

Satzung der Gemeinde Gingst über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Miniaturpark Gingst"

**- Amt Gingst -
Mühlenstraße 33a
18569 Gingst**



**Planer: Ingenieurbüro Timm GmbH Bergen
Industriestraße 18a
18528 Bergen auf Rügen**

Inhaltsverzeichnis:

Seite

1.	Grundlage der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes	1
1.1	Beschlußfassung	1
1.2	Planungsanlaß	1
1.3	Planungsziel	1
1.4	Besucheraufkommen	2
1.5	Planungsanzeige	3
2.	Beschreibung des Plangebietes	3
2.1	Lage im Raum	3
2.2	Planbereich	4
2.3	Örtliche Gegebenheiten	4
3.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	4
3.1	Trinkwasserversorgung	4
3.2	Brauchwasserversorgung	4
3.3	Löschwasserbedarf	5
3.4	Abwasserbeseitigung	5
3.5	Regenwasserbeseitigung	5
3.6	Energieversorgung	5
3.7	Wärmetechnische Versorgung	6
3.8	Abfallbeseitigung	6
3.9	Fernmeldetechnische Versorgung	6
3.10	Straßentechnische Erschließung	6
4.	Schutzgebiete und -objekte	7
4.1	Trinkwasserschutz	7
4.2	Belange der Bodendenkmalpflege	7

4.3	Belange der Baudenkmalpflege	8
4.4	Immissionsschutz	8
4.5	Brandschutz	9
4.6	Weitere Schutzgebiete und -objekte	9
4.7	Baugrund und Hydrogeologie	9
4.8	Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagentetze	10
5.	Landschaftspflegerische Belange	10
5.1	Eingriff in Natur und Landschaft	10
5.1.1	Allgemeine Feststellungen	10
5.1.2	Wertermittlung vor geplanter Baumaßnahme	11
5.1.3	Ermittlung der Wertpunkte nach geplanter Baumaßnahme	14
5.2	Landschaftsbild	18
5.2.1	Allgemeines/Methode	18
5.2.2	Bewertung des vorhandenen Landschaftsbildes	19
5.2.3	Ermittlung des Landschaftsbildes nach der Realisierung des Vorhabens	19
5.3	Endbetrachtung	20
6.	Zusammenfassung	20
7.	Arbeitsvermerk	21

Anlagen

Lage im Raum	Anlage A, Blatt 1
Beispiel Mini-Born-Park Owschlag, Schleswig-Holstein	Anlage B, Blatt 1
Beispiel Mini-Born-Park Owschlag, Schleswig-Holstein	Anlage B, Blatt 2
Flächenzustand vor den geplanten Maßnahmen	Anlage C, Blatt 1
Darstellung der 3 Teilflächen zur Eingriffsberechnung der zusammengefaßten Restfläche	Anlage C, Blatt 2
Schalltechnisches Gutachten	Anlage D, Blatt 1 bis 28

Begründung

1. Grundlage der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1.1 Beschlußfassung

Der Gesetzgeber schreibt für Vorhaben- und Erschließungspläne keinen Aufstellungsbeschluß der Gemeinde vor. Um das Vorhaben zu unterstützen und dem Investor diese Unterstützung zu dokumentieren, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Gingst in ihrer Sitzung vom 11. Dezember 1997, Beschluß-Nr. 576 - 39./97, den Beschluß gefaßt, den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Miniaturpark Gingst" gemäß § 7 BauGB-Maßnahmengesetz aufzustellen.

Die Gemeinde Gingst besitzt derzeit keinen genehmigten Flächennutzungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 wird dementsprechend gemäß § 8 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 2 Satz 2 BauGB-Maßnahmengesetz als "vorzeitiger Bebauungsplan" aufgestellt.

1.2 Planungsanlaß

Der Bereich Westrügen, zu dem die Gemeinde Gingst zählt, war bisher weitgehend landwirtschaftlich und weniger touristisch geprägt. Dieses resultiert aus den weitreichend unzerschnittenen Landschaftsräumen und den wenigen Bademöglichkeiten sowie der Lage außerhalb der Ostseebereiche. Da die Landwirtschaft als Haupterwerbszweig seine Bedeutung verlor, erscheint der Tourismus als neue Möglichkeit, die ausbleibenden Einkünfte und Arbeitsplätze aus der Landwirtschaft teilweise auszugleichen.

Bestehende Einzelobjekte wie die Historischen Handwerkerstuben in Gingst versuchen seit längerem die touristische Attraktivität des Gebietes zu erhöhen.

Der geplante Miniaturpark soll den Wirtschaftsfaktor Tourismus in der Gemeinde Gingst stärken, einerseits als zusätzliches Tourismuseinzelobjekt, andererseits durch eine mit dem Miniaturpark verbundenen Saisonverlängerung. Des weiteren werden mit dem Vorhaben Arbeitsplätze im Gemeindegebiet geschaffen und der wirtschaftliche und gewerbliche Bereich der Gemeinde wieder aktiviert. Es sind keine neuen Bettenkapazitäten geplant, sondern die bessere Ausnutzung der vorhandenen Betten gewollt.

1.3 Planungsziel

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Miniaturpark Gingst" ist die Errichtung und der Betrieb eines Miniaturparkes mit Stellplätzen und einer Halle zur Winterlagerung der Modelle und Freizeitanlagen geplant.

In dem Miniaturpark werden nationale und internationale Bauwerke mit historischer und kultureller Bedeutung maßstäblich gezeigt. In die Anlage werden insgesamt ca. 90 Miniaturgebäude integriert (siehe Anlage B, Blatt 1 und 2: Beispiel Mini-Born-Park in Owschlag, Schleswig-Holstein). Die Insel Rügen soll mit ihren landschaftlich ausgeprägten Formen, Gewässer, Straßen und Hauptorten als dreidimensionale Landkarte nachempfunden werden. Auf der Insel werden viele interessante Bauwerke dargestellt. Vor allem die Insel Rügen soll eine besonders naturgetreue Darstellung erfahren. Dieses gilt für die Modellbauten ebenso wie für die landschaftlichen Nachbildungen.

Sämtliche Miniaturbauwerke werden in eine bepflanzte und blühende Gartenlandschaft eingebettet. Es erfolgen klein- und großflächige Baum- und Strauchanpflanzungen unterschiedlicher Größe. Einige Miniaturgebäude werden entsprechend ihrer Originalbauwerke von Wasserflächen mit entsprechender Bepflanzung umgeben sein.

Die Modelle sind nicht nur durch ein Wegenetz erreichbar. Eine schienengebundene Parkbahn lädt zum Mitfahren ein.

Die Attraktivität des Parkes wird durch die Umnutzung des vorhandenen Aufenthaltsgebäudes der Freilichtbühne zum Restaurant mit Café erhöht. Des weiteren ist ein Kiosk in der Mitte der Anlage geplant. Im Eingangsgebäude ist ein Souvenirverkauf vorgesehen. Zu den Gebäuden werden Festsetzungen zur Geschossigkeit, Firsthöhe, Höhenlage, Bauweise und Dachneigung in der Planzeichnung angegeben. Die Festsetzungen dienen der landschafts- und ortstypischen Eingliederung der Gebäude.

Im Gelände verteilt werden einige überdachte Grillplätze angelegt.

Der Spielbereich ist ein zusätzliches Angebot vor allem an die kleinen Besucher des Parks. So werden verstärkt Familien zu einem Besuch in den Park eingeladen. Die Spielgeräte sprechen Kinder bis zu 15 Jahren an, z. B. Luna-Loop, Tret-Karts, Traktorbahn, Springburg. Sie sind vom Besucher selbst in Betrieb zu nehmen. Dies verdeutlicht die Einfachheit der Spielgeräte.

Die Höhe der Spielgeräte wird in der Planzeichnung mit max. 8,00 m festgesetzt. Da die vorhandene Pappelreihe erhalten bleibt und Randpflanzungen mit Baum- und Strauchwerk erfolgen, gliedern sich die Spielgeräte höhenmäßig in das geplante Parkbild ein.

