



Dipl.-Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla  
Dipl.-Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel. 0721 378564  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel. 03831 203496  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

## **Bebauungsplan Nr. 12**

### **„Mischgebiet am Bahnhof“ Gemeinde Seebad Altefähr**

Satzungsfassung



## SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 12 „Mischgebiet am Bahnhof“.

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ~~18.12.2019~~ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Mischgebiet am Bahnhof", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

#### I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

##### I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Abweichend von § 6(2) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).

#### I.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

##### I.2.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23(3) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, zugelassen. Dies gilt nicht für Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

#### I.3) Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

I.3.1) Fassaden von Aufenthaltsräumen von Wohnungen müssen das folgende gesamte Schalldämm-Maß von  $R'_{w,ges}$  aufweisen:

Baufeld 1  $R'_{w,ges} = 36$  dB

Baufeld 2  $R'_{w,ges} = 39$  dB

Baufeld 3  $R'_{w,ges} = 39$  dB

Für Bettenräume von Krankenanstalten und Sanatorien gelten 5 dB höhere Anforderungen an das gesamte Schalldämm-Maß. Für Büroräume und Ähnliches gelten um 5 dB geringere Anforderungen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf das Schalldämm-Maß ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

I.3.2) Bei der Ermittlung der erforderlichen gesamten Schalldämm-Maßes der Fassaden sind die Korrekturwerte KAL gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen.

#### I.4) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

**M1:** (CEF-Maßnahme Reptilien): Auf einer Grundfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> sind 2 Eidechsenburgen der Marke Orthab (Ökologische Dienste Ortlieb GmbH), oder gleichwertig, als Habitatelemente einzubauen. Die umgebende Fläche muss auf je 100 m<sup>2</sup> (gesamt 200 m<sup>2</sup>) grabfähigen Böden in einer Stärke von bis zu 15 cm aufweisen. Die Habitatelemente bestehen aus einer Palette mit Seitenwänden und einem Jutesack und sind mit einem Materialgemisch aus einheimischem Stamm- und Wurzelholz mit wenig bzw. ohne Adventivbildung sowie Gesteinsbrocken und Reisig gefüllt. Der Einbau erfolgt bis 90 cm unter Geländeoberfläche. Weiterhin werden auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> Feldsteine ca. 100 cm tief in den sandigen Boden eingebaut, nach Oben wird ein leichter Hügel (Hü.OKG 50 cm bis <100 cm) modelliert. Mindestens zwei große Wurzel-

stöcke sind als Tothholzelemente ebenfalls gut 100 cm tief in den Boden einzubringen und anteilig 50 cm mit sandigem Substrat, gemischt mit kleineren Holzteilen, anzuschütten. Die Fläche ist nach außen als nicht zu betretend zu kennzeichnen. Dies kann durch Einzäunung oder Verwendung alternativer geeigneter Bauweisen erfolgen. Ein barrierefreier Zugang für Zauneidechsen muss dauerhaft gewährleistet sein. Das neu geschaffene Habitat ist im 3-Jahres-Turnus zu pflegen. Der Pflegegang sollte im Zeitraum von April bis Juni bei Lufttemperaturen über 14 °C ausgeführt werden.

## **II) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**

### II.1) Trinkwasserschutzzone (§ 136 Abs. 1 LWaG sowie TGL 24 348 u. 43 850)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Altefähr. Es gelten die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen (Verbote und Beschränkungen von Nutzungen mit erhöhten Anforderungen für die Lagerung bzw. für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, z.B. Diesel, Alt- und Heizöl).

## **III) Hinweise**

### III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer 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 Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

### III.2) Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des LK Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

### III.3) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

### III.4) Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Folgende ergänzende *CEF-Maßnahme für Reptilien* wurde auf dem angrenzenden Flurstück 37/3 vertraglich gesichert: Entlang der Anlagen der Bahn AG wird auf Flurstück 37/3 auf einer Länge von 190 m ein insgesamt 1,50 m breiter Streifen der Zauneidechse als Habitat gewidmet. Auf diesem Streifen wird das Befahren unterbunden. Ergänzend werden in Teilabschnitten von insgesamt ca. 50 m Länge vertikale Elemente angeboten, welche auf jeweils ca. 5 m Länge abwechselnd mit Holz, Stein, Stroh-Rundballen, Tothholz- („Benjes“-) Hecke und einem Gemisch aus Schotter, Holz und Betonbruch gefüllt werden. Drahtkörbe, IBC-Container, o.ä. dienen den losen Materialien als Gerüst. Unter den vertikalen Elementen verbleiben dadurch Hohlräume, welche zusätzliche Verstecke anbieten. Die Vertikalstrukturen aus losen Materialien nehmen das Rast-

ermaß der IBC-Container (Grundfläche 0,8 m x 1,2 m, Höhe 1,0 m) auf. Diese Elemente werden in einer Bautiefe von 0,8 m errichtet, optional ist ein Einbau in zwei Schichten bzw. einer Höhe von ca. 2 m zulässig. Die weiteren Elemente können Bautiefen von 1,20 m erzielen; Rundballen, hochkant gelagert, haben eine Tiefe von 1,20 m. Die Höhe beträgt, je nach verwendeter Ballenart 1,20 m bis 1,80m. Der bis zum Erreichen der maximalen Breite von 1,50 m verbleibende Raum wird nicht verändert, ist jedoch vor Befahren zu schützen. Die im weiteren Verlauf des Streifens verbleibenden Flächen können mit weiteren Habitatstrukturen im Sinne der aufgeführten Maßnahmen ergänzt werden. Sofern dies nicht geplant ist, ist der Streifen als extensive Saumstruktur zu erhalten und vor Benutzung durch den Menschen (Befahren, Begehen) zu schützen. Das neu geschaffene Habitat ist im 3-Jahres-Turnus zu pflegen, um die optimalen, offenen Standortbedingungen zu erhalten. Der Pflegegang sollte im Zeitraum von April bis Juni bei Lufttemperaturen über 14 °C ausgeführt werden.

### III.5) Artenschutz bei der Umsetzung (§ 44 BNatSchG)

Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern. Für die Umsetzung ist zu berücksichtigen:

#### A 1 Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind Rodungen im Gehölzbestand und Bauarbeiten am Gebäudebestand nur im gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. zulässig. Sollten die Arbeiten nicht innerhalb dieses Zeitraums beginnen können, so ist eine Artenschutzkontrolle möglicher Quartiere durchzuführen.

#### A 2 Artenschutzfachliche Kontrollen zum Schutz von Fledermäusen

Der Gebäudebestand hat ein erhöhtes Potenzial für das Vorkommen der Fledermausarten Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*). Für die Umsetzung werden daher ergänzende Hinweise gegeben. Umbau-, Sanierungs- und Abrissarbeiten sollten demnach nur mit ökologischer Baubegleitung erfolgen, evtl. vorgefundene Individuen sind umzusiedeln und artspezifische Ersatzquartiere zu schaffen.

#### A 3 Bauzeitenregelung zum Schutz von Zauneidechsen

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind die Bauarbeiten in die Aktivitätszeit der Zauneidechsen zu verlegen, um eine kleinräumige Flucht aus dem Baufeld zu ermöglichen. Hierzu sind die Bauarbeiten im Zeitraum vom 01.04. bis zum 31.10. bei Lufttemperaturen über 14 °C durchzuführen. Frühester möglicher Beginn ist nach Abschluss der Vergrämnungsmaßnahmen und dem Aufstellen der Schutzzäune (siehe **A 4**) ab Ende August.

#### A 4 Strukturelle Vergrämung und Aufstellen Reptilienschutzzaun

Nach Herstellung des Ersatzhabitates sowie der strukturellen Aufwertung der Flächen nahe der Bahnanlagen (siehe CEF-Maßnahme **A 5**) sind im Bereich des jeweiligen Baufeldes Vergrämnungsmaßnahmen zu ergreifen, um ein Auswandern der Individuen zu erreichen. Hierzu sind nach und nach die Versteckmöglichkeiten zu entfernen und Ruderal- und Rasenflächen zu mähen. Es ist darauf zu achten, dass das Entfernen der Quartiere nur während der Aktivitätszeit stattfinden darf, während eine Mahd dann erfolgen sollte, wenn die Tiere sich in unterirdischen Quartieren aufhalten (bspw. nach Regen bzw. einer Beregnung der Fläche). Die Vergrämung sollte im Zeitraum zwischen Mitte/ Ende April und Anfang/Mitte August stattfinden.

Ab Mitte August sind die Bereiche vorgesehener Baumaßnahmen einzuzäunen. Der Zaun sollte aus witterungs- und UV-beständigen Kunststoffbahnen (PE, PVC) bestehen, eine Höhe von 50 cm aufweisen und mit 30 bis 50 Haltestäben je 100 m Zaunlänge (je nach Geländeverlauf und verwendetem Zaunmaterial) befestigt sein. Der Zaun ist so einzubauen, dass weder am Boden noch an den Zusammenstößen der einzelnen Zaunbahnen Fugen entstehen. Durch ei-

nen ca. 10 – 15 cm tiefen Einbau des Zaunmaterials in den Boden wird ein Untergarben (Hindurchschlüpfen) verhindert. Zudem sollte der Einbau mit einer leichten Schrägstellung gegen die Anwanderrichtung einem Überklettern des Zauns vorbeugen. Die Zäune sind mit selbstklebenden Fangeimern der Marke Orthab (Ökologische Dienste Ortlieb GmbH), oder gleichwertig, zu kombinieren, sodass innerhalb der Baufelder verbliebene Individuen ohne Stress durch gezielte Absammlung oder erhöhtes Prädationsrisiko wie bei herkömmlichen Fangeimern eigenständig die Flächen verlassen können.

