0,4 = 537,0 Wertpunkte

<b>Summe der Wertpunkte der Fläche A</b>					
<b>vorher</b>	<b>0,0</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>nachher</b>	<b>583,4</b>	<b>Wertpunkte</b>

**Fläche B**

- unbefestigte Wegefläche

66,0 m<sup>2</sup> x 0,2 = 13,2 Wertpunkte

- bleibt erhalten

66,0 m<sup>2</sup> x 0,2 = 13,2 Wertpunkte

<b>Summe der Wertpunkte der Fläche B</b>					
<b>vorher</b>	<b>13,2</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>nachher</b>	<b>13,2</b>	<b>Wertpunkte</b>

**Fläche C**

- Unland, unversiegelte / halbversiegelte  
Freifläche

$445,0 \text{ m}^2 \times 0,2 = 89,0 \text{ Wertpunkte}$

- Anteil an neu zu errichtender Erschließungs-  
straße

$28,0 \text{ m}^2 \times 0,1 = 2,8 \text{ Wertpunkte}$

- Anteil der Fläche die in den Bereich Grünland  
durch Mahd beeinflusst (Fläche F) integriert  
wird

$347,0 \text{ m}^2 \times 0,5 = 173,5 \text{ Wertpunkte}$

- Restfläche wird Grünfläche um Bebauung  
gem. § 8 LBauO M-V

$70,0 \text{ m}^2 \times 0,4 = 28,0 \text{ Wertpunkte}$

<b>Summe der Wertpunkte der Fläche C</b>					
<b>vorher</b>	<b>89,0</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>nachher</b>	<b>204,3</b>	<b>Wertpunkte</b>

**Fläche D**

- durch Befahren degradierte Rasenfläche

$200,0 \text{ m}^2 \times 0,3 = 60,0 \text{ Wertpunkte}$

- bleibt erhalten

$200,0 \text{ m}^2 \times 0,3 = 60,0 \text{ Wertpunkte}$

<b>Summe der Wertpunkte der Fläche D</b>					
<b>vorher</b>	<b>60,0</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>nachher</b>	<b>60,0</b>	<b>Wertpunkte</b>

**Fläche E**

- Ackerfläche

$288,0 \text{ m}^2 \times 0,3 = 86,4 \text{ Wertpunkte}$

- bleibt erhalten

$288,0 \text{ m}^2 \times 0,3 = 86,4 \text{ Wertpunkte}$

<b>Summe der Wertpunkte der Fläche E</b>					
<b>vorher</b>	<b>86,4</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>nachher</b>	<b>86,4</b>	<b>Wertpunkte</b>

**Fläche F**

- durch Mahd beeinflusste Grünfläche

$5\,327,0 \text{ m}^2 \times 0,5 = 2\,663,5 \text{ Wertpunkte}$

- Anteil an Fläche, die erhalten bleibt

$3\,278,5 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1\,639,3 \text{ Wertpunkte}$

- Anteil an Stellplätzen, Zuwegung, Terrassen

$854,4 \text{ m}^2 \times 0,1 = 85,4 \text{ Wertpunkte}$

- Restfläche wird Grünfläche um Bebauung  
gem. § 8 LBauO M-V

$1\,194,1 \text{ m}^2 \times 0,4 = 477,6 \text{ Wertpunkte}$

<b>Summe der Wertpunkte der Fläche F</b>					
<b>vorher</b>	<b>2 663,5</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>nachher</b>	<b>2 199,1</b>	<b>Wertpunkte</b>

### Fläche G

- |   |  |
|---|--|
| - artenarme Staudenflur                         | - Anteil an Fläche, der erhalten bleibt                        |
| 1 025,0 m <sup>2</sup> x 0,6 = 615,0 Wertpunkte | 82,1 m <sup>2</sup> x 0,6 = 49,3 Wertpunkte                    |
|   | - Anteil an Zuwegung, Terrassen                                |
|   | 120,5 m <sup>2</sup> x 0,1 = 12,1 Wertpunkte                   |
|   | - Anteil an Regenrückhaltebecken                               |
|   | 90,0 m <sup>2</sup> x 0,4 = 36,0 Wertpunkte                    |
|   | - Restfläche wird Grünfläche um Bebauung<br>gem. § 8 LBauO M-V |
|   | 732,4 m <sup>2</sup> x 0,4 = 293,0 Wertpunkte                  |