Für den Park muß ein Parkplatz angelegt werden. Dieser entsteht westlich des Miniaturparks. Der Parkplatz ist für Personenkraftfahrzeuge und Busse ausgelegt. Es sind 6 Bus- und 232 PKW-Stellplätze, davon 6 Behindertenparkplätze, geplant. Der Parkplatz wird mit Baum- und Strauchpflanzungen eingegrünt. Zwischen den Stellplätze erfolgt auf einem Grünstreifen die Pflanzung von Bäumen. Zur Sicherung der Pflanzungen wurde die Größe der Baumscheiben auf eine Mindestgrößen von 2,5 m x 2,5 m festgesetzt. Die Stellplatzflächen dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.

Die Miniaturgebäude werden im Winter in einer Winterlagerhalle aufbewahrt. Dazu wird die Halle im Teilbereich I umgenutzt. Sie bleibt in ihren Abmaßen erhalten.

1.4 Besucheraufkommen

Bei der Annahme des Besucheraufkommens wird von den jährlich gezählten Besuchern der Parks in Owschlag und Tolk ausgegangen. In Owschlag wurden durchschnittlich 200 000 Besucher und in Tolk jährlich ca. 100 000 Besucher gezählt. Bei Gingst wird mit einer Besucherzahl von jährlich 115 000 gerechnet. Des weiteren wird von 240 geöffneten Tagen (rund 8 Monaten) ausgegangen. In der Saisonzeit (ca. 120 Tage) wird die dreifache Besucherzahl gegenüber der Nichtsaison veranschlagt. So ergeben sich ca. 240 Besuchern pro Tag bzw. in der Saison ca. 720 Besuchern pro Tag. Ein Viertel der Besucher werden mit Bussen zum Park reisen. Daraus ergeben sich 180 PKW-Anreisende bzw. 540 PKW-Anreisende pro Tag.

1.5 Planungsanzeige

Mit Schreiben vom 10. August 1998 wurde auf dem Dienstweg durch die Gemeinde Gingst beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern die Planungsanzeige zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Miniaturpark Gingst" eingereicht. Es wurde angefragt, ob sich die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbaren läßt.

In der Landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung heißt es:

- "Das Vorhaben kann generell dazu dienen, als witterungsunabhängiges Tourismusangebot die Saison auf Rügen zu verlängern, womit dem Ziel 7.1. [5] RROP VP entsprochen wird."
- "Die Schaffung eines attraktiven Freizeitangebotes, welches ortsbild- und landschaftsverträglich gestaltet wird und verkehrlich gut anzubinden ist, steht in Übereinstimmung mit Ziel 7.5.6. [1] RROP VP."
- "Als positiv ist herauszustellen, daß mit dem Vorhaben keine neuen Bettenkapazitäten geschaffen werden, sondern daß das Vorhaben dazu beiträgt, vorhandene Bettenkapazitäten im Bereich Westrügen besser auszulasten."
- "Der geplante Parkplatz befindet sich in einem Vorranggebiet Trinkwassersicherung. Nach der Begründung gibt es technische Möglichkeiten, die einen Schutz des Grundwassers garantieren können."
- "Eine Übereinstimmung der Planung zu den Zielen 10.5.[1] und [2] (Immissionsschutz) kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht festgestellt werden."
- "Bei Beachtung des Immissionsschutzes kann die angezeigte Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung gebracht werden."

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage im Raum

Das geplante Vorhaben schließt sich an den Ortsausgang der Ortslage Gingst in Richtung Kapelle an (siehe Anlage A, Blatt 1).

2.2 Planbereich

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Miniaturpark Gingst" überplant folgende Flurstücke der Gemarkung Kapelle, Flur 2:

13/2 (z. T.)	- ca. 4 338 m ²
17 (z. T.)	- ca. 9 921 m ²
18	- 4 994 m ²
20/2	- 24 238 m ²
21/3 (z. T.)	- ca. 6 999 m ²
22/5 (z. T.)	- ca. 9 542 m ²
22/11 (z. T.)	- ca. 2 625 m ²
41/2 (z.T.)	- ca. 210 m ²

2.3 Örtliche Gegebenheiten

Das Flurstück 20/2 wird ackerbaulich genutzt. Der mittlere Teil des Miniaturpark liegt auf einer Teilfläche des Sport- und Spielplatzes. Der von dieser Fläche ausgegrenzte Teil für den Miniaturpark wird aber nicht mehr als solcher genutzt. Die Sportfläche wird durch Pappelreihen umgrenzt, die erhalten bleiben sollen. Auf der östlichen Fläche des Miniaturparkes befinden sich die Reste einer Freilichtbühne mit einem sich im Zerfall befindlichen Aufenthaltsgebäude.

Der Bereich des geplanten Parkplatzes wird größtenteils ackerbaulich genutzt.

Die um die Winterlagerhalle liegenden Flächen werden in größeren Abständen unregelmäßig gemäht. Die Halle ist zur Zeit ungenutzt.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist für den gesamten Ort Gingst über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen gesichert.

Das vorhandene Leitungsnetz kann nach Bedarf für geplante Vorhaben erweitert werden.

3.2 Brauchwasserversorgung

Brauchwasser wird in erster Linie zur Speisung der Wasserflächen im Miniaturpark benötigt.

Die Erstspeisung der Wasserflächen in der Miniaturparkanlage erfolgt nach Absprache mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen aus dem öffentlichen Netz. Das auf der privaten Parkfläche anfallende Regenwasser wird über einen Koaleszenzabscheider geführt und in das Regenrückhaltebecken eingeleitet. Somit ist die Nachspeisung der Wasserflächen durch das Regenrückhaltebecken gesichert. Zusätzlich wird das auf den Dachflächen des Eingangs- und des Gastronomiegebäudes anfallende Regenwasser in die Wasserflächen geleitet. Die Brauchwasserversorgung ist damit gewährleistet.

3.3 Löschwasserbedarf

Die Wasserflächen der Miniaturparkanlage und das Regenrückhaltebecken dienen als Löschwasserentnahmestellen. Als Grundlöschwasserbedarf ist eine Wassermenge von 48 m³/h angegeben mit einer Löschzeit von 2 Stunden. Die 3 Löschwasserentnahmestellen beinhalten jeweils einzeln mehr als den geforderten Löschwasserbedarf von 96 m³.

3.4 Abwasserbeseitigung

Entsorgungsträger ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Kläranlage Gingst. Nach Absprache mit dem Zweckverband wurde die Anschlußmöglichkeit an die vorhandenen Entsorgungsleitungen bestätigt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Abpumpen des Abwassers in der Zeit zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr in die vorhandene öffentliche Abwasserleitung. Dazu wird das Abwasser in einer abflußlosen, gedichteten Grube gesammelt.

3.5 Regenwasserbeseitigung

Das auf den befestigten Flächen der privaten Parkplatzfläche anfallende Regenwasser wird, wie bereits beschrieben, über einen Koaleszenzabscheider gereinigt in das Regenrückhaltebecken geleitet.

Die Winterlagerhalle ist an die vorhandene Regenleitung angeschlossen (Regenentwässerungsleitung der Dach- und Hofflächenentwässerung des ehemaligen Meliorationsbaubetriebes Gingst/Kapelle).

Das Regenwasser der Stellflächen im Gastronomiebereich ist so zu führen, daß es teilweise durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau versickert und teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser über großflächige Versickerungsflächen oder -mulden mit belebter und bewachsener Bodenzone versickert.

Das auf den Dachflächen des Eingangsgebäudes und des Gastronomiegebäudes anfallende Regenwasser wird in die angrenzenden Wasserflächen des Miniaturparkes zur Nachspeisung geleitet.

Das auf den restlichen befestigten und unbefestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken naturnah versickern.