Bei späterer Realisierung der Planung ist nicht auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen des § 44 BNatSchG berührt werden können, z.B. wenn sich geschützte Arten im Plangebiet neu ansiedeln. Im Einzelfall können Ausnahmegenehmigungen vom Artenschutz erforderlich werden. Die Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist jeweils in Vorbereitung von Baumaßnahmen durch den Bauherrn einzeln prüfen zu lassen.



# Begründung

## Inhalt

<b>1) Ziele und Grundlagen der Planung</b> .....	<b>7</b>
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich .....	7
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung .....	7
1.2.1) Planungsziele .....	7
1.2.3) Plangrundlage.....	8
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	8
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung .....	8
1.3.2) Flächennutzungsplan .....	9
1.4) Bestandsaufnahme.....	9
1.4.1) Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	9
1.4.2) Schutzgebiete im Sinne des Umwelt- und Naturschutzrechts.....	10
<b>2) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>10</b>
2.1) Nutzungskonzept.....	10
2.2) Begründung zentraler Festsetzungen.....	11
2.3) Flächenbilanz .....	14
2.4) Erschließung .....	14
2.4.1) Verkehrliche Erschließung .....	14
2.4.2) Ver- und Entsorgung.....	14
<b>3) Auswirkungen</b> .....	<b>16</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	16
<b>4) Umweltbericht</b> .....	<b>17</b>
4.1) Einleitung .....	17
4.1.1) Anlass und Aufgabenstellung.....	17
4.1.2) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (Abwägungsrelevante Belange).....	17
4.1.3) Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	17
4.2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	22
4.2.1) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	22
4.2.2) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	32
4.2.3) Eingriffsermittlung .....	36
4.2.4) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung .....	38
4.2.5) Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich .....	39
4.2.6) Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	41
4.3) Zusätzliche Angaben .....	41
4.3.1) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	41
4.3.2) Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	42
4.4) Zusammenfassung des Umweltberichts .....	42

## 1) Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus dem schmalen Streifen zwischen der Landesstraße L 29 und den Bahnanlagen (Bahnhof = Haltepunkt Altefähr) und umfasst mit den Flurstücken 38/12 bis 38/15, 38/19 bis 38/24, 38/28 bis 38/30 der Flur 7, Gemarkung Altefähr eine Fläche von ca. gut 1,1 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Bahnanlagen,
- im Westen und Süden durch die Landesstraße L 29,
- im Osten durch bestehende Wohngebäude (Am Bahnhof 4, 5).



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>)

### 1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

#### 1.2.1) Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die bestehende, zumeist denkmalgeschützte Bebauung gesichert und als Mischgebiet entwickelt werden. Neben der bereits im Plangebiet bzw. im direkten räumlichen Anschluss bestehenden Wohnnutzung (Am Bahnhof 4, 5, 10, 14) sollen vor allem gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden, was eine adäquate Nachnutzung der großflächig versiegelten früheren Bahnanlagen gewährleistet. Ohne Anbindung an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist die bestehende Bebauung derzeit als Siedlungssplitter im Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen, so dass keine über den Bestandsschutz hinausgehenden Maßnahmen genehmigt werden können.

Mit der Überplanung soll

- dem Bedarf an Gewerbeflächen für örtliche Gewerbetreibende entsprochen werden, dabei soll die vorhandene Gemengelage zur Berücksichtigung der bestehenden Wohnnutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO gefasst werden,
- durch Entwicklung eines bereits baulich vorgeprägten und verkehrlich gut erschlossenen Bereichs eine angemessene Nutzung öffentlicher Infrastruktur sowie ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet werden.

Der Bereich entspricht als ehemalige Bahnanlage den Anforderungen an gewerblich genutzte Flächen (großflächige Versiegelung). Angrenzend an das Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen, der bestehenden Wohnnutzung kommt aufgrund ihres Status als Splittersiedlung im Außenbereich lediglich der Schutzanspruch eines Mischgebiet zu, so dass keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Der Bereich liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Der Bereich ist über die Gemeindestraße Am Bahnhof erschlossen; es werden keine zusätzlichen verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

### 1.2.3) Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf einer Darstellung des amtlichen Katasters (ALK), die Flurstückangaben wurden zum Stand März 2017 aktualisiert.

## **1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen**

### 1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Im seit dem 20.09.2010 rechtskräftigen Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist die Gemeinde Seebad Altefähr als Teil des Stadt-Umland – Raumes Stralsund und als Tourismusentwicklungspunktraum ausgewiesen. Die B 96 ist als Bestandteil des überregionalen, die L 29 als Bestandteil des regionalen Straßennetzes aufgenommen; die Eisenbahnlinie ist als Bestandteil des Schienennetzes vermerkt.

Nach 3.1.2(2) sollen die Stadt – Umland – Räume so gestärkt werden, dass sie weiterhin einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten. In Präzisierung des RREP VP fordert das LEP M-V unter 3.3.3(2), dass die Stadt-Umland-Räume unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden sollen. Dabei unterliegen die Gemeinden, die Stadt – Umland – Räumen zugeordnet sind, einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt wechselseitig für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Gemeinden im Stadt – Umland –Raum, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen.

Nach 3.1.3(6) RREP sollen die Tourismusentwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Allge-

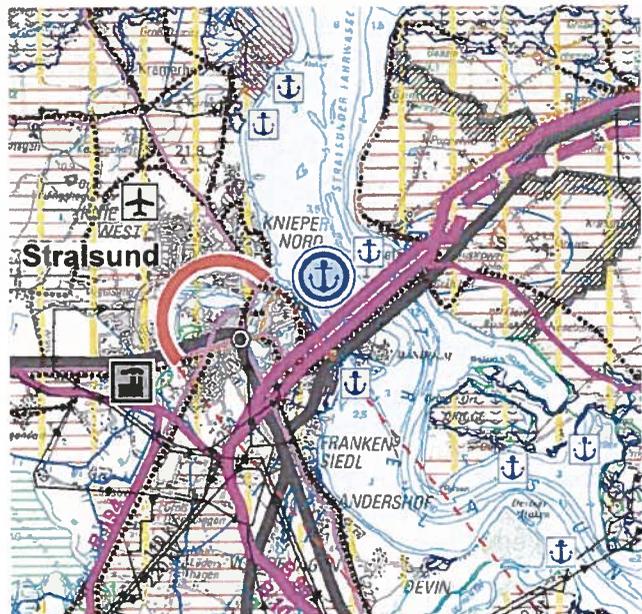


Abbildung 2: RREP, Karte ohne Maßstab

mein soll nach 3.1.3(8) RREP der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.

Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (4.1(6)). Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Mit der Beschränkung auf bereits baulich genutzte Flächen vorwiegend für eine gewerbliche Nutzung entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben der Raumplanung.

### 1.3.2) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Altefähr ist das Plangebiet vollständig als Bahnanlage ausgewiesen. Die Bahnnutzung wurde inzwischen jedoch aufgegeben, die Fläche von der Bahn an einen privaten Eigentümer verkauft, der bereits eins der bestehenden denkmalgeschützten Gebäude zu Wohnzwecken umgebaut hat. Das zweite soll ebenfalls in Nutzung genommen werden.

Im näheren Umfeld befindet sich nördlich der Bahnanlage am alten Fährhafen eine als Sondergebiet ausgewiesene Fläche für maritimes Gewerbe. Die überörtlichen Straßen sind als solche berücksichtigt, die neue B 96 ist jedoch noch als Planung mit mehreren Trassenmöglichkeiten verzeichnet.

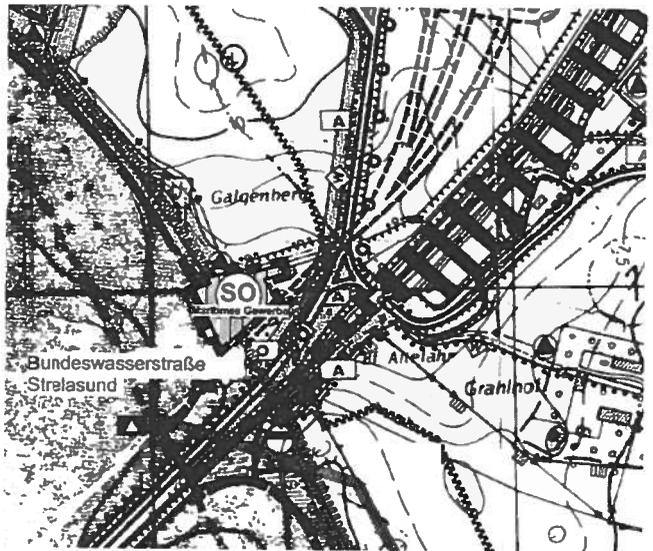


Abbildung 3: Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann angesichts der Darstellung des Plangebiets als Bahnanlage nicht nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass dieser im Parallelverfahren angepasst werden muss (6. Änderung des Flächennutzungsplanes).

## 1.4) Bestandsaufnahme

### 1.4.1) Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Die Fläche im Plangebiet wurde in der Vergangenheit als Bahnanlage genutzt, jedoch Anfang des neuen Jahrtausends aus der Eisenbahnnutzung entlassen und an private Eigentümer verkauft. Die formelle Entwidmung (Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 Eisenbahngesetzes (AEG)) erfolgte durch Bescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 16.04.2013.

Die Flächen liegen auf gleicher Höhe wie die aufgeschüttete Bahndammanlage etwa 5,0 m über NHN, was den Bereich überflutungssicher macht. Für den denkmalgeschützten Gebäudebestand wurden auf Grundlage § 35 (4) Nr. 4 BauGB Umnutzungs- bzw. Umbaugenehmigungen erteilt. Dies betrifft

- den ehemaligen Lockschuppen *Am Bahnhof 14* im Norden des Plangebiets, für den der Umbau zu einem Wohn- und Ferienhaus genehmigt wurde, sowie
- das Wohnhaus *Am Bahnhof 10* im Süden des Plangebiets.