<b>Summe der Wertpunkte der Fläche G</b>			
<b>vorher</b>	<b>615,0 Wertpunkte</b>	<b>nachher</b>	<b>390,4 Wertpunkte</b>

### Fläche H

- |   |   |
|---|---|
| - Heckenbestände                              | - Anteil an Terrassen                         |
| 497,0 m <sup>2</sup> x 0,7 = 347,9 Wertpunkte | 75,0 m <sup>2</sup> x 0,1 = 7,5 Wertpunkte    |
|   | - Restfläche, die erhalten bleibt             |
|   | 422,0 m <sup>2</sup> x 0,7 = 295,4 Wertpunkte |

<b>Summe der Wertpunkte der Fläche H</b>			
<b>vorher</b>	<b>347,9 Wertpunkte</b>	<b>nachher</b>	<b>302,9 Wertpunkte</b>

### Fläche J

- |   |   |
|---|---|
| - Einzelbaum, Baumgruppe                      | - bleibt erhalten                             |
| 794,0 m <sup>2</sup> x 0,8 = 635,2 Wertpunkte | 794,0 m <sup>2</sup> x 0,8 = 635,2 Wertpunkte |

<b>Summe der Wertpunkte der Fläche J</b>			
<b>vorher</b>	<b>635,2 Wertpunkte</b>	<b>nachher</b>	<b>635,2 Wertpunkte</b>

### Fläche K

- |   |   |
|---|---|
| - Schutzgebiete                               | - bleibt erhalten                             |
| 128,0 m <sup>2</sup> x 1,0 = 128,0 Wertpunkte | 128,0 m <sup>2</sup> x 1,0 = 128,0 Wertpunkte |

<b>Summe der Wertpunkte der Fläche K</b>			
<b>vorher</b>	<b>128,0 Wertpunkte</b>	<b>nachher</b>	<b>128,0 Wertpunkte</b>

**Fläche L**

- Weide- und Grünland

2 337,0 m<sup>2</sup> x 0,4 = 934,8 Wertpunkte

- Flächenanteil der erhalten bleibt

1 793,7 m<sup>2</sup> x 0,4 = 717,5 Wertpunkte

- Anteil an Regenrückhaltebecken

60,0 m<sup>2</sup> x 0,4 = 24,0 Wertpunkte

- Restfläche wird Grünfläche um Bebauung  
gem. § 8 LBauO M-V

483,3 m<sup>2</sup> x 0,4 = 193,3 Wertpunkte

**Summe der Wertpunkte  
Fläche L**

**vorher 934,8 Wertpunkte**

**nachher**

**934,8 Wertpunkte**

**Summe der Wertpunkte  
insgesamt**

**vorher 5 573,0 Wertpunkte**

**nachher**

**5 537,7 Wertpunkte**

**auszugleichender Biotopwertverlust:**

**5 537,7 - 5 573,0 = - 35,3 Wertpunkte**

**5.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Da Entsiegelung und Aufwertungen von Flächen erfolgen, bleibt der ökologische Wertverlust gering. Um die 35,3 Wertpunkte auszugleichen, genügen Ausgleichsmaßnahmen (innerhalb des Geltungsbereiches).

Zur Aufwertung des Regenrückhalte-/ Löschwasserbeckens sind Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Dazu werden folgende Arten vorgeschlagen und in die Nachrichtlichen Hinweise als Pflanzliste aufgenommen:

**Bäume**

Schwarz- Erle

Spitzahorn

Bergahorn

Vogel- Kirsche

Stieleiche

Silber- Weide

Winterlinde

Sommerlinde

Alnus glutinosa

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Prunus avium

Quercus robur

Salix alba

Tilia cordata

Tilia platyphyllos

### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeines Pfaffenhütchen	Eucnymus europaea
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Ohrweide	Salix aurita
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Bilanzierung: 4 Bäume  
30 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung

Hinweis: Für Baumpflanzungen ist Baumschulware, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang –in 1,30 m Höhe gemessen – von mindestens 14 – 16 cm zu verwenden.