3.6 Energieversorgung

Im beplanten Bereich befinden sich elektrotechnische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens HEVAG. Zuständig für den Bereich Rügen ist das HEVAG Kundencentrum Bergen, Putbusser Chaussee 4, 18528 Bergen auf Rügen. Die Energieversorgung ist für den Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert. Für den Fall, daß für die Abnahmegröße des Vorhabens die Anlagen der HEVAG nicht ausreichend sind, wurde eine Fläche für eine Trafostation im Vorhaben- und Erschließungsplan freigehalten.

Des weiteren ist eine Verlegung der 20 kV-Freileitung, die derzeit über dem Vorhabenbereich verläuft, geplant. Eine Abstimmung mit der HEVAG ist bereits erfolgt. Die Verlegung der vorhandenen Anlagen ist ca. 6 Monate vor Baubeginn zu beantragen. Die Anträge zur Verlegung werden zum entsprechenden Zeitpunkt gestellt.

3.7 Wärmetechnische Versorgung

Derzeit erfolgt eine wärmetechnische Versorgung privat über den jeweiligen Hauseigentümer. Der Ort Gingst soll ab der Heizperiode 1999 an die Erdgasversorgung der EWE AG angeschlossen werden.

3.8 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung ist durch die Nehlsen Entsorgungs GmbH gesichert.

3.9 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung kann durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt werden.

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, die gegebenenfalls von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Deshalb ist es erforderlich sich rechtzeitig mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort SuN Klp, Pf 1920, 17033 Neubrandenburg in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort SuN Klp, Postfach 1920, 17033 Neubrandenburg so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Die notwendigen Anträge dazu sind zu stellen und mit dem Versorgungsunternehmen nach Bedarf abzustimmen.

3.10 Straßentechnische Erschließung

Die Straßenerschließung ist für das Vorhaben gesichert.

Alle vorhandenen und geplanten Bebauungen bzw. Vorhaben befinden sich an öffentlichen Straßen- und Wegeverbindungen, die sich vorwiegend in einem guten Zustand befinden.

4. Schutzgebiete und -objekte

4.1 Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 "Miniaturpark Gingst" liegt mit dem Teilbereich II innerhalb der bestätigten Trinkwasserschutzzone III der Trinkwasserfassung Gingst. Die Trinkwasserschutzzone wurde mit dem Kreistagsbeschluß 66-15/77 vom 31.03.77 festgelegt. Dieser Schutzstatus hat gemäß § 136 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30.11.92 weiterhin Bestand.

Aufgrund der Überarbeitung der Grundwasserentnahme aus der Wasserfassung Gingst und Anpassung dieser Entnahme an den tatsächlichen Bedarf erfolgte im Jahre 1995/96 im Auftrag des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen als Träger der öffentlichen Wasserversorgung gleichzeitig eine Neuberechnung des Grundwassereinzugsgebietes und damit auch der Schutzzonen II und III. Bei der Neuausweisung der Schutzgebietsgrenzen erfolgte die Beachtung der Flurstücksgrenzen. Diese Schutzzonen sind noch nicht vom Landkreis bestätigt und gelten somit noch nicht. Nach der Neuberechnung der Trinkwasserschutzzonen liegt der gesamte Geltungsbereich in der Schutzzone III. Die Neuberechnete Trinkwasserschutzzone II grenzt nicht mehr an den Geltungsbereich und verläuft ca. 130 m südöstlicher als die noch geltende Schutzzone II.

Mit den Planungen und Festsetzungen zu dem gesamten Geltungsbereich wurde darauf hingewirkt, daß eine negative Beeinträchtigung der Wasserfassung nicht zu erwarten ist.

Auf dem Plangebiet erfolgt außer der privaten Parkfläche nur eine geringe Versiegelung. Zum Schutz des Trinkwassers wird das auf die private Parkplatzfläche anfallende Regenwasser aufgefangen und über einen Koaleszensabscheider gereinigt in das Regenrückhaltebecken geleitet.

Das auf den Dachflächen des Eingangs- und des Gastronomiegebäudes anfallende Regenwasser wird in die Wasserflächen des Miniaturparkes als Nachspeisung eingeleitet. Die Winterlagerhalle ist bereits an die vorhandene Regenwasserleitung zum Cavelin angeschlossen. Das auf den restlichen Flächen (80 % des Geltungsbereiches) anfallende Regenwasser soll auf den Grundstücken naturnah versickern.

Die Beeinflussung der Qualität des Wassers und der Quantität der Trinkwasserneubildung bewegt sich somit in einem zulässigen Rahmen.

Die Untere Wasserbehörde sieht keine Gefährdung des Trinkwassers und stimmt der Planung zu.

4.2 Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Ein Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege ist zur Bauanlaufberatung einzuladen.

4.3 Belange der Baudenkmalpflege

Belange der Baudenkmalpflege werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.4 Immissionsschutz

Durch den Betrieb des Miniaturparkes sowie dem damit verbundenen Verkehrs- und Besucheraufkommen werden Lärmimmissionen erzeugt. Es handelt sich zum einem um Lärmimmissionen des auftretenden Verkehrs, des Betriebes der Geräte im Park sowie im Spielbereich, der Ver-, Entsorgung des Parkes und um Kommunikationslärm.

Daraus ergibt sich die Frage, wie sich das Vorhaben auf die nahegelegenen vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauungen auswirkt.

Der Besucherstrom wird (siehe Punkt 1.4) mit 240 Besuchern pro Tag bzw. in der Saison mit 720 Besuchern pro Tag angenommen. Es wird davon ausgegangen, daß ein Viertel der Besucher mit Bussen anreist. Daraus ergeben sich 180 PKW-Anreisende bzw. 540 PKW-Anreisende pro Tag. Der Aufenthalt beträgt durchschnittlich 3 Stunden.

Bei durchschnittlich 2 Personen je PKW sind alle 3 Stunden mit 30 PKW bzw. in der Saison mit 90 PKW zu rechnen sein. Statistisch ergeben sich pro Stunde 10 bzw. 30 PKW.

So wird von einem vertretbaren Maß an verkehrsbedingtem Lärm ausgegangen. Des weiteren werden die Randbereiche des Parkplatzes bepflanzt.

Durch den Miniaturpark werden technischen Geräte (Parkeisenbahn und Spielgeräte) in Betrieb genommen. Die Gerätehersteller geben für ihre Geräte sehr geringe Lärmimmissionen an. Dies wird durch die Betreiber der vorhandenen Miniaturparks in Owschlag und Tolk, die die gleichen bzw. ähnlichen Geräte in ihren Parks zu stehen haben, bestätigt.

Die Ver- und Entsorgung des Parkes erfolgen werktags und nur vereinzelt. Somit ist diese Geräuschquelle ebenfalls als vertretbar anzusehen.

Als die bedeutsamste Lärmimmission wird somit der Kommunikationslärm angenommen. Dabei ist der Kommunikationslärm im Park als gering einzuschätzen. Lediglich im Spielbereich wird er höher sein. Da dieser Bereich sich an der nördlichen Grenze befindet und somit in einiger Entfernung von den geplanten und vorhandenen Bebauungen liegt, ist von einem vertretbarem Maß an Kommunikationslärm in diesem Bereich auszugehen.

Um diese Aussage zu bestätigen, wurde an die TÜV Nord GmbH ein Schallgutachten in Auftrag gegeben (siehe Anlage D).

Die getroffenen Annahmen hinsichtlich der Relevanz und Bedeutung der möglichen Schallquellen wurden teilweise durch das Gutachten bestätigt.

Jedoch ist auffallend, daß der Kommunikationslärm im Spielbereich geringer ist als die Emissionen, die von der Parkeisenbahn ausgehen. Des weiteren ist festzuhalten, daß die Reinigung des Parkes die bedeutendste Geräuschquelle ist. Richtig waren allerdings die Annahmen bezüglich der Emissionen des Parkplatzes, der Ver- und Entsorgung des Parkes und der Spielgeräte.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden mit den zulässigen Werten der Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommerns, die für das Vorhaben anzuwenden ist, verglichen. Zusammenfassend ist auszusagen, daß laut Gutachten die von der Richtlinie zulässigen Geräuschimmissionen nicht überschritten werden.