Südlich entlang des Plangebiets verläuft der Graben L 76A sowie daran anschließend die Landesstraße L 29. Für die Landesstraße wird in der Verkehrsmengenkarte 2010 eine durchschnittliche tägliche Belastung (DTV) von 3.195 Kfz/24 h bei 117 Kfz Schwerverkehr/24h angegeben.

Nördlich im direkten räumlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich die Wohnhäuser *Am Bahnhof* 4, 5. Die Wohnhäuser *Am Bahnhof* 6, 7, 9 schließen sich in einer Entfernung von knapp 70 m an.

Der Standort ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen; es besteht direkter Anschluss an die Landesstraße L 29, über die in geringer Entfernung die überregionale B 96 erreicht wird. Der Bahnhof Altefähr (Haltepunkt) wird von Regionalzügen der DB Region angefahren; in geringer Entfernung besteht zudem eine Bushaltestelle des ÖPNV.

#### 1.4.2) Schutzgebiete im Sinne des Umwelt- und Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt in einem durch zum Teil stark frequentierte Verkehrstrassen (Bundesstraße B 96, Landesstraßen L 296, L 29, IC-Trasse) belasteten Bereich. Schutzgebiete befinden sich erst in einer gewissen Entfernung zum Plangebiet.

In einer Entfernung von 260 m liegt das Europäische Vogelschutzgebiet SPA DE 1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund*, welches die Wasserfläche des Strelasunds umfasst. Zum Schutzgebiet besteht angesichts der trennenden Landesstraße keine direkte räumliche Beziehung.

Jenseits der L 29 schließt in einer Entfernung von rund 35 m das Landschaftsschutzgebiet L 144 Südwest-Rügen-Zudar an (VO LR Rügen vom 18.1.2010, in Kraft 19.1.2010).

Biotope bzw. Geotope sind innerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet nicht gelistet. Das Plangebiet liegt außerhalb der Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V bzw. § 89 LWaG M-V.

Das Plangebiet einschließlich des weiteren Umfelds befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Altefähr (MV\_WSG\_1644\_03 gemäß Beschluss: 66-15/77 vom 31.03.1977).



Abbildung 4: EU-Vogelschutzgebiet (braun) und LSG (grün)

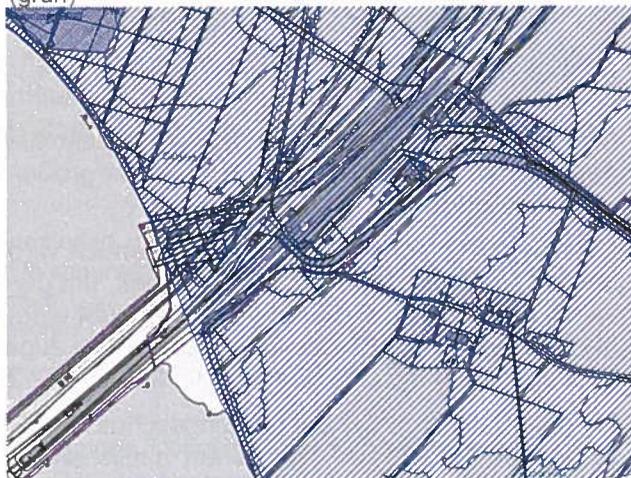


Abbildung 5: Trinkwasserschutzzone III

## **2) Städtebauliche Planung**

### **2.1) Nutzungskonzept**

Im Plangebiet sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen denkmalgeschützten Wohnbebauung vor allem gewerbliche Nutzungen entwickelt werden.

Das Plangebiet wird im Norden von der Gemeindestraße aus erreicht und über einen in Nordsüd-Richtung durchgehenden privaten Weg erschlossen. Angesichts der gewerblichen Vornutzung (Eisenbahnfläche) bestehen im Plangebiet bereits große versiegelte Freiflächen, die für die angestrebte gewerbliche Nutzung weitergenutzt werden können. Entstehen können rund 5 schmalere

Gewerbegrundstücke. Neben kleineren Handwerksbetrieben können hier vor allem tourismusorientierte Dienstleister wie Bootsservice (vor allem für kleinere Boote mit Winterlager), Werbegrafiker, Hausmeister- und Gartendienste o.ä. entstehen.

## **2.2) Begründung zentraler Festsetzungen**

### *Art der Nutzung*

Ausgewiesen wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Mischgebietsausweisung sichert eine Gemengelage aus (geplanter) Gewerbenutzung sowie (vorhandener) Wohnnutzung, die zu gegenseitiger Rücksichtnahme verpflichtet. Angesichts des derzeitigen Status als Splittersiedlung im Außenbereich kommt auch der bestehenden Wohnnutzung nicht der Status als allgemeines Wohngebiet zu, so dass diese nicht schlechter gestellt wird.

In Differenzierung des Nutzungsartenkatalogs der BauNVO wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie von Beherbergungsbetrieben eingeschränkt bzw. ausgeschlossen:

- Das Plangebiet liegt in größerer Entfernung zur Ortslage Altefähr (keine integrierte Lage), so dass zur Sicherung der innerörtlichen Versorgungsstrukturen Betriebe des Einzelhandels ausgeschlossen bleiben.
- Zur Sicherung der klassischen gewerblichen Nutzungen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Beherbergungsbetriebe wären in Mischgebieten ansonsten regelmäßig zulässig.
- Tankstellen bedürfen einer einfachen, direkten Zufahrt von der überörtlichen Straße, was angesichts der Lage an der Allee (bzw. jenseits eines Grabens) nicht möglich ist.

### *Maß der Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird abschnittsweise differenziert, um im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude das Entstehen zu großer Baukörper im Sinne des Umgebungsschutzes auszuschließen.

Mit einer GRZ von 0,6 im zentralen Bereich wird der Rahmen des § 17 BauNVO für den unbebauten zentralen Abschnitt ausgeschöpft, um die angestrebte gewerbliche Entwicklung möglichst wenig einzuengen. Die GRZ von 0,6 erlaubt eine Versiegelung bis zur Kappungsgrenze des § 19 (4) BauNVO von 80% des Grundstücks. Die zugelassene Zweigeschossigkeit entspricht der Umgebungsbebauung (Am Bahnhof 8, Flurstück 22/2).

Mit einer GRZ von 0,4 bei nur eingeschossiger Bebauung wird der Umgebungsschutz der Denkmale gewahrt. Mit der reduzierten baulichen Dichte wird verhindert, dass die vergleichsweise kleinen denkmalgeschützten Gebäude durch größere Neubauten in direkter Umgebung erdrückt werden.

### *Überbaubare Grundstücksfläche*

Die Baukörpergröße ist bei den beiden denkmalgeschützten Gebäuden im Norden und Süden des Plangebiets bereits durch den Bestand vorgegeben. Im Sinne einer unverfälschten Erhaltung des derzeitigen Erscheinungsbilds werden die Gebäude eng mit Baufenstern umgeben.

Für den zentralen mittleren Abschnitt wird ein durchgehendes Baufenster vorgesehen, um große Flexibilität für die spätere Umsetzung zu erhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als straßenbegleitendes, bandförmiges Baufenster festgesetzt. Straßenseitig wird die örtlich geprägte Bauflucht unter Beachtung des bestehenden Trafohäuschens aufgenommen, so dass die neue Bebauung nicht in Richtung Straße hervortritt.

Für die Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden ergänzende Festlegungen getroffen. Zugelassen werden Nebenanlagen und Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, so dass sowohl Stellplätze (als Nebenanlagen) als auch Lagerflächen (evtl. als Hauptanlage) möglich bleiben.

### Immissionsschutz

Auf der Grundlage von Verkehrs- und Schienendaten wurde eine Lärmimmissionsberechnung durchgeführt (Verkehrslärmgutachten / Schalltechnische Immissionsprognose, Acouplan Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Berlin 09/2018). Für die städtebauliche Planung gibt Beiblatt 1 der DIN 18005 /III/ die folgenden Orientierungswerte für die Beurteilungspegel in Mischgebieten vor:

Gebietstyp	Abk.	Orientierungswerte	
		tags	nachts
Mischgebiet	MI	60	50

Die ermittelten Beurteilungspegel am Tag von  $L_{r,Tag} = 59 - 62$  dB(A) überschreiten den Orientierungswert von 60 dB(A) in einem Teil des Gebiets um bis zu 2 dB. In weiten Teilen des Plangebiets wird der Orientierungswert eingehalten. Die ermittelten Beurteilungspegel in der Nacht von  $L_{r,Nacht} = 54 - 59$  dB(A) überschreiten den Orientierungswert von 50 dB(A) um bis zu 9 dB. Eine Überschreitung der Werte der Gesundheitsgefährdung /VII/ von  $L_{r,T} \geq 70$  dB am Tage und  $L_{r,N} \geq 60$  dB in der Nacht sind innerhalb des Baugebietes nicht festzustellen.

Auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel wurden Anforderungen an das erforderliche gesamte Bau-Schalldämm-Maß ermittelt. Gemäß DIN 4109-1 ergeben sich die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße nach der folgenden Formel:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$  dabei ist  
 $K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume und Sanatorien  
 $K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches  
 $K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$  dB für Bettenräume und Sanatorien  
 $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

Bei der Ermittlung der erforderlichen gesamten Schalldämmungen der Fassaden sind gemäß der DIN 4109-2 die Korrekturwerte KAL für das Verhältnis Fassadenfläche zu Grundfläche des Raumes wie folgt zu berücksichtigen:

$KAL = 10 \times \lg (S_s / 0,8 \times SG)$   
 mit:  $S_s$  : Fassadenfläche des Raumes  
 $SG$  : Grundfläche des Raumes

Die erforderlichen Schalldämmungen sind auch unter Berücksichtigung von Lüftungsanlagen einzuhalten. Es ergeben sich damit die folgenden erforderlichen gesamten Bau-Schalldämm-Maße in den Baugebieten:

Baufeld 1  $R'_{w,ges} = 36$  dB  
 Baufeld 2  $R'_{w,ges} = 39$  dB  
 Baufeld 3  $R'_{w,ges} = 39$  dB

Die ermittelten gesamten Schalldämm-Maße der Außenbauteile für die Raumart Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches sind auf der folgenden Seite aufgeführt. Für Bettenräume und Sanatorien gelten 5 dB höhere Anforderungen an das gesamte Schalldämm-Maß. Für Büroräume und Ähnliches gelten um 5 dB geringere Anforderungen.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf das Schalldämm-Maß ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

#### *Grünordnungsmaßnahmen*

Die Grünordnungsmaßnahmen bestehen in einem Erhaltungsgebot für einen Einzelbaum. Weitere Einzelbäume werden voraussichtlich erhalten, können aber angesichts einer Lage im Bereich einer Leitungstrasse nicht planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus führt die Sicherung des 20 m-Anbauverbotsstreifens entlang der Landesstraße nach StrWG M-V gleichzeitig zu einem guten Schutz des Grabens mit Böschung- / Uferbereich sowie der Wurzelbereiche der angrenzenden Alleebäume.

Zur gesetzeskonformen Umsetzung sind bei der Umsetzung Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen und artenschutzfachliche Kontrollen durchzuführen, auf die im Teil B hingewiesen wird. Zum Schutz der Zauneidechsenpopulation sind zudem Schutzzäune zu errichten und strukturelle Vergrümmungsmaßnahmen zu ergreifen, um zu gewährleisten, dass sich im Baufeld möglichst keine Individuen mehr aufhalten. Um baubedingt zerstörte Habitate auszugleichen, sind im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens neue Lebensräume für die Zauneidechse zu schaffen.

Auf einer Grundfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> (Maßnahme M1) werden 2 *Eidechsenburgen* der Marke Orthab (Ökologische Dienste Ortlieb GmbH), oder gleichwertig, als Habitatelemente eingebaut. Die umgebende Fläche wird auf je 100 m<sup>2</sup> (gesamt 200 m<sup>2</sup>) grabfähigen Böden in einer Stärke von bis zu 15 cm aufweisen. Die Habitatelemente bestehen aus einer Palette mit Seitenwänden und einem Jutesack und sind mit einem Materialgemisch aus einheimischem Stamm- und Wurzelholz mit wenig bzw. ohne Adventivbildung sowie Gesteinsbrocken und Reisig gefüllt. Der Einbau erfolgt bis 90 cm unter Geländeoberfläche. Weiterhin werden auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> Feldsteine ca. 100 cm tief in den sandigen Boden eingebaut, nach Oben wird ein leichter Hügel (Hü.OKG 50 cm bis <100 cm) modelliert. Mindestens zwei große Wurzelstöcke werden als Totholzelemente ebenfalls gut 100 cm tief in den Boden eingebracht und anteilig 50 cm mit sandigem Substrat, gemischt mit kleineren Holzteilen, angeschüttet. Die Fläche ist nach außen als nicht zu betretend zu kennzeichnen. Dies kann durch Einzäunung oder Verwendung alternativer geeigneter Bauweisen erfolgen. Ein barrierefreier Zugang für Zauneidechsen muss dauerhaft gewährleistet sein.

Entlang der Anlagen der Bahn AG wird auf dem angrenzenden Flurstück 37/3 auf einer Länge von 190m ein insgesamt 1,50 m breiter Streifen der Zauneidechse als Habitat gewidmet; die Umsetzung wird vertraglich gesichert. Auf diesem Streifen wird das Befahren unterbunden. Ergänzend werden in Teilabschnitten von insgesamt ca. 50 m Länge vertikale Elemente angeboten, welche auf jeweils ca. 5 m Länge abwechselnd mit Holz, Stein, Stroh-Rundballen, Totholz („Benjes“-) Hecke und einem Gemisch aus Schotter, Holz und Betonbruch gefüllt werden. IBC-Container-Hüllen (Metallkonstruktion) dienen den losen Materialien als Gerüst. Unter den vertikalen Elementen verbleiben dadurch Hohlräume, welche zusätzliche Verstecke anbieten. Die Vertikalstrukturen aus losen Materialien nehmen das Rastermaß der IBC-Container (Grundfläche 0,8 m x 1,2 m, Höhe 1,0 m) auf. Diese Elemente werden in einer Bautiefe von 0,8 m errichtet, optional ist ein Einbau in zwei Schichten bzw. einer Höhe von ca. 2 m zulässig. Die weiteren Elemente können Bautiefen von 1,20 m erzielen; Rundballen, hochkant gelagert, haben eine Tiefe von 1,20 m. Die Höhe beträgt, je nach verwendeter Ballenart 1,20 m bis 1,80m. Der bis zum Erreichen der maximalen Breite von 1,50 m verbleibende Raum wird nicht verändert, ist jedoch vor Befahren zu schützen. Die im weiteren Verlauf des Streifens verbleibenden Flächen können mit weiteren Habitatstrukturen im Sinne der aufgeführten Maßnahmen ergänzt werden. Sofern dies nicht geplant

ist, ist der Streifen als extensive Saumstruktur zu erhalten und vor Benutzung durch den Menschen (Befahren, Begehen) zu schützen.

Die neu geschaffenen Habitate sind im 3-Jahres-Turnus zu pflegen, um die optimalen, offenen Standortbedingungen zu erhalten. Der Pflegegang sollte im Zeitraum von April bis Juni bei Lufttemperaturen über 14 °C ausgeführt werden. Die Umsetzung wurde durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

### **2.3) Flächenbilanz**

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzung	Größe	Grundfläche Gebäude Bestand	Versiegelung gesamt Bestand	Zulässige Grundfläche Plan	Zulässige Versiegelung Plan
MI davon GRZ 0,6 GRZ 0,4	10.936 m <sup>2</sup> 4.322 m <sup>2</sup> 6.614 m <sup>2</sup>	256 m <sup>2</sup>	ca. 5.040 m <sup>2</sup>	5.239 m <sup>2</sup> 2.593 m <sup>2</sup> 2.646 m <sup>2</sup>	7.426 m <sup>2</sup> 3.458 m <sup>2</sup> 3.968 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	292 m <sup>2</sup>		ca. 290 m <sup>2</sup>		292 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>11.228 m<sup>2</sup></b>	<b>256 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 5.330 m<sup>2</sup></b>	<b>5.239 m<sup>2</sup></b>	<b>7.718 m<sup>2</sup></b>

### **2.4) Erschließung**

#### **2.4.1) Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die bestehende Gemeindestraße *Am Bahnhof* erschlossen, die in geringer Entfernung an die Landesstraße L 29 anbindet. In Altfähr besteht Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle) sowie den Regionalverkehr (Haltepunkt Prora der DB Regio).

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine bestehende Zufahrt parallel zu den Bahngleisen, die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert wird.

Aufgrund der, bereits im Plangebiet liegenden, Versorgungsleitung wird ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu Unterhaltungs- und Revisionszwecken zu Gunsten Versorgungsträgers festgesetzt.

#### **2.4.2) Ver- und Entsorgung**

##### **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR).

##### **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt am Standort auf Grund § 3 (1) Grundstücksabwasseranlagen-satzung mittels Kleinkläranlagen und abflussloser Gruben. Für die denkmalgeschützten Wohngebäude im Plangebiet bestehen genehmigte abflusslose Sammelgruben, die durch den ZWAR geleert werden. Anhand der örtlichen Gegebenheiten sieht der ZWAR keine rechtfertigenden Gründe, die einer weiteren Ausgestaltung dieser Beseitigungsformen entgegenstehen. Vom Grundsatz her ist das Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann nach § 55 (1) WHG auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen. Der ZWAR stellte im Zuge der Behördenbeteiligung dar, dass innerhalb des Plangebietes weiterhin eine dezentrale SW-Entsorgung durch dichte abflusslose Sammelbehälter vorgesehen wird.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 8 „Alter Fährhafen“ könnte zukünftig evtl. eine öffentliche SW-Kanalisation an das Plangebiet herangeführt werden, die einen wirtschaftlichen Anschluss auch des Plangebiets ermöglicht.

#### Niederschlagswasser

Für Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken verwertet oder versickert wird, entfällt die Pflicht zur Beseitigung durch den ZWAR. Zur Beseitigung dieses Abwassers ist gern. § 40 (3) Nr. 2 LWaG M-V derjenige verpflichtet, bei dem das Abwasser anfällt. Der ZWAR unterhält am Standort keine Anlagen zur Niederschlagswasserableitung. Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 (2) WHG allgemein ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche-, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Zudem besteht Anschluss an den Graben L 76 A, über den die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers gewährleistet werden kann. Das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in den Vorflutgraben L 76 A stellt gemäß § 8 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die der behördlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist dann bei der unteren Wasserbehörde des LK VR zu beantragen.

#### Löschwasser

Ein Löschwasserbezug aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht möglich. Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 h erforderlich. Als Einrichtung für die unabhängige Löschwasserversorgung ist ein unterirdischer Löschwasserbehälter gem. DIN (14230) zu errichten.

#### Abfallbeseitigung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen in der aktuellen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte private Entsorger. Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist z.B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.