Nr.	Art der Maßnahmen	von	wirksame Fläche nach der Maßnahme in m <sup>2</sup>	Wertfaktor		Wertzuwachs	Berechnung	Wertpunkte
				vorher	nachher			
1	Pflanzung Bäumen	von	100,0	0,4	0,8	0,4	100,0 x 0,4	40,0
2	Pflanzung Sträuchern	von	30,0	0,4	0,7	0,3	30,0 x 0,3	9,0
<b>Summe der Biotopwertpunkte der Ausgleichsmaßnahmen:</b>								<b>49,0</b>

Auszugleichender Biotopwertverlust 35,3  
erreichter Ausgleich 49,0  
**+ 13,7**

Der Wertverlust wird durch die Maßnahmen positiv ausgeglichen.

## **6.0 Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann zu dem Vorhaben ausgesagt werden, dass eine Wiederaufnahme der Nutzung sowie ihrer Sicherung für die Zukunft dem gesamten Gebiet zuträglich ist.

Der Verwilderung und weiteren Zerstörung der gesamten Anlage, wie sie sich momentan darstellt, wird Einhalt geboten. Dieses ist sowohl dem städtebaulichen als auch natürlichem Bild zuträglich.

Die Erschließung des Gebietes ist vorhanden bzw. kann über die Versorgungsträger und den Investor sichergestellt werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch entsprechende Maßnahmen minimiert und vollständig ausgeglichen.

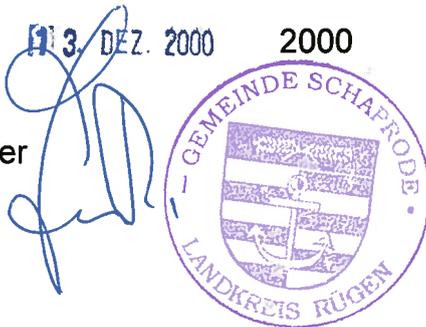
Die geplanten Nutzungen, zum einen Betreiber- und zum anderen Ferienwohnungen, sind durch die Landesplanerische Beurteilung raumordnerisch bestätigt worden.

## 7.0 Arbeitsvermerk

Die Unterlagen zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Sondergebiet Ferien-/ Wohnhäuser/ ehemaliges Kinderheim Anne Frank, Dwarsdorf" der Gemeinde Schaprode wurden bearbeitet durch die Ingenieurbüro Timm GmbH, Dipl.-Ing. M. Knittel, Industriestraße 18 a, 18528 Bergen auf Rügen.