Somit sind keine schallschutztechnischen Maßnahmen innerhalb und/oder außerhalb des Plangebietes erforderlich.

4.5 Brandschutz

Die Feuerwehrezufahrten für die Gebäude sind gesichert. Die geplanten und das vorhandene Gebäude sind durch die Anbindung an die vorhandene Straßenerschließung und die geplanten Zufahrtswege für die Versorgungsfahrzeuge schnell erreichbar. Auch innerhalb der Miniaturanlage ist aufgrund der entsprechenden Planung des Eingangsbereiches das Passieren von Feuerwehr und anderen Rettungsfahrzeugen möglich. Das Wegenetz ist mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Miniaturpark Gingst" bestehend aus Planzeichnung (Teil A der Satzung) und textlichen Festsetzungen (Teil B der Satzung) entsprechend Breite geplant.

Der Löschwasserbedarf kann durch die 3 Löschwasserentnahmestellen gesichert werden. Löschwasserentnahmestellen sind die Wasserflächen der Miniaturanlage und das Regenrückhaltebecken, die jeweils genügend Wassermenge zur Erstbekämpfung eines möglichen Brandes speichern.

4.6 Weitere Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete und -objekte im Sinne der §§ 22 bis 26 LNatG M-V.

Nach § 27 LNatG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 18 BNatSchG.

Einzelbäume sind nach Baumschutzverordnung der DDR ab einem Stammdurchmesser von 10 cm, in 1,30 m Höhe gemessen, unter Schutz gestellt. Eine Beseitigung dieser bedarf danach der Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

4.7 Baugrund und Hydrogeologie

Baugrund:

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

Hydrogeologie:

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte M 1 : 50 000 (HK 50) > 10 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Nordwesten.

4.8 Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagentetze

Im Geltungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Es wird jedoch auf den in der Nähe befindlichen Höhenfestpunkt 304 hingewiesen. Der Höhenfestpunkt ist an dem Mehrzweckgebäude des Sportplatzes (Sportlerheim) angebracht.

Dieser wird durch das Vorhaben nicht gefährdet.

5. Landschaftspflegerische Belange

Die Ausführung der geplanten Maßnahme 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 beurteilen zu können, wird der ökologische Wert vor und nach der Maßnahme verglichen.

Da mit dem Miniaturpark auch in das vorhandene Landschaftsbild eingegriffen wird, erfolgt eine Bewertung des vorhandenen und des durch das Vorhaben veränderte Landschaftsbildes und der Vergleich.

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

5.1.1 Allgemeine Feststellungen

Der ökologische Wert der Flächen wird mittels Bewertungsrahmen für Biototypen 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 geplanten Maßnahmen der ökologische Wert kleiner wird, werden Ausgleichsmaßnahmen derart gefordert, daß der ökologische Wert der Fläche nach der Maßnahme dem vorherigen Wert annähernd gleicht.

5.1.2 Wertermittlung vor geplanter Baumaßnahme

Das Planungsgebiet weist einen geringen Versiegelungsgrad auf.

Mehr als die Hälfte der Flächen im Geltungsbereich unterliegen einer intensiven Ackerbewirtschaftung. Die Ackerflächen grenzen südlich an die Verbindungsstraße Kapelle-Gingst und werden durch die Baumreihe an dieser Straße umsäumt, die zur Hälfte jeweils in den Geltungsbereich hineinragt. Die Baumreihe besteht aus Stieleichen und Birnen.

An die Ackerflächen grenzt im Osten ein Sport- und Bolzplatz. Der Sport- und Bolzplatz wird teilweise durch Pappelreihen umgrenzt. Der Teil, der in das Plangebiet integriert ist, wird zur Zeit größtenteils als Pferdekoppel genutzt. Nur ein schmaler Streifen wird unregelmäßig gemäht.

Daran schließt sich die ehemalige Freilichtbühne der Gemeinde Gingst an. Das massiv gebaute Aufenthaltsgebäude der Freilichtbühne fiel dem Vandalismus zum Opfer. Ein kleineres Gebäude in Leichtbauweise ist ebenfalls beschädigt und als Müllplatz genutzt worden. Auch die Bühne, aus Podest und Betonplatten bestehend, wurde teilweise zerstört. Dementsprechend liegen Bauschutt, Scherben, Müll, Asbest und anderes auf der ehemaligen Freilichtbühnenfläche umher und verunstalten, zusammen mit den beschädigten Gebäuden, das Landschaftsbild. Des weiteren sind kleinere Flächen im Bereich der Freilichtbühne durch Gehweg- und Betonplatten bzw. durch ein Fundament versiegelt.

Die Bereiche um die Freilichtbühne bis zu den angrenzenden Gärten der Wohnbebauung werden regelmäßig gemäht. Auf dieser Fläche befindet sich westlich der Gebäude eine Bodenablagerung.

Der Bereich der zukünftigen Winterlagerhalle war bis vor 4 Jahren Sitz einer Firma, die sich hauptsächlich mit Tief- und Wegebau beschäftigte. Der südliche Bereich wurde gärtnerisch genutzt und teilweise mit nicht einheimischen Pflanzen begrünt. Die Zuwegung und der Platz seitlich der Halle werden durch Betonplatten versiegelt. Kleinere Bereiche um das Gebäude werden unregelmäßig gemäht. Auf das nördliche Gebiet ragte eine Werkstatt in den Teilbereich I des Geltungsbereiches. Dieses Gebäude wurde abgerissen, dementsprechend ist nur eine spärliche Vegetation vorhanden.

Der Bereich gegenüber der Winterlagerhalle im Teilbereich II wurde von der Firma als Lagerplatz genutzt. Durch die im Laufe der Zeit aufgrund der Nichtnutzung heranwachsende Vegetation sind die Überreste wie Bauschutt, kleinere Maschinenteile und anderes ohne genaues Hinsehen nicht erkennbar. Vor allem Steinklee hat sich stark ausgebreitet. An den nördlichen und östlichen Rändern dieser Fläche konnte sich Wildwuchs von Spitzahorn und Stieleiche durchsetzen. Lediglich die beiden Stieleichen sind bereits als Bäume anzusprechen.

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

Zur Flächeneinteilung wurden die derzeitigen Nutzungen mit Buchstaben gekennzeichnet. Die einzelnen Flächenabgrenzungen sind der Anlage C, Blatt 1 zu entnehmen.

Flächenbezeichnung**Zustand/Nutzung**

A	durch Baulichkeiten versiegelte Fläche
B	Teilversiegelung durch Betonplatten
C	Abrißfläche mit Vegetation
D	Acker, intensiv bewirtschaftet
E	Pferdekoppel
F	regelmäßig gemähte Grünfläche mit Bodenablagerung
G	Brachfläche mit Nachwuchs, degradiert durch Bauschutt
H	Staudenflur, unregelmäßig gemäht
J	Gehölzgruppe, z. T. nicht einheimisch
K	Einzelbaum, Baumreihe
L	Bankett

Nun sollen die Teilflächen näher beschrieben werden:

Fläche A

insgesamt 1 545,0 m²

bestehend aus: Winterlagerhalle, Aufenthaltsgebäude mit nebenstehendem Gebäude, Bühne und Fundament auf der Fläche der ehemaligen Freilichtbühne

Wertfaktor 0,0

Fläche B

insgesamt 2 202,0 m²

Teilversiegelung durch Betonplatten auf dem Gelände der ehemaligen Freilichtbühne mit unterschiedlicher Größe und Fugenbreite, Zufahrt und Befestigung vor der Winterlagerhalle

Wertfaktor 0,1

Fläche C

insgesamt 690,0 m²

Abrißfläche mit Vegetation, ehemals Standort einer Werkstatthalle (Teilbereich I)