#### Breitbandnetz

Der Bau eines passiven Breitbandnetzes in diesem Bereich ist über die Fördermaßnahmen des Bundes nicht vorgesehen. Geplant ist der Anschluss bis 2023. Zur Zielerreichung werden Baumaßnahmen des ZWAR im Trink- und Abwasserbereich als Synergie für den Breitbandausbau genutzt.

#### Strom

Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie ist derzeit abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes des örtlichen Versorgungsträgers abgesichert werden. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf beim Versorgungsträger anzumelden.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Mittel- und Niederspannungskabel, sowie eine Transformatorenstation. Der im Plangebiet bestehende Trafo kann bis auf weiteres beibehalten werden. Sollten Anlagenteile baubehindernd wirken, ist schriftlich eine Baufeldfreimachung beim Versorgungsträger zu beantragen.

## Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch die EWE Aktiengesellschaft als örtliches Versorgungsunternehmen gesichert werden.

### **3) Auswirkungen**

#### **3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung**

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden gemäß der landesplanerischen Zielsetzung vorrangig zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB). Durch Bereitstellung von Flächen für gewerbliche Nutzungen wird die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft befördert.
- Die Belange des Denkmalschutzes: Innerhalb des Plangebiets bestehen zwei denkmalgeschützte Gebäude, die zu Wohnzwecken umgebaut wurden. Die Gebäude werden integriert und durch enge Baugrenzen in ihrer gegenwärtigen Größe gesichert. Durch ein im Vergleich zum restlichen Plangebiet verringertes Maß der baulichen Nutzung im Umfeld wird der Umgebungsschutz gewahrt.
- Die Belange des Naturschutzes: Angesichts der Lage im Außenbereich besteht bislang kein reguläres Baurecht. Grundsätzlich ist der Außenbereich vor einer baulichen Nutzung zu schützen. Für die denkmalgeschützten Gebäude, die als erhaltenswerte, das Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäude anzusprechen sind, besteht jedoch Baurecht nach § 35 (4) Nr. 4 BauGB. Angesichts der bestehenden Bebauung, der großen versiegelten Freiflächen sowie der Lage zwischen stark frequentierten Verkehrsstrassen ist das Plangebiet zudem stark vorgeprägt. Die Planung dient der Konversion ehemals für Eisenbahnzwecke genutzter Flächen und stellt damit einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB sicher. Zusätzliche Eingriffe sind zu vermeiden und, sofern unausweichlich, zu bilanzieren und auszugleichen.
- Die Belange des überörtlichen Verkehrs: Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße L 29. Die L 29 befindet sich in dem betreffenden Bereich außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt. Entsprechend § 31 (1) Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) dürfen an der L 29 bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.  
Der Anbauverbotsstreifen wird durch entsprechende Festsetzung berücksichtigt.

Neben öffentlichen Belangen sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen. Derzeit stellt das Plangebiet eine Splittersiedlung im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB dar, so dass bauliche Maßnahmen nur in geringfügigem Ausmaß zulässig sind. Durch die Überplanung wird die bauliche Nutzung des Gebietes langfristig gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten für die Betriebe eröffnet. Die privaten Grundstückseigentümer haben die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt und profitieren von der planungsrechtlichen Sicherung des Baurechts.

Angrenzend an das Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen, so dass keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Der Wohnnutzung in Split-

tersiedlungen kommt der Schutzstatus vergleichbar eines Mischgebietes zu, so dass aus der Planung eines Mischgebiets für die Umgebung keine unzumutbaren Belastungen entstehen.

## **4) Umweltbericht**

### **4.1) Einleitung**

#### **4.1.1) Anlass und Aufgabenstellung**

Nach § 2a BauGB ist für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung. Er fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind und konzentriert sich somit auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Wasser / Wasserrahmenrichtlinie, Klima / Luft / Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung und Kultur- / Sachgüter / kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen. Zu den Schutzgebieten innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebiets siehe auch Kapitel 1.4.2.

#### **4.1.2) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (Abwägungsrelevante Belange)**

Das Plangebiet liegt im ländlichen Raum der Insel Rügen an der Bahntrasse zwischen Stralsund und Bergen im Gemeindegebiet Seebad Altefähr. Es schließt südwestlich an eine kleine Splittersiedlung an und gehörte vormals zur Bahnanlage.

Mit der Planung soll die Entwicklung der Fläche als Mischgebiet erfolgen, indem die Ansiedlung örtlicher Gewerbetreibender ermöglicht wird. Die denkmalgeschützte Bausubstanz soll erhalten und eingebunden werden, wobei die Neubauten in ausreichendem Abstand errichtet werden und dem Bestand klar untergeordnet sein sollen. Entstehen können rund fünf schmalere Gewerbegrundstücke, wobei die bereits bestehenden versiegelten Freiflächen weitergenutzt werden können. Neben kleineren Handwerksbetrieben ist hier vor allem eine Ansiedlung von tourismusorientierten Dienstleistern wie Bootsservice (vor allem kleinere Boote mit Winterlage), Werbegrafikern, Hausmeister- und Gardendiensten o.ä. möglich.

Mit der Realisierung des Vorhabens werden bereits baulich vorgenutzte Flächen in einer Größenordnung von rund 1,1 ha entwickelt. Die Versiegelung im Plangebiet kann um bis zu 2.388 m<sup>2</sup> auf insgesamt 7.718 m<sup>2</sup> erhöht werden, zudem sind Rodungen im Gehölzbestand erforderlich.

#### **4.1.3) Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Der Umweltbericht erfordert gemäß § 2 (4) und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

##### **4.1.3.1) Fachgesetze und einschlägige Vorschriften**

###### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Entsprechend BauGB (i.V.m. den gesetzlichen Verpflichtungen des Landes- und Bundesnaturschutzgesetzes) sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer

Entwicklung auf der sog. grünen Wiese zu geben (§ 1a BauGB). Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die Vorgaben des BauGB werden durch Beschränkung auf einen bestehenden Siedlungsbereich bzw. die Konversion ehem. Bahnflächen berücksichtigt. Landwirtschaftsflächen sowie Wald werden nicht beansprucht. Die Planung sieht ausschließlich Eingriffe in bereits lange Zeit genutzte und zu einem großen Teil versiegelte Flächen vor. Die Fläche ist bereits verkehrstechnisch erschlossen und liegt zwischen den Trassen der Bahn und der Landesstraße L29.

Der schonende Umgang mit Grund und Boden schließt darüber hinaus die Forderung ein, die Bodenversiegelung auf das unbedingte Maß zu beschränken.

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Oberstes Ziel ist der Schutz von Natur und Landschaft auf Grund ihres eignen Wertes sowie als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich. Daher ist eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft unerlässlich. Landschaftliche Freiräume sind vor weiterer Zerschneidung zu schützen, zudem haben Konversion und Nachverdichtung im Innenbereich Vorrang vor einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auszugleichen oder zu mindern.

Das geplante Vorhaben greift nicht in unberührte Naturräume ein und beschränkt sich auf einen bereits stark anthropogen veränderten und vorbelasteten Bereich. Zur offenen Landschaft hin ist das Plangebiet durch die Verkehrsstrassen abgeschnitten, Richtung Südost sind abschirmende Gehölzbestände vorhanden. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird somit so gering wie möglich gestaltet.

#### Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Für Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Eine Prüfung der Planung auf die Verbotstatbestände erfolgt im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages (siehe Anlage). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch CEF- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

#### Baumschutz (§§ 18 und 19 NatSchAG M-V, Baumschutzsatzung)

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Im Falle einer Rodung gesetzlich geschützter Bäume ist Ausgleich entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses M-V zu erbringen.

Gemäß § 19 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Im Falle einer Rodung ist Ausgleich entsprechend des Alleenerlasses M-V zu erbringen.

Gemäß *Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Altefähr* (gültig innerhalb der

im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindeterritoriums einschl. Bebauungsplan-gebiete) sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,5 m, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, geschützt. Mehrstämmige Gehölze sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge mindestens 0,5 m beträgt und ein Stamm mindestens 0,3 m Stammumfang aufweist. Unabhängig vom Stammumfang sind Bäume geschützt, welche aufgrund von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten sind. Die Baumschutzsatzung gilt nicht für:

- Naturdenkmale, Alleen und einseitige Baumreihen sowie gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 Landesnaturschutzgesetz M-V,
- Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V,
- Denkmalgeschützte Parkanlagen,
- Kleingartenparzellen in Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz,
- Bäume in Baumschulen, Gärtnereien und Obstplantagen, soweit sie erwerbsgärtnerischen Zwecken dienen,
- Obstbäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume unterliegen zum Teil dem Gehölzschutz gemäß der Baumschutzsatzung oder des § 18 NatSchAG M-V. Da sich einige der Gehölze innerhalb der geplanten Baufenster befinden, sind zur vollständigen Umsetzung der Planung vorr. insgesamt 5 Rodungen im Einzelbaumbestand erforderlich.

#### Biotopechutz (§ 20 NatSchAG M-V und § 30 BNatSchG)

Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstige erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der folgenden Bio- oder Geotope führen können, unzulässig:

- naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
- Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,
- Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken,
- Findlinge, Blockpackungen, Gesteinsschollen und Oser,
- Trockentäler und Kalktuff-Vorkommen,
- offene Binnendünen und Kliffstranddünen,
- Kliffs und Haken.

§ 30 BNatSchG schließt zudem unter Anderem eine Vielzahl von Küstenbiotopen ein.

Im Einzelfall kann ein Antrag auf Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden, welche bei der Planaufstellung zu berücksichtigen wären.

#### Küsten- und Gewässerschutz (§ 29 NatSchAG M-V)

An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 m land- und gewässerwärts, von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 150 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gewässerschutz-streifen. Als Küstengewässer befindet sich der Strelasund in einer Entfernung von rund 300 m südwestlich, Seen oder Teiche mit einer Größe über einem Hektar oder Gewässer erster Ordnung sind im Planumfeld nicht vorhanden.

### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Die Planung sieht eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf dem Grundstück vor. Zum angrenzenden Graben L 76 A wird ein Abstand von 7 m eingehalten, welcher von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten ist. Zudem besteht Anschluss an einen Verbandsgraben des WBV, über den die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers gewährleistet werden kann. Das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in den Vorflutgraben L 76 A stellt gemäß § 8 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die der behördlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist dann bei der unteren Wasserbehörde des LK VR zu beantragen.

### Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die EU-WRRL hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmung und Dürre zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme, die nach Öffentlichkeitsbeteiligung mit ihrer Bekanntmachung am 22. Dezember 2015 behördenverbindlich festgesetzt wurden [§ 130a Absatz 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V].

Das Plangebiet befindet sich im Bearbeitungsgebiet Küstengebiet Ost Teilgebiet Rügen und Hiddensee des Bewirtschaftungsplans Warnow/Peene. Der Wasserkörper des Strelasundes (WP\_12) liegt in einer Entfernung von 300 m Richtung Südwesten. Laut vorliegenden Entwurfsunterlagen soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wie bisher auf dem Grundstück versickert bzw. über den Graben L 76 A abgeleitet werden, welcher in den Strelasund mündet. Eingeleitet wird ausschließlich unbelastetes Oberflächenwasser.

### Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V)

Im Sinne des Bodenschutzes sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Grundwasserverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Entwicklungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Durch die Nutzung bereits anthropogen veränderter und großflächig versiegelter Böden werden negative Auswirkungen reduziert bzw. gemindert. Die Versiegelung im Plangebiet wird erhöht, jedoch wird das Vorhaben auf die unbedingt nötige Fläche beschränkt.

### Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gemäß § 1 BImSchG sollen Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden. Gemäß des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG sind störende und stöempfindliche Nutzungen räumlich zu trennen.

Durch Beschränkung auf ausschließlich solche Nutzungen, die in Mischgebieten nach BauNVO regelmäßig zulässig sind, werden Immissionskonflikte mit den bereits am Standort bestehenden

Nutzungen ausgeschlossen. Auch die umliegenden Siedlungsbereiche sind hinsichtlich Prägung und Schutzempfindlichkeit als Mischgebiet anzusprechen.

#### Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind nach DSchG M-V bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmale sind zu erhalten und bei Folgeplanungen zu berücksichtigen. Bodendenkmale sind im Planbereich nicht bekannt. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdbaumaßnahmen ist zu beachten.

Weitere konkretisierende Erläuterungen der Ziele und Umweltbelange aus den einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung für das anstehende Verfahren des Bebauungsplanes erfolgen im Zusammenhang der folgenden Kapitel.

#### 4.1.3.2) Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

##### Vorgaben der Raumordnung / GLRP

Gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP, Erste Fortschreibung) vom Oktober 2009 liegt das Plangebiet außerhalb wertgebender Bereiche. Der GLRP sieht für den Standort selbst keine Maßnahmen vor. Nordöstlich in Richtung Gustowerhöfen ist eine Polderfläche als Fläche für vordringliche Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen dargestellt.

Generell gelten die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes nicht für in Flächennutzungsplänen ausgewiesene Baugebiete.

##### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Altefähr ist das Plangebiet vollständig als Bahnanlage ausgewiesen. Die Bahnnutzung wurde inzwischen jedoch aufgegeben, die Fläche von der Bahn an einen privaten Eigentümer verkauft, der bereits eins der bestehenden denkmalgeschützten Gebäude zu Wohnzwecken umgebaut hat. Das zweite soll ebenfalls in Nutzung genommen werden.

Im näheren Umfeld befindet sich nördlich der Bahnanlage am alten Fährhafen eine als Sondergebiet ausgewiesene Fläche für maritimes Gewerbe. Die überörtlichen Straßen sind als solche berücksichtigt, die neue B 96 ist jedoch noch als Planung mit mehreren Trassenmöglichkeiten verzeichnet.

Der Bebauungsplan kann angesichts der Darstellung des Plangebiets als Bahnanlage nicht nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass dieser im Parallelverfahren angepasst werden muss (6. Änderung des Flächennutzungsplanes).

##### Landschaftsplan

Für die Gemeinde Seebad Altefähr liegt kein Landschaftsplan vor.

#### 4.1.3.3) Schutzgebiete

##### Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000-Gebiete) unterliegen den Schutzkriterien der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Gemäß § 33 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines NATURA 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Projekte sind gemäß § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf eine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im

Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.

Die Gebiete nach Art. 4 der EU-Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2. April 1979, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006) wurden durch die Beschlüsse des Kabinetts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns vom 25.09.2007 und 29.01.2008 festgelegt. Sie werden als „Besondere Schutzgebiete“ bzw. „Special Protected Areas (SPA)“ bezeichnet. Am 5. Juli 2011 hat das Kabinett der Landesregierung dem Erlass der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) zugestimmt. Mit der Veröffentlichung vom 21.07.2011 wurde dem Erlass Rechtskraft verliehen. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist nach § 1(2) VSGLVO M-V der Schutz der wildlebenden Vogelarten als maßgebliche Gebietsbestandteile sowie ihrer Lebensräume.

Das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund*, welches in der Gemeinde Altefähr vor allem den Strelasund einschließlich des Steilufers sowie der uferbegleitenden Gehölze umfasst, befindet sich südlich in einem Abstand von ca. 260 m. Nach Anlage 5 der aktuellen HZE (LUNG 2018) beträgt der Wirkungsbereich mittelbarer Beeinträchtigungen bei Wohnbebauung sowie bei Gewerbegebieten einheitlich 200 m. Hinweise, dass es bei der vorliegenden Planung um einen atypischen Fall mit größerem Wirkungsbereich handeln könnte, sind nicht ersichtlich. Vielmehr ist das Gebiet durch Verkehrsstrassen und Gehölzbestände derart abgegrenzt, dass eine mögliche Fernwirkung stark beschränkt wird. Zudem soll die Planung innerhalb bereits bestehender Nutzungen realisiert werden, sodass die Wirkbereiche des Vorhabens innerhalb der bestehenden Wirkbereiche der umgebenden Nutzungen liegen.

Ein separater Nachweis der Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Entwicklungszielen der europäischen Schutzgebiete in Form einer SPA-Vorprüfung ist nicht erforderlich. Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und seiner Schutzziele sind nicht zu erwarten.

#### Nationale Schutzgebiete

Etwa 30 m südlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet L 144 *Südwest-Rügen-Zudar* (Gesamtfläche: 11.439 ha).

Das Plangebiet ist durch die Landesstraße, die Straße nach Grahlhof und die dazwischen liegenden Grünländer sowie Gehölzsäume vom Landschaftsschutzgebiet getrennt. Ein unmittelbarer räumlicher Bezug zwischen Plan- und Schutzgebiet ist nicht gegeben.

Art und Dimension des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutzziele des LSG erheblich zu beeinträchtigen.

## **4.2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### 4.2.1) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

#### Boden

Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Kultsole und Anthropogene Aufschüttungen vor. Wertgebende Bodenbildungen (z.B. Moore) sind auch im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch die frühere Bahn-Betriebsstätte Altefähr, die auf einer großflächigen Aufschüttung liegt. Das Areal liegt seit einigen Jahren brach, weist dennoch durch die vorherige Nutzung eine weitreichende Versiegelung auf, sodass keine ungestörten Bodenverhältnisse vorliegen. Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Geotope sind im Plangebiet oder der näheren Umgebung nicht vorhanden.

### Fläche

Aktuell liegt ein Großteil des Plangebiets brach, neben Wohnnutzung im Süden und nördlich der Fläche, werden einige Bereiche temporär als Stellplätze für Wohnwagen genutzt. Nordwestlich wird das Plangebiet durch die Bahntrasse begrenzt, südöstlich durch Gehölzbestände und die Landesstraße. Daran schließen weitläufige, ausgeräumte Ackerfluren an.

Die Fläche ist als frühere Bahnanlage vorgenutzt. Die formelle Entwidmung (Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 Eisenbahngesetzes (AEG)) erfolgte im Vorfeld der Planung durch Bescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 16.04.2013.

### Wasser

#### Oberflächenwasser

Fließ- und Stillgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Randlich verläuft der Graben L 76 A, über den über die Versickerung hinaus eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers gewährleistet werden kann.

#### Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Altefähr (MV\_WSG\_1644\_03). Das Gebiet wird in der Geschüttheit der Grundwasserressourcen als nicht nutzbares Dargebot zur öffentlichen Trinkwasserversorgung klassifiziert, da das Dargebot zu gering ist. Gemäß noch nicht rechtskräftig gesetzter Neubemessung des Wasserschutzgebietes, rückt der Änderungsbereich in die äußere Randlage der Schutzzone III.

Die Grundwasserhöhengleichen liegen im Plangebiet bei 2 m zu NN. Die Geschüttheit des Grundwassers ist im Plangebiet hoch, da die Mächtigkeit bindiger Deckschichten mehr als 10 m beträgt und der Grundwasserleiter bedeckt ist. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m.

#### Überflutungsgefährdung

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) für den Küstenabschnitt beträgt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ 2,60 NHN. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf. Anlagen des Küstenschutzes im Sinne des § 83 LWaG mit Wirkung auf das Plangebiet sind weder vorhanden noch geplant. Für die auf der Böschung der früheren Bahnanlagen liegenden Gebäude besteht keine Überflutungsgefährdung.

#### Wasserrahmenrichtlinie

Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) setzt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme, die nach Öffentlichkeitsbeteiligung mit ihrer Bekanntmachung am 22. Dezember 2015 behördenverbindlich festgesetzt wurden (§ 130a Absatz 4 LWaG M-V).