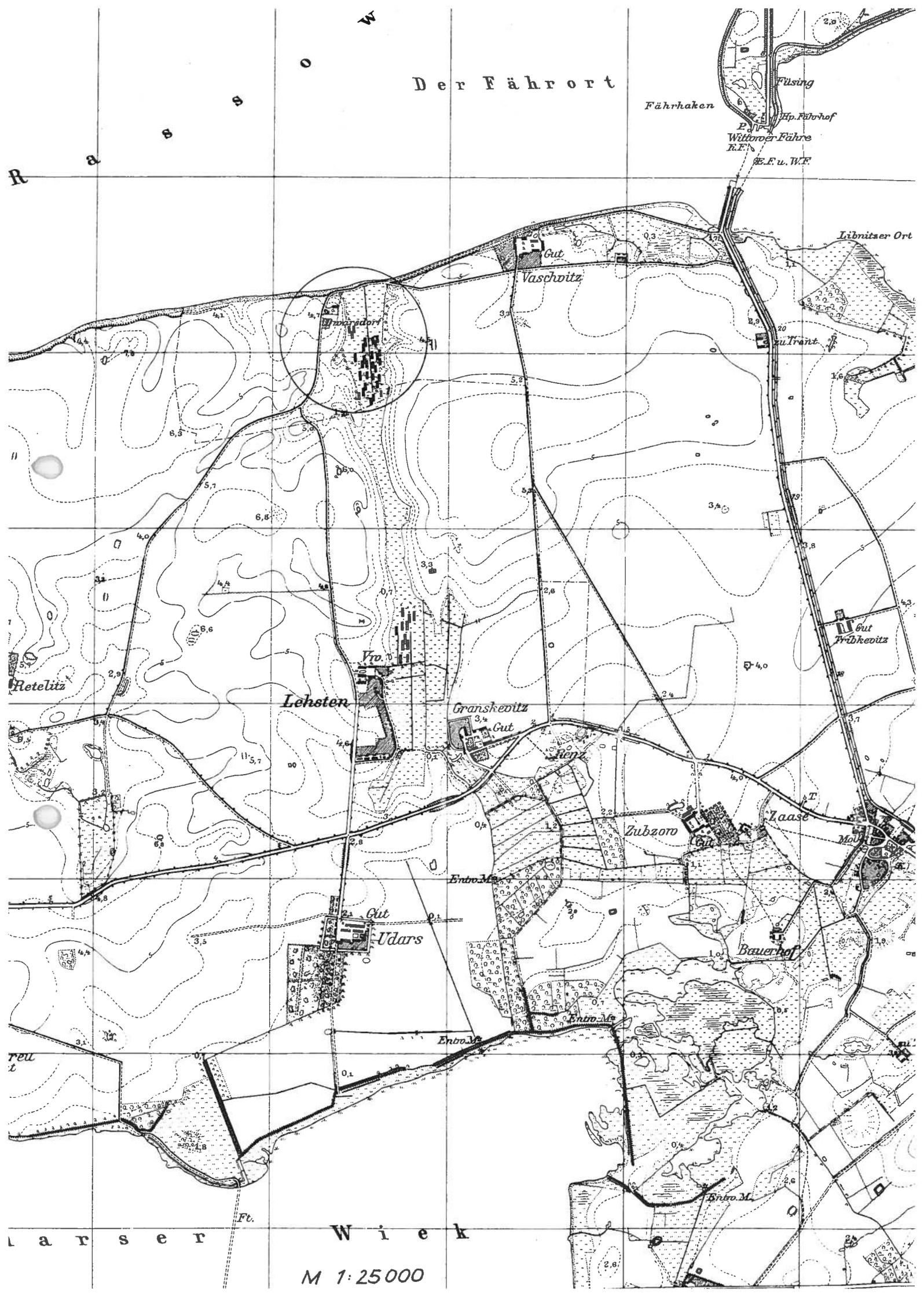
Schaprode, 13. DEZ. 2000 2000

Bürgermeister