Wertfaktor 0,3

Fläche D

insgesamt 36 583,0 m²

intensiv bewirtschaftete Ackerflächen

Wertfaktor 0,3

Fläche E

insgesamt 4 500,0 m²

Pferdekoppel entspricht intensiv genutztes Grünland

Wertfaktor 0,4

Fläche F

insgesamt 10 124,0 m²

regelmäßig gemähte Grünfläche mit Bodenablagerung

Wertfaktor 0,4

*Fläche G*insgesamt 2 050,0 m²

Brachfläche mit geringem Nachwuchs von Ahorn und Eiche der in der Umgebung stehenden Baumreihen, stark degradiert durch ehemalige Nutzung als Maschinen- und Materiallagerplatz

Wertfaktor 0,5

*Fläche H*insgesamt 1 747,0 m²

Staudenflur, unregelmäßig in größeren Abständen gemäht

Wertfaktor 0,6

*Fläche J*insgesamt 705,0 m²

Gehölzgruppe, z. T. keine einheimischen Gehölze

Wertfaktor 0,7

*Fläche K*insgesamt 2 511,0 m²

Einzelbäume (Stieleiche), in den Geltungsbereich ragende Baumreihen (Birne, Stieleiche, Linde), im Geltungsbereich liegende Pappelreihen, Pflanzreihe

Wertfaktor 0,8

*Fläche L*insgesamt 210,0 m²

begrünter Seitenstreifen an der Straße

Wertfaktor 0,3

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 ²	Wertfaktor	Wertpunkte
A	durch Baulichkeiten versieg. Fläche	1 545,0	0,0	0,0
B	Teilversiegelung durch Betonpl.	2 202,0	0,1	220,2
C	Abrißfläche mit Vegetation	690,0	0,3	207,0
D	Ackerfläche, intensiv bewirtschaftet	36 583,0	0,3	10 974,9
E	Pferdekoppel	4 500,0	0,4	1 800,0
F	regelmäßig gemähte Grünfläche ...	10 124,0	0,4	4 049,6
G	Brachfläche mit Nachwuchs ...	2 050,0	0,5	1 025,0
H	Staudenflur, unregelmäßig gemäht	1 747,0	0,6	1 048,2
J	Gehölzgruppe, z. T. nicht einh.	705,0	0,7	493,5
K	Einzelbaum, Baumreihe	2 511,0	0,8	2 008,8
L	Bankett	210,0	0,3	63,0
insgesamt:		62 867,0		21 890,2

Das Plangebiet mit einer Größe von 62 867,0 m² hat einen ökologischen Wert von 21 890,2 Wertpunkte.

5.1.3 Ermittlung der Wertpunkte nach geplanter Baumaßnahme

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgt vor allem eine Versiegelung im Bereich des neu anzulegenden Parkplatzes. Der Parkplatz wird vollversiegelt, um das Regenwasser gesammelt über einen Koaleszenzabscheider gereinigt in das Regenrückhaltebecken einzuleiten. Pflanzflächen und Baumpflanzungen sollen den Parkplatz gestalterisch abrunden.

Zum Erreichen des Miniaturparkes wird ein Gehweg vom Parkplatz zum Eingang gepflastert.

Die Fläche nördlich des Parkplatzes wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt. Baum- und Strauchanpflanzungen grenzen diesen Bereich von der Umgebung ab.

Der Teilbereich I mit der Winterlagerhalle soll außer der Pflanzung eines Baumes keine weiteren Veränderungen erfahren.

Den größten Teil des Geltungsbereiches nimmt der Miniaturpark ein. Ein Park kann ein großer Landschaftsgarten oder ein Depot, eine Sammelstelle sein. Beide Erläuterungen sind auf unser Projekt übertragbar. So stellt der Miniaturpark ein Depot von Miniaturbauwerken dar, die verteilt im Gelände betrachtbar sind. Ziel ist es aber ebenso, diese Bauwerke gärtnerisch einzubetten bzw. den gesamten Park gestalterisch durch Pflanzungen zu beleben und abzugrenzen.

So werden auf dieser großen Fläche lediglich 3 für die Betreibung des Parkes notwendige Gebäude errichtet (Restaurant, Eingangsgebäude und Kiosk), die aus dem Park herauszugliedern sind. Weiterhin aus dem Park auszugrenzen sind die Terrasse am Restaurant, die Pflasterung am Eingang, die Wasserflächen und der Spielbereich.

Die Wasserflächen sollen einen weitmöglichst typischen Uferbereich erhalten. Der Spielbereich wird ebenso wie der gesamte Park klein- und großflächig bepflanzt. Baumreihen, Einzelbäume und Gehölzgruppen sollen erhalten bleiben.

Da die restlichen Flächen in hoher Anzahl zerstreut im Park liegen und keine nachvollziehbare berechenbare geometrische Grundfläche besitzen, werden diese zusammengefaßt berechnet. Dies ist möglich, da für das Land Mecklenburg-Vorpommern eine einheitliche Eingriffsberechnung und deren unbedingten Verlauf nicht festgeschrieben sind. Berechnungen des ökologischen Wertes einer Fläche sind für die Natur nicht greifbare Werte und bleiben stets subjektive Ergebnisse. Diese Berechnungen *versuchen* den Eingriff in die Natur und Landschaft anschaulich und nachvollziehbar darzustellen.

Für die zusammengefaßte Berechnung werden zur genaueren Übereinstimmung mit dem tatsächlich geplanten Bestand 3 Teilflächen, die die typische Situation des Parkes darstellen, aus dem Teilbereich II des Geltungsbereiches herausgefiltert (siehe Anlage C, Blatt 2). Sie besitzen eine Grundfläche von 500,0 m² mit den Abmaßen 20,0 m x 25,0 m.

Sie werden prozentual in die jeweiligen Flächenanteile gegliedert. Zu diesen Flächenanteilen zählen: der gepflasterte Gehweg, die Parkbahnstrecke, die Grünflächen mit Miniaturgebäuden und die Baum-, Strauch- und sonstigen Anpflanzungen. Die berechneten Prozente der jeweiligen Flächen werden arithmetisch gemittelt.

Rechenschritte:

1. Ermittlung prozentualer Anteil in den 3 Teilflächen (Grundfläche 500,0 m²)

Teilfläche		Fläche in m ²	Prozentualer Anteil
1	Parkbahn	25,0	5,0
	Gehweg	57,5	11,5
	Grünfläche	242,5	48,5
	Pflanzung	175,0	35,0
2	Parkbahn	25,0	5,0
	Gehweg	62,5	12,5
	Grünfläche	237,5	47,5
	Pflanzung	175,0	35,0
3	Parkbahn	25,0	5,0
	Gehweg	60,0	12,0
	Grünfläche	240,0	48,0
	Pflanzung	175,0	35,0

2. Berechnung arithmetisches Mittel:

Fläche	prozentualer Anteil aus den Planquadraten			arithmetisches
	1	2	3	Mittel
Parkbahn	5,0	5,0	5,0	5,0
Gehweg	11,5	12,5	12,0	12,0
Grünfläche	48,5	47,5	48,0	48,0
Pflanzung	35,0	35,0	35,0	35,0

Diese arithmetisch ermittelten Prozente stellen den repräsentativen prozentualen Wert der jeweiligen Fläche dar. Die prozentualen Anteile werden auf die Gesamtrestfläche übertragen. Die so ermittelten Flächenanteile erhalten wie üblich ihrem ökologischen Wert entsprechend einen Wertfaktor. Die Wertpunkte für die zusammengefaßten Einzelflächen ergeben sich aus der Multiplikation des Wertfaktors mit dem Flächenanteil.

Eine genaue Auflistung und Bewertung ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Nutzungsart der Einzelflächen	Anteil an der Gesamtfläche in m ²	Wertfaktor	Wertpunkte	Zwischen- summe
----------------------------------	---	------------	------------	--------------------

Teilbereich I

[Flurstück 13/2 (z.T.)]

versiegelte Flächen - Gebäude	1 125,0	0,0	0,0	
Teilversiegelungen - vorhandene Betonplatten	978,0	0,1	97,8	
Einzelbaum - bleibt erhalten	33,4	0,8	26,7	
- Neuanpflanzung	28,3	0,8	22,6	
Gehölzgruppe - bleibt erhalten	705,0	0,7	493,5	
Staudenflur - bleibt erhalten	778,3	0,6	467,0	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	690,0	0,6	414,0	
				<u>1 521,6</u>

Teilbereich II

Bereich Parkplatz [Flurstücke 17 (z.T.), 18]:

versiegelte Flächen - Parkplatz mit Fahrgassen	7 866,0	0,0	0,0	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1 667,0	0,6	1 000,2	
Baum- und Strauchanpflanzung, gemischt				
- auf Parkplatz	1 900,0	0,8	1 520,0	
- auf Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1 050,0	0,8	840,0	

...