Gemäß WRRL sind Eingriffe, welche den ökologischen oder chemischen Zustand von Gewässern verschlechtern, zu vermeiden. Es befinden sich keine WRRL-berichtspflichtigen Gewässer in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets. Der Strelasund (WP\_12) liegt in etwa 300 m Entfernung Richtung Süden. Derzeit wird unbelastetes Oberflächenwasser in den Graben L 76 A eingeleitet, welcher in den Strelasund mündet.

## Klima / Luft

Rügen und somit auch das Untersuchungsgebiet gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht.

Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit  $-0,3\text{ °C}$  der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit  $16,7\text{ °C}$ , was einer mittleren Jahresschwankung von  $17\text{ °C}$  entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt  $8,0\text{ °C}$ . Bedingt durch die Nähe zur Ostsee, werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz; 1 mm entspricht  $1\text{ l/m}^2$ ). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat, den August, 12 % und auf den trockensten Monat, den Februar, 5 % der mittleren Jahressumme.

Das Lokalklima des Plangebietes wird von der Nähe zur Ostsee beeinflusst. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## Anpassung an den Klimawandel

Bedingt durch den Klimawandel kann es immer häufiger zu Extremwetterereignissen kommen, welche zu projektbezogenen Umweltrisiken auf andere Schutzgüter führen können, beispielsweise bei der Überschwemmung gelagerter Giftstoffe. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an Maßnahmen für die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden, an Erosionsschutz, Wasserrückhaltung und Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Überflutungsgebieten bei Extremereignissen. Das Vorhaben ist in einem gut durchgrünten und klimatisch unbelasteten Siedlungssplitter von Altfähr geplant, wo keine für empfindliche Menschen belastende Hitzeentwicklung zu erwarten ist. Im Umfeld des Vorhabens sind keine Bereiche mit Wassererosionsgefährdung vorhanden. Die Fläche erfüllt keine besonderen Funktionen hinsichtlich Klima, Mensch und menschlicher Gesundheit, biologischer Vielfalt oder Hochwasserrisikomanagement.

## Pflanzen und Tiere

### Pflanzen

Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet, wie für das gesamte Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund, keine potenzielle natürliche Vegetation aus. Östlich und westlich des Plangebietes liegende Flächen werden als *Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald* charakterisiert. Die nördlich des Plangebietes liegende Fläche wird als *Stieleichen-Hainbuchenwald auf nassen mineralischen Standorten außerhalb der Auen-Überflutungsgebiete* charakterisiert.

In einer Entfernung von ca. 250 m befindet sich in südlicher Richtung das gesetzlich geschützte Biotop RUE06221 *Kliff am Strelasund vor Gralhof* mit dem Gesetzesbegriff *Fels- und Steilküsten; Röhrichbestände und Riede; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen* und einer Gesamtgröße von 2,0169 ha. In westlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 330 m befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop RUE06231 *Gebüsch/Strauchgruppe, welchs* dem Gesetzesbegriff *Naturnahe Feldgehölze* zugeordnet wird (Gesamtgröße 0,3647 ha). Das gesetzlich geschützte Biotop RUE06238 *Permanentes Kleingewässer; Weide; verbuscht* mit dem Gesetzesbegriff *Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation* und einer Gesamtgröße von 0,383 ha befindet sich in östlicher Richtung ca. 340 m entfernt. In einer Entfernung von ca. 320 m befindet sich in nördlicher Richtung das gesetzlich geschützte Biotop RUE06246 *Baumgruppe; Weide* mit dem Gesetzesbegriff *Naturnahe Feldgehölze* und einer Gesamtgröße von 0,0577 ha.

Das Plangebiet ist anthropogen stark verändert und wird durch die ehemalige Nutzung als Bahngelände geprägt. Die nördlich gelegenen Gebäude (mit Ausnahme des Trafohäuschens) befinden sich in einem desolaten Zustand. Sie werden Instand gehalten, wobei Fenster und Türen größtenteils nicht mehr vorhanden sind. Das südliche Gebäude befindet sich derzeit in Wohnnutzung. Südöstlich an dieses Gebäude angrenzend findet sich eine gepflasterte, zu dem Gebäude gehörende Terrasse. Im gesamten Plangebiet gibt es Müll-, Schutt- und Sandablagerungen, u.a. in Form von wallartigen Strukturen.

Die mit Kopfsteinpflaster versiegelte Fläche im Westen des Plangebietes kann als versiegelter Wirtschaftsweg (OVW; 14.7.4) angesprochen werden und dient der verkehrstechnischen Anbindung von der Bundesstraße zu den angrenzenden Grundstücken. Flankiert wird diese Fläche im Norden von zwei Flächen, die als Artenarmer Zierrasen (PER; 13.3.2) angesprochen werden. Diesem Biotoptypen wird auch die Fläche zugewiesen, die das südliche denkmalgeschützte Gebäude umgibt. Auf diesen Flächen wird die Vegetation regelmäßig intensiv gepflegt und durch Mahd kurz gehalten. Neben den dominanten Arten wie bspw. Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium vulgare*) und Löwenzahn (*Taraxacum spec.*) wachsen hier Feldsalat (*Valerianella locusta*) und auf der nordöstlichen Fläche auch Erdbeere (*Fragaria ananassa*), welche sich vermutlich durch früheres Anpflanzen dort etablieren konnte. Ebenso verhält es sich mit den Schwertlilien (*Iris spec.*) auf der südlichen PER-Fläche. Hier wächst zudem Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*) häufig. Östlich dieser Zierrasen befinden sich eine Hecke aus Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), ein Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY; 13.2.2). Das nördlich daran angrenzende Gebüsch besteht aus den heimischen Arten Brombeere (*Rubus spec.*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) und wird daher als Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX; 13.2.1) angesprochen. Entlang des Böschungsbereiches im Osten und Südosten des Plangebietes befinden sich mehrere mesophile Laubgebüsche (BLM; 2.1.2), in welchen ein Bewuchs mit Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Liguster (*Ligustrum spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeligem Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rosen (*Rosa spec.*) und Weide (*Salix spec.*) ausgeprägt ist. Im zweitgrößten der im Plangebiet südlicher liegenden Gebüsche wächst zudem das Europäische Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*). In der Krautschicht fand sich vor allem Aufwuchs von Löwenzahn (*Taraxacum spec.*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Ruprechtskraut (*Geranium robertianum*), Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Brombeere (*Rubus spec.*), Weiße Taubnessel (*Lamium album*), Efeu-Ehrenpreis (*Veronica hederifolia*) und an einer Stelle Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*). Eine weitere Baumgruppe (BBG; 2.7.3) befindet sich angrenzend an das zentrale Gebäude, welches nicht unter Denkmalschutz steht. Diese Baumgruppe besteht aus jungem Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und einer mehrstämmigen jungen Kirsche (*Prunus spec.*), welche bereits starke Stammschädigungen durch mechanisches Einwirken aufweist. Die Fläche, welche östlich und nordöstlich an das nördliche denkmalgeschützte Gebäude grenzt, kann als Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte (RHF; 10.1.1) angesprochen werden. Dieser Bereich wird durch die angrenzenden Gebüschflächen dauerhaft beschattet, wodurch sie Feuchtigkeit besser halten kann und eine Vegetation aufweist, die typisch für frische Standorte ist. Auf der Fläche wachsen Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Ruprechtskraut (*Geranium robertianum*), Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Weiße Taubnessel (*Lamium album*). Der zentrale Bereich des Plangebietes, auf welchem sich das Baufenster maßgeblich befindet, ist aufgrund der vorgefundenen stark verdichteten Flächen, der noch vorhandenen Versiegelungen mit Betonplatten und Schotterflächen, der zahlreichen Müll- und Schutttablagerungen sowie der Vornutzung als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen anzusprechen (OBV; 14.11.3). Allerdings ist dieser Bereich durch die lange Brachlage der letzten Jahre durch eine ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU; 10.1.3) überprägt. Hier finden sich als dominante Arten Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*; Stickstoff-Zeiger), Persischer Ehrenpreis (*Veronica persica*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) als typische Zeigerart für stark verdichtete Flächen, Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Barbarakraut (*Barbarea vulgaris*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*),

Gundermann (*Glechoma hederacea*), Löwenzahn (*Taraxacum spec.*), Weißklee (*Trifolium repens*), Geruchlose Kamille (*Tripleurospermum inodorum*), Dreifinger-Steinbrech (*Saxifraga tridactylites*), Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Zwerg-Storchschnabel (*Geranium pusillum*), Schweden-Klee (*Trifolium hybridum*) und Rot-Schwingel (*Festuca rubra*). Im gesamten Plangebiet wachsen zudem Arten, die nach Ellenberg Stickstoff-Zeiger sind und darauf hindeuten, dass der Standort als eutrophiert anzusehen ist. Dazu gehören Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Eselsdistel (*Onopordum acanthium*), Schmalblättriges Weidenröslein (*Epilobium angustifolium*), Weißer Stechapfel (*Datura stramonium*), Gewöhnliche Vogelmiere (*Stellaria media*), Gewöhnliches Greiskraut (*Senecio vulgaris*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*) und Einjähriges Rispengras (*Poa annua*).