# ***Anlagen***

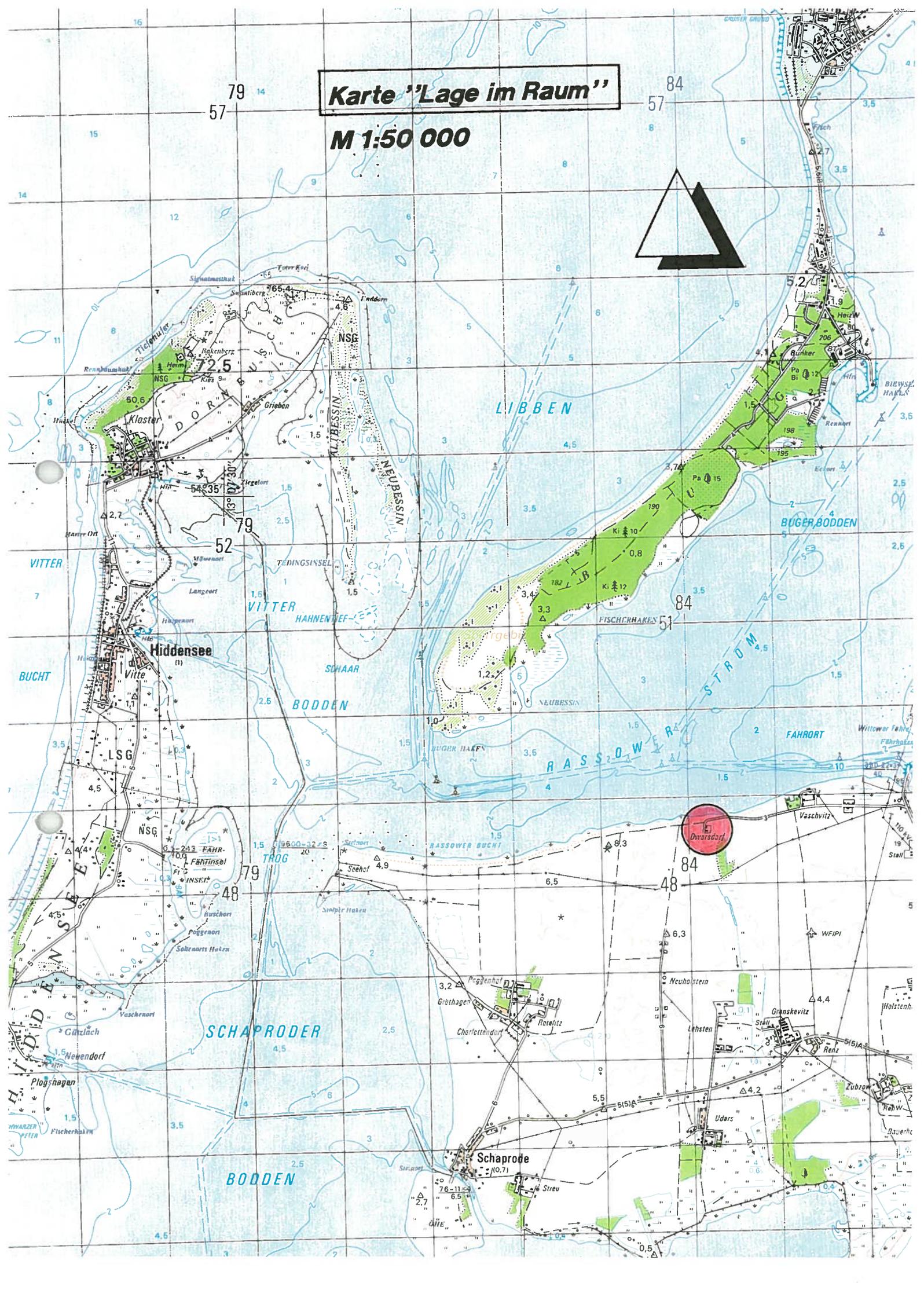
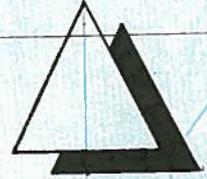
Der Fährort