Nutzungsart der Einzelflächen	Anteil an der Gesamtfläche in m ²	Wertfaktor	Wertpunkte	Zwischen- summe
----------------------------------	---	------------	------------	--------------------

Teilbereich II (Bereich Parkplatz)

Einzelbäume				
- bleiben erhalten	236,0	0,8	188,8	
- Neuanpflanzungen auf den Parkplätzen	849,0	0,7	594,3	
- Neuanpflanzungen an den Randbereichen (Parkplatz)	400,0	0,8	320,0	
- Neuanpflanzungen auf Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	283,0	0,8	226,4	
Strauchanpflanzungen	80,0	0,7	56,0	
Grünflächen: Verkehrsgrün	334,0	0,4	133,6	
Regenrückhaltebecken	250,0	0,4	100,0	

4 979,3

Bereich Miniaturpark [Flurstücke 20/2, 21/3 (z.T.), 22/5 (z.T.), 22/11 (z.T.), 41/2 (z.T.)]:

versiegelte Flächen				
- geplante Gebäude	595,0	0,0	0,0	
Teilversiegelungen (Pflasterung)				
- Parkplätze an der Gastronomie	363,0	0,1	36,3	
- Terrassen	250,0	0,1	25,0	
- Eingangsbereich	210,0	0,1	21,0	
- Gehweg	102,0	0,1	10,2	
Grünfläche: Spielbereich	7 500,0	0,3	2 250,0	
Grünfläche: Verkehrsgrün	144,0	0,3	43,2	
Wasserflächen	4 070,0	0,4	1 628,0	
Einzelbäume, Baumreihen	2 241,6	0,8	1 793,3	
- bleiben erhalten				

Nutzungsart der Einzelflächen	Anteil an der Gesamtfläche in m ²	Wertfaktor	Wertpunkte	Zwischen- summe
----------------------------------	---	------------	------------	--------------------

Teilbereich II (Bereich Miniaturpark)

zusammengefaßte Restflächen 28 138,4

- bestehend aus:

prozentualer Anteil:

· gepflasterter Gehweg	12 % = 3 376,7	0,1	337,7
· Parkbahnstrecke	5 % = 1 406,9	0,0	0,0
· Grünflächen mit Miniaturbauwerken	48 % = 13 506,4	0,3	4 051,9
· Anpflanzungen	35 % = 9 848,4	0,6	5 909,0

16 105,6

Gesamt: 22 606,5
=====

Biotopwertverlust nach Realisierung des Vorhabens:

21 890,2 - 22 606,5 = 716,3 Wertpunkte
=====

Es erfolgt eine ökologische Aufwertung des Plangebietes um 716,3 Wertpunkte.

Die ökologische Aufwertung ist aufgrund mehrerer Fakten möglich: Planung auf genutzten Flächen (mehr als die Hälfte intensiv bewirtschaftete Ackerflächen), außer Parkplatz geringe zusätzliche Versiegelung (ca. 13 %), großflächige Pflanzungen, Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Erhaltung der Flächen im Teilbereich I und der Baumbestände.

5.2 Landschaftsbild

5.2.1 Allgemeines/Methode

Für die Bewertung des Landschaftsbildes vor und nach den geplanten Maßnahmen sind bisher nur annähernde Bewertungsmethoden erarbeitet worden.

Für das Vorhaben "Miniaturpark Gingst" wird die Methode des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie genutzt, die in den "Naturschutzrechtlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" beschrieben sind.

Darin erfolgt die Einstufung des Landschaftsbildes in die Wertstufe 1 ("Von besonderer Bedeutung"), Wertstufe 2 ("Von allgemeiner Bedeutung") und Wertstufe 3 ("Von geringer Bedeutung").

Das Landschaftsbild wird durch die Eigenart, Vielfalt und Schönheit einer Landschaft bestimmt.

Die Eigenart beschreibt die historisch gewachsene Charakteristik und Unverwechselbarkeit der Landschaft, die einerseits natürlich aber auch durch anthropogenen Einfluß entstanden sein kann. Die Vielfalt zeichnet sich durch die Vielgestaltigkeit der Landschaft aus.

Die Schönheit einer Landschaft ist das Ergebnis der Vielfalt und Eigenart. Sie wird als harmonisches Zusammenspiel der landschaftstypischen Komponenten definiert. Dennoch bleibt sie stets ein subjektiv erfaßtes Kriterium. Einheitlich wird jedoch eine Landschaft als "schön" empfunden, die ein möglichst geringes Maß an anthropogenen Beeinträchtigungen aufweist.

5.2.2 Bewertung des vorhandenen Landschaftsbildes

Charakteristisch für das Plangebiet ist die Nord-Süd-Ausrichtung der Landschaftselemente, bedingt durch die Aufteilung der Flurstücke. Verstärkt wird diese Tatsache durch die Pappelreihen und die Winterlagerhalle. Auffallend ist die Ebenheit des Geländes. Das prägendste Landschaftselement sind die intensiv genutzten Ackerflächen.

Die einzelnen Flächenelemente des Geltungsbereiches sind anthropogen entstanden und werden durch den Menschen mit unterschiedlicher Intensität genutzt oder beeinflusst.

Die komplexe Winterlagerhalle und die im Zerfall befindliche Freilichtbühne beeinflussen neben der Versorgungsleitung Elektroenergie quer über die Ackerflächen das Landschaftsbild erheblich. Auch die ausgeräumte Ackerlandschaft mit Intensivnutzung, die sich Richtung Norden fortführt, unterstreicht die anthropogene Beeinträchtigung.

Die Pferdekoppel stellt eine extensivere Nutzung dar. Baumreihen und Einzelbäume erhöhen die Wertigkeit des Landschaftsbildes neben der gering beeinträchtigten Staudenflur, sind jedoch größtenteils angepflanzt (Pappelreihe, Baumreihe an der Straße).

So ist die Vielfalt des Landschaftsbildes gering. Neben kaum naturnahen Bereichen fehlt der kleinräumige Wechsel dieser Elemente.

Durch die anthropogene Beeinflussung und die geringe Vielfalt wird die Schönheit der Landschaft erheblich gemindert. Erhöht wird die Schönheit jedoch aufgrund der weiten Sicht über den Cavelin hinaus im Bereich der ausgeräumten Ackerflächen.

Zusammenfassend kann ausgesagt werden, daß die Landschaft des Plangebietes von allgemeiner Bedeutung ist (Wertstufe 2). Es überwiegen beeinträchtigende Landschaftsbildbereiche mit geringer Vielfalt. Aufgrund der überwiegenden Nutzungen sind ökologisch wertvolle Bereiche in geringer Anzahl vorhanden.

5.2.3 Ermittlung des Landschaftsbildes nach der Realisierung des Vorhabens

Im Bereich der Winterlagerhalle erfolgt keine Veränderung außer der Pflanzung eines Baumes. Im Teilbereich II des Planbereiches wird die Eigenart des Gebietes verändert. Die anthropogene Beeinflussung bleibt im Plangebiet erhalten und wird verstärkt. Dafür wird aufgrund der geplanten Einzelelemente im Miniaturpark die Vielfalt enorm gesteigert. Es entstehen kleinräumige Wechsel der verschiedensten Elemente. Neben Wasserflächen entstehen Grünflächen und Anpflanzungen verschiedenster Größe und Zusammensetzungen.

Das im Zerfall befindliche Freilichtbühnengebäude wird genutzt und erweitert. Zusätzlich entsteht ein Eingangsgebäude, daß sich in die Reihe der vorhandenen Bebauung anschließt.

Die großflächigen Randpflanzungen grenzen den Miniaturpark naturnah ein. Dabei wird die vorhandene Pflanzung aufgegriffen, erhalten und weitergeführt.

Die selbe Aufgabe erfüllen die Randpflanzungen des Parkplatzes. Weitere Pflanzungen im Parkplatzbereich lösen sich mit Grünflächen ab. Auch auf dem Parkplatz entsteht eine Wasserfläche. Natürlich beeinflußt der Parkplatz das Landschaftsbild erheblich. Durch die Anzahl und der Wechsel der verschiedensten Elemente wird jedoch die Beeinträchtigung gemindert.

Die Versorgungsleitung Elektroenergie wird aufgrund der Umverlegung das Landschaftsbild nicht mehr stören.

Zwar ist die weite Sicht über das Plangebiet zum Cavelin von der Straße aus behindert, dafür bietet der Miniaturpark Aussichtspunkte.

Durch das Vorhaben wird der Abstand zwischen Gingst und Kapelle sehr gering. Optisch wird die Ortslage Gingst mit Kapelle verbunden. Ledigliche kleinflächige Grünbereiche trennen beide Orte.

So ist festzustellen, daß einerseits durch das geplante Vorhaben die Eigenart des Landschaftsbildes beeinträchtigt, andererseits die Vielfalt gesteigert wird. Durch großflächige Pflanzungen und der Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die ihrer Eigenentwicklung überlassen werden sollen, werden Flächen in ihrem ökologischen Wert gesteigert. Eine Veränderung des Reliefs erfolgt nicht.

Zusammenfassend ist festzuhalten, daß das Landschaftsbild weiterhin seine allgemeine Bedeutung behält (Wertstufe 2), da sich die Beeinträchtigung der Eigenart und die Steigerung der Vielfalt der Landschaft gegenseitig aufheben..

5.3 Endbetrachtung

Durch die Gesamtheit der geplanten Maßnahmen erfolgt eine ökologische Aufwertung des Plangebietes.

Das Landschaftsbild bleibt in seiner Wertigkeit erhalten.

Es sind deshalb weder Ausgleichs- noch Ersatzmaßnahmen erforderlich.

6. Zusammenfassung

Der Miniaturpark wirkt als touristischer Magnet und erhöht somit die Attraktivität der Insel Rügen als Urlaubsziel. Es sind keine neuen großflächigen Bauten geplant, ebenso wenig wie neue Bettenkapazitäten. Das geplante Vorhaben zielt vielmehr darauf ab, als neuer Höhepunkt auf dem geringer touristisch ausgebauten Westteil der Insel Rügen, eine bessere Auslastung der vorhandenen Ferienunterkünfte zu erreichen. So wird einer der Hauptwirtschaftsfaktoren der Insel Rügen (Tourismus) ausgebaut und stabilisiert.

Aufgrund der Erhaltung der wertvolleren Bereiche (Bäume, Staudenflur), der Ausweisung großflächiger Pflanzungen und anderer wertsteigernder Maßnahmen für Natur und Landschaft konnte ein ökologischer Wertverlust vermieden werden.

Die Erschließung ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Lage direkt an der Verbindungsstraße Gingst-Kapelle gesichert.

Das geplante Vorhaben wird laut Landesplanerischer Stellungnahme raumordnerisch positiv beurteilt.

Zusammenfassend kann zu dem Vorhaben ausgesagt werden, daß die geplanten Maßnahmen dem Gebiet zuträglich sind.

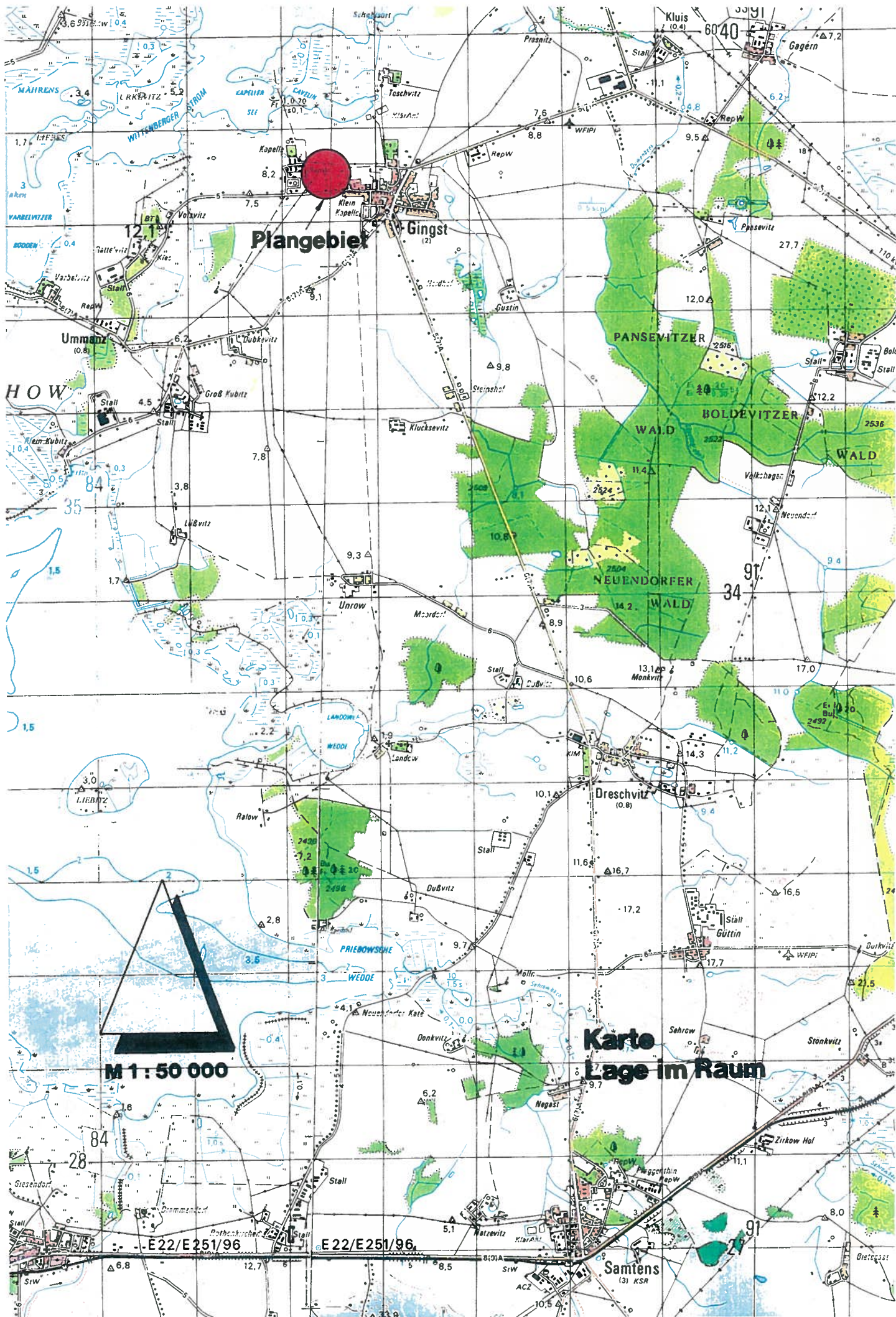
7. Arbeitsvermerk

Die Entwurfsunterlagen zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Miniaturpark Gingst", Gemeinde Gingst wurden durch die Ingenieurbüro Timm GmbH, 18528 Bergen auf Rügen, Industriestraße 18a bearbeitet.