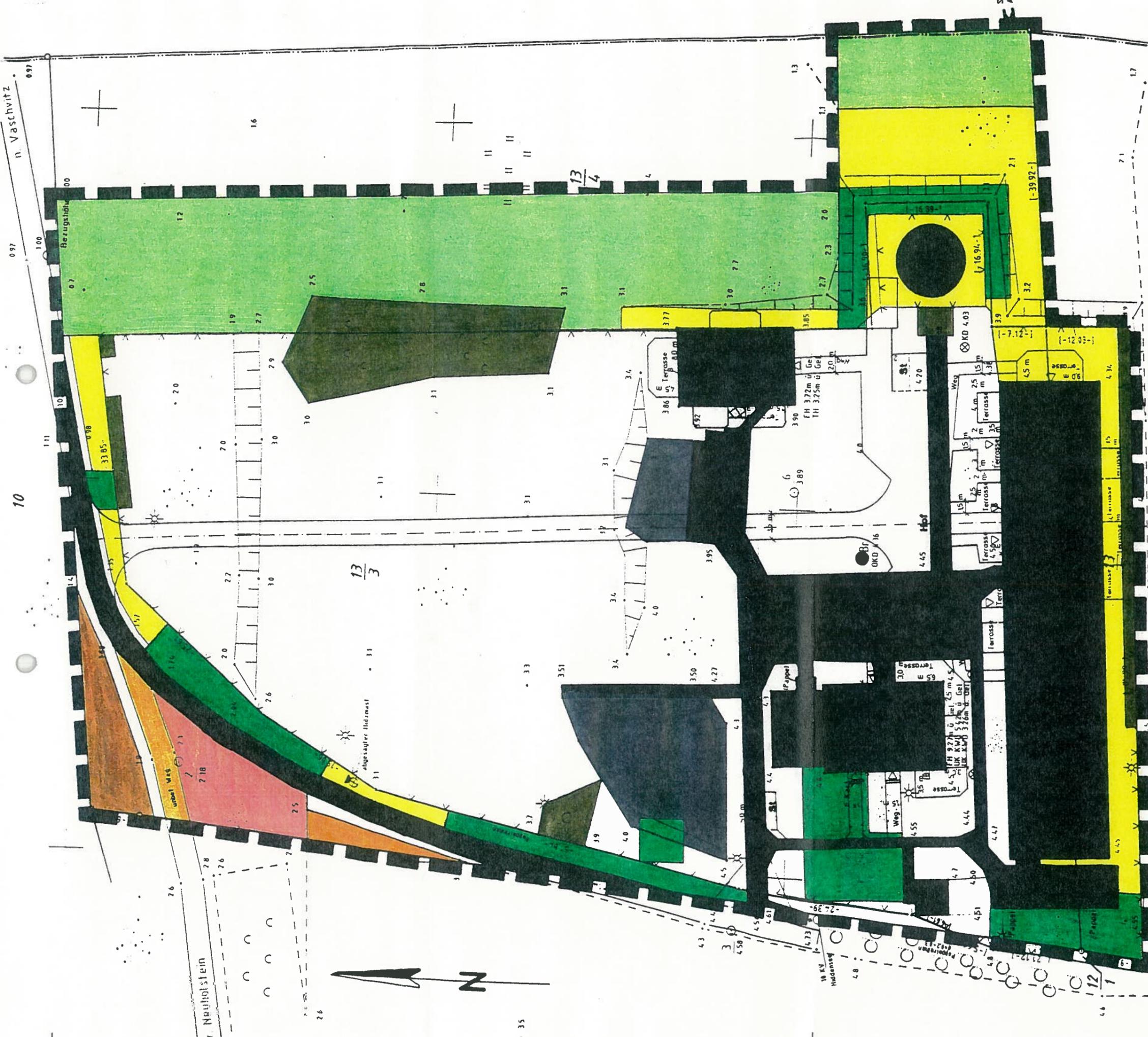


M 1:25000

# Karte "Lage im Raum"

M 1:50 000





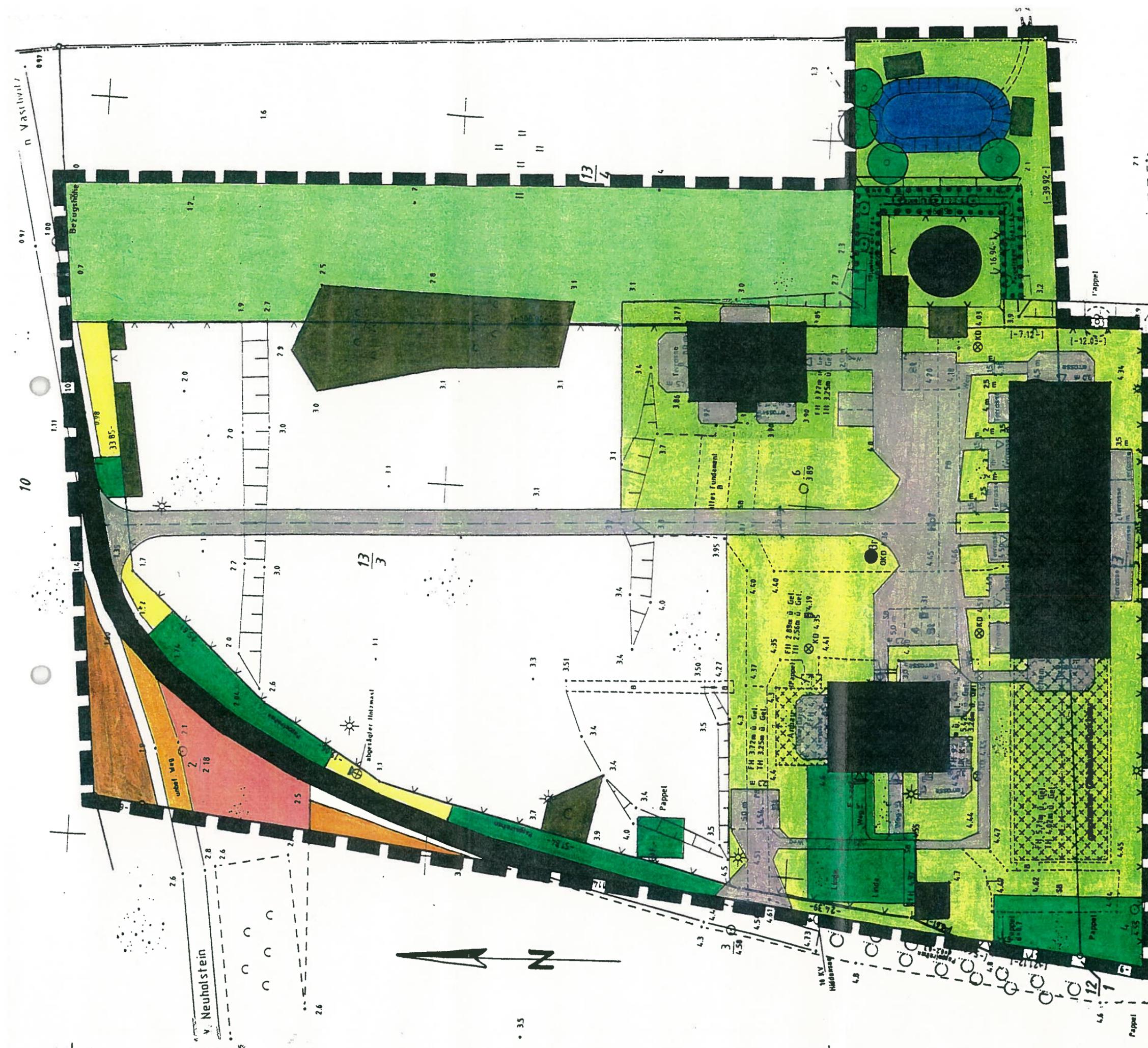
# Legende

- Flächenbestimmung**
- A** durch Baulichkeiten versiegelt Fläche
  - B** unbefestigte Wegefläche
  - C** Unland
  - D** durch Befahren degradierte Rasenfläche
  - E** Ackerfläche
  - F** durch Mahd beeinflusste Grünfläche
  - G** artenarme Staudenflur
  - H** Hecke
  - J** Einzelbaum, Baumgruppe
  - K** geschützter Biotoyp
  - L** Weide- und Grünland

Flächenzustand vor den geplanten Maßnahmen

M 1 : 500

		
<b>Planer:</b>		
Industriestraße 18a 18528 Bergen	03838/24936 Tel. 03838/24937 Fax.	Bergen, d. 19. 11 geprüft: <i>Awala</i>



# Legende

## Flächenbestimmung

- durch Baulichkeiten versiegelte Fläche
- unbefestigte Wegefläche
- Pflaster- bzw. Schotterfläche
- durch Befahren degradierte Rasenfläche
- Ackerfläche
- Grünfläche gemäß § 8 LBauO M-V
- durch Mahd beeinflusste Grünfläche
- Schönungsteich mit Ufervegetation
- Staudenflur
- Weide- und Grünland
- Hecke, Sträucher
- Einzelbaum, Baumgruppe
- geschützter Biotoptyp

Flächenzustand nach den geplanten Maßnahmen

M 1 : 500

<b>Planer:</b>	
Industriestraße 18a 18528 Bergen	03838/24936 Tel. 03838/24937 Fax.
Bergen, d. 21.02.00 geprüft: <i>Oswald</i>	