Gingst, 31.03.1999



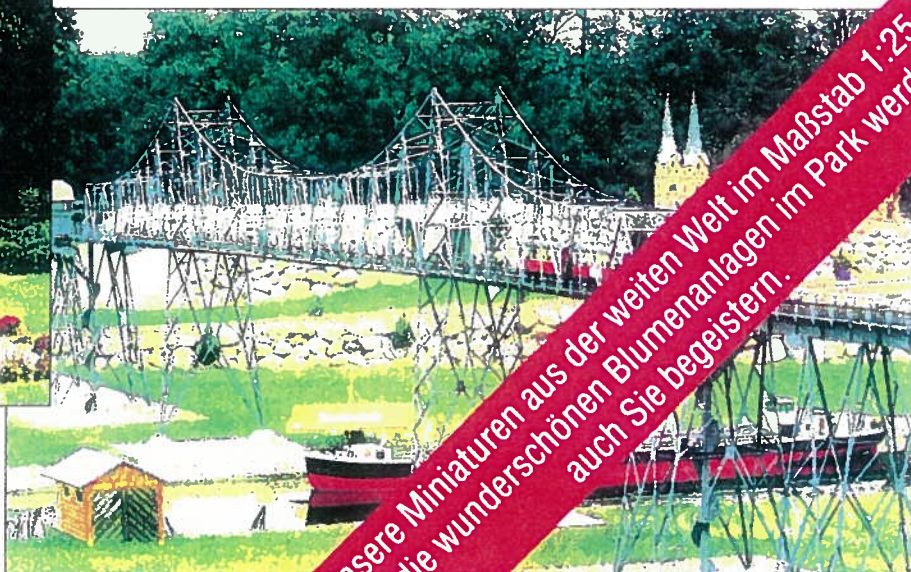
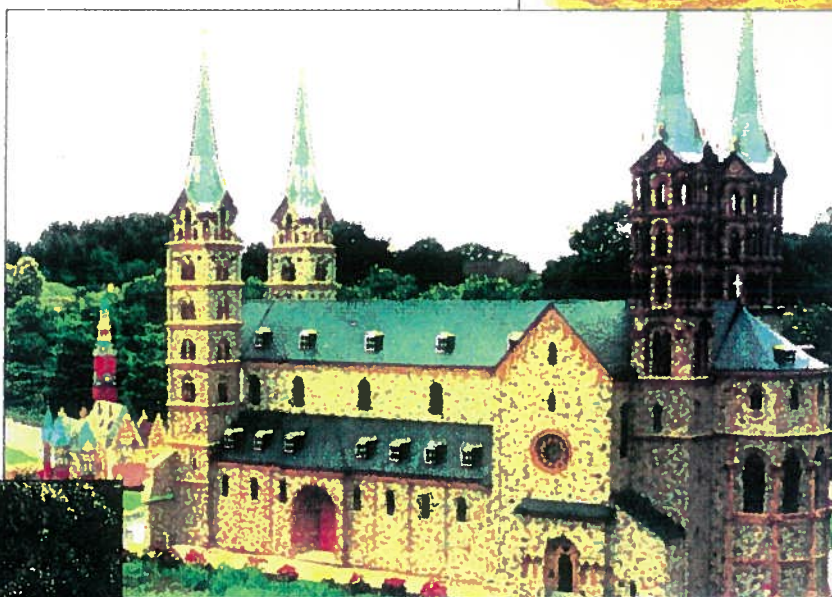
Niepel
Niepel / Bürgermeisterin





MINI-BORN-PARK

Die kleine
Welt am
Owschlager See,
im Herzen
Schleswig-
Holsteins.



24811 Owschlag · Beekstraße

Tel. (0 43 36) 9 97 70

Fax (0 43 36) 99 77 99

Unsere Miniaturen aus der weiten Welt im Maßstab 1:25
und die wunderschönen Blumenanlagen im Park werden
auch Sie begeistern.

Anlage B, Blatt 1



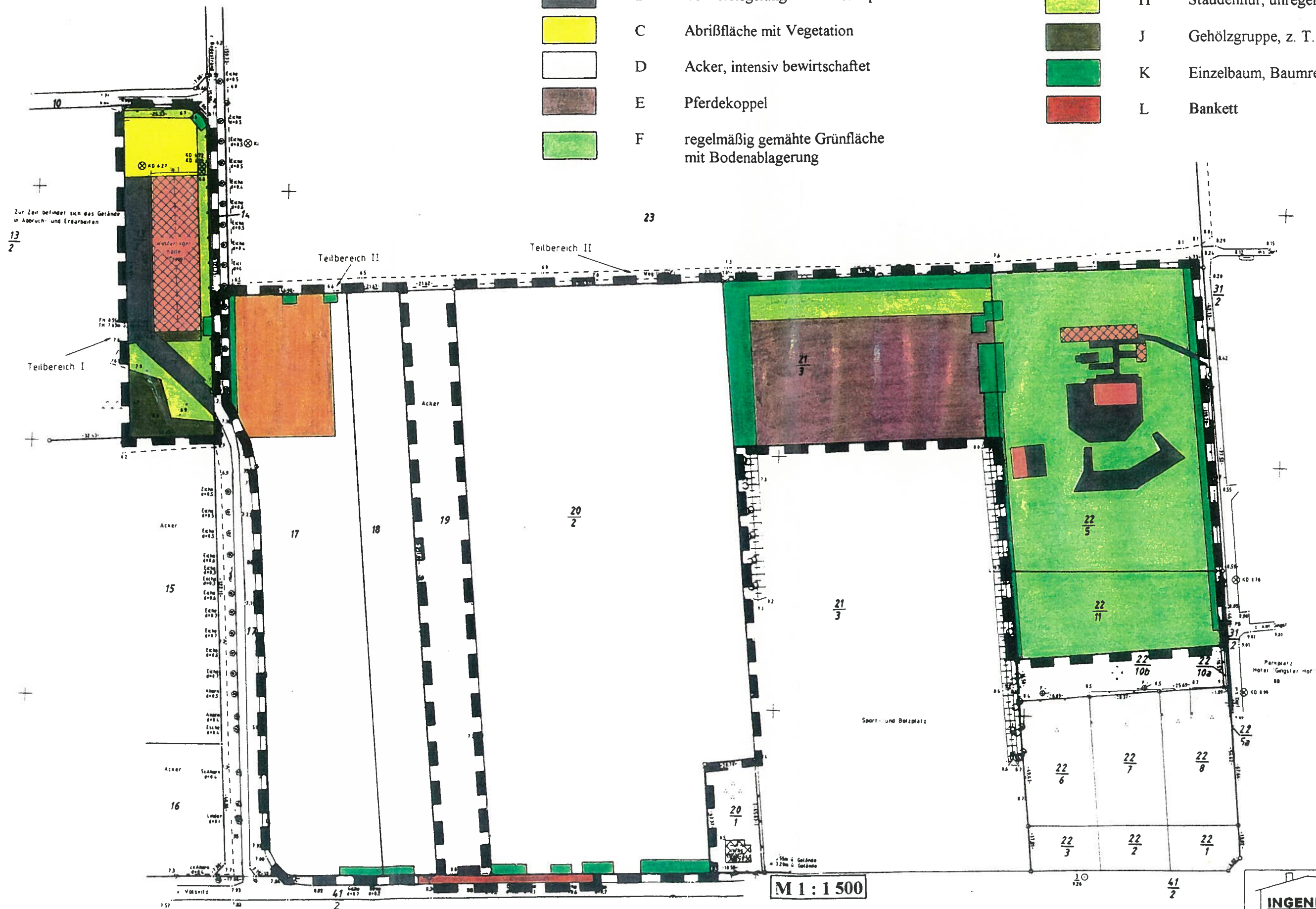
Legende



- A durch Baulichkeiten versiegelte Fläche
- B Teilversiegelung durch Betonplatten
- C Abrißfläche mit Vegetation
- D Acker, intensiv bewirtschaftet
- E Pferdekoppel
- F regelmäßig gemähte Grünfläche mit Bodenablagerung



- G Brachfläche mit Nachwuchs, degradiert durch Bauschutt
- H Staudenflur, unregelmäßig gemäht
- J Gehölzgruppe, z. T. nicht einheimisch
- K Einzelbaum, Baumreihe
- L Bankett



M 1 : 1 500

Flächenzustand vor den geplanten Maßnahmen



Anlage C, Blatt 1