Folgende Biotoptypen wurden nach *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen*, Schriftreihe des LUNG Heft 2/2013, im Mai 2017 aufgenommen:

Der Einzelbaumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar:

Tabelle Baumbestand im Plangebiet, Kartierung am 03.05.2017, Kartierer: Viertel, Zimmermann

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang	Schutz- status
1	<i>Acer platanoides</i>	40, 56, 67, 66, 34	7	mehrstämmiges Gehölz	F	§
2	<i>Acer platanoides</i>	29, 32	4	zweistämmig	E	S
3	<i>Acer platanoides</i>	39	2		E	
4	<i>Acer platanoides</i>	42, 54, 63	6	dreistämmig	E	§
5	<i>Crataegus monogyna</i>	47	4	Zwiesel ab 40 cm Höhe	F	
6	<i>Malus domestica</i>	84	8	Quirl ab 60 cm Höhe	F	S
7	<i>Acer platanoides</i>	43	3		F	
8	<i>Acer platanoides</i>	33, 11	2,5	zweistämmig	F	
9	<i>Malus domestica</i>	37	3	StU unterhalb erster Gabelung	E	
10	<i>Acer platanoides</i>	59	6	Triesel ab 50 cm Höhe	E	S
11	<i>Prunus spinosa</i>	73	8		E	S

F= Fällung, E = Erhalt;

§ = geschützt nach § 18 NatSchAG M-V, S = geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Altefähr.

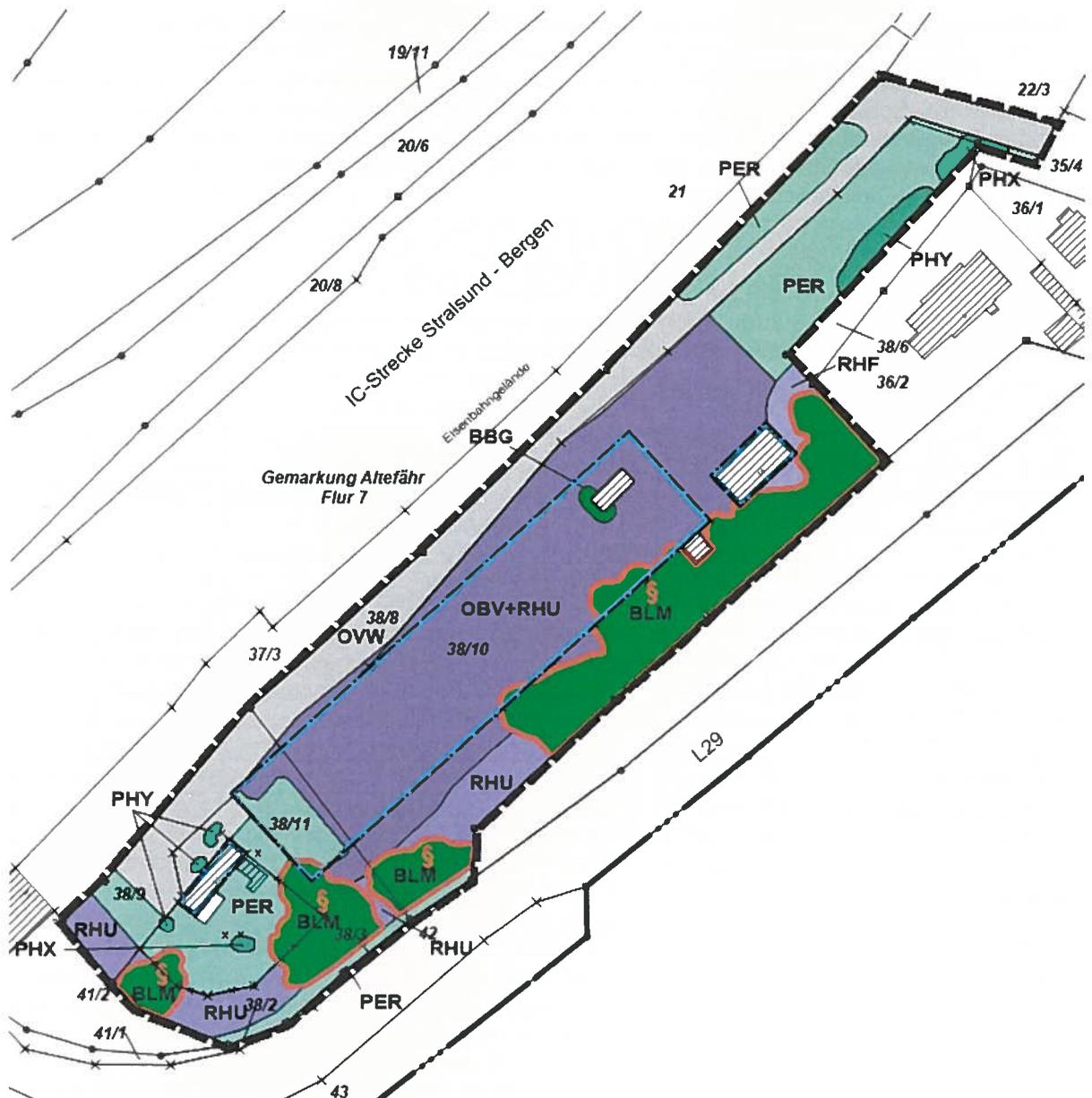


Abbildung 6: Übersicht Biototypen, unmaßstäblich, genordet

#### Legende

- BLM** Mesophiles Laubgebüsch (2.1.2)
- BBG** Baumgruppe (2.7.3)
- RHF** Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte (10.1.1)
- RHU** Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (10.1.3)
- PHX** Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (13.2.1)
- PHY** Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (13.2.2)
- PER** Artenarmer Zierrasen (13.3.2)
- OBV** Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (14.11.3)
- OVW** Wirtschaftsweg, versiegelt (14.7.4)
- §** Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V

Die im Plangebiet vorgefundenen Biototypen weisen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Das Vorhaben nimmt überwiegend eine ruderalisierte Verkehrs- und Industriebrache in Anspruch. Angesichts der jahrelangen baulichen Nutzung ist der Standort als anthropogen verändert anzusprechen.

## Tiere

Allgemein betrachte, hat das Plangebiet aufgrund der Nutzung und Pflege nur ein geringes Habitatpotenzial und bietet in erster Linie Allerweltsarten einen Lebensraum. Ausgenommen hiervon sind die derzeit ungenutzten Gebäude (als mögliches Habitat für Fledermäuse und gebäudebewohnende Vögel) sowie die umfangreichen befestigten Freiflächen mit zahlreichen Spalten und Hohlräumen (als Habitat für Reptilien). Die im Plangebiet vorkommenden Vögel und Reptilien wurden daher im Rahmen einer Bestandserfassung vollständig erfasst (vgl. Kartierbericht zum Projekt Mischgebiet am Bahnhof B-Planvorhaben Nr. 12 in der Gemeinde Altefähr, Dipl.-Biol. Thomas Frase, Rostock 07/2018), die übrigen Artengruppen auf Grundlage von Begehungen sowie Potenzialanalyse abgeschätzt.

**Säugetiere:** Das Plangebiet stellt mit seinen randlichen Gehölzflächen sowie den derzeit noch relativ ungestörten Freiflächen ein strukturierendes Element innerhalb der ansonsten stark ausgeräumten Ackerflur dar, der dem Wild als Rückzugsraum dienen kann (Schalenwild, Marder, u.a.).

Gemäß Kartenportal Umwelt M-V gab es innerhalb des Messtischblattquadranten 1644-4 für das Jahr 2005 einen Treffer für den Fischotter. Angesichts fehlender Bauchläufe / Wasserflächen sowie der Umgrenzung durch stark frequentierte Verkehrsstrassen (Landesstraße, Bahngleise, Bundesstraße) stellt das Plangebiet keinen geeigneten (Teil-)Lebensraum für den Fischotter dar.

**Fledermäuse:** Die Gebäude wurden, soweit zugänglich, auf das Vorhandensein bzw. Anzeichen von Fledermäusen hin untersucht, jedoch konnten keine Hinweise (Kot-, Fraß- oder Kratzspuren) vorgefunden werden, die auf eine Nutzung des Gebäudebestandes durch Fledermäuse hindeuten. Sommer- und Zwischenquartiere können potenziell im Bereich der denkmalgeschützten Bebauung vorhanden sein. Winterquartiere können aufgrund fehlender frostfreier oder –beständiger Räumlichkeiten ausgeschlossen werden. Der Baumbestand im Plangebiet weist keine Höhlen oder Rindentaschen auf, die als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet wären. Da das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn von Baumaßnahmen an Gebäuden eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen.

**Brutvögel:** Im Verlauf der Brutvogelkartierung wurden insgesamt 11 Vogelarten als Brutvögel innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. nah angrenzend festgestellt. Als Durchzügler und Nahrungsgäste wurden zudem die Arten Grünfink (*Carduelis chloris*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Schwarzkehlchen (*Saxicola rubicola*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) und Mehlschwalbe (*Delichon urbica*) beobachtet.

Tabelle: Gesamtartenliste der Brutvögel nach Kartierbericht Dipl.-Biol. Thomas Frase

wissenschaftlicher Name	deutscher Name (Kürzel)	Schutz / Gef. / Bed.*	Status **)
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz (Sti)		BV
<b><i>Charadrius dubius</i></b>	<b>Flussregenpfeifer (Frp)</b>	<b>BASV-S</b>	<b>BV</b>
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube (Rt)		BV
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink (B)		BV
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze (Ba)		BV
<i>Parus major</i>	Kohlmeise (K)		BV
<i>Passer montanus</i>	Hausperling (H)	BRD V, MV V	BV
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz (Hr)		BV, BN
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke (Dg)		BV
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig (Z)		BV
<i>Turdus merula</i>	Amsel (A)		BV

\* Schutz BASV-S: Nach der Bundesartenschutzverordnung als „streng geschützt“ eingestufte Art  
Gef. Rote Liste Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER et al. 2014)  
Rote Liste der Bundesrepublik Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2015)  
Bed. !: in MV > 40% des Gesamtbestandes in Deutschland  
!!: in MV > 60% des Gesamtbestandes in Deutschland (LUNG 2016)

\*\* Status BV – Brutverdacht, BN – Brutnachweis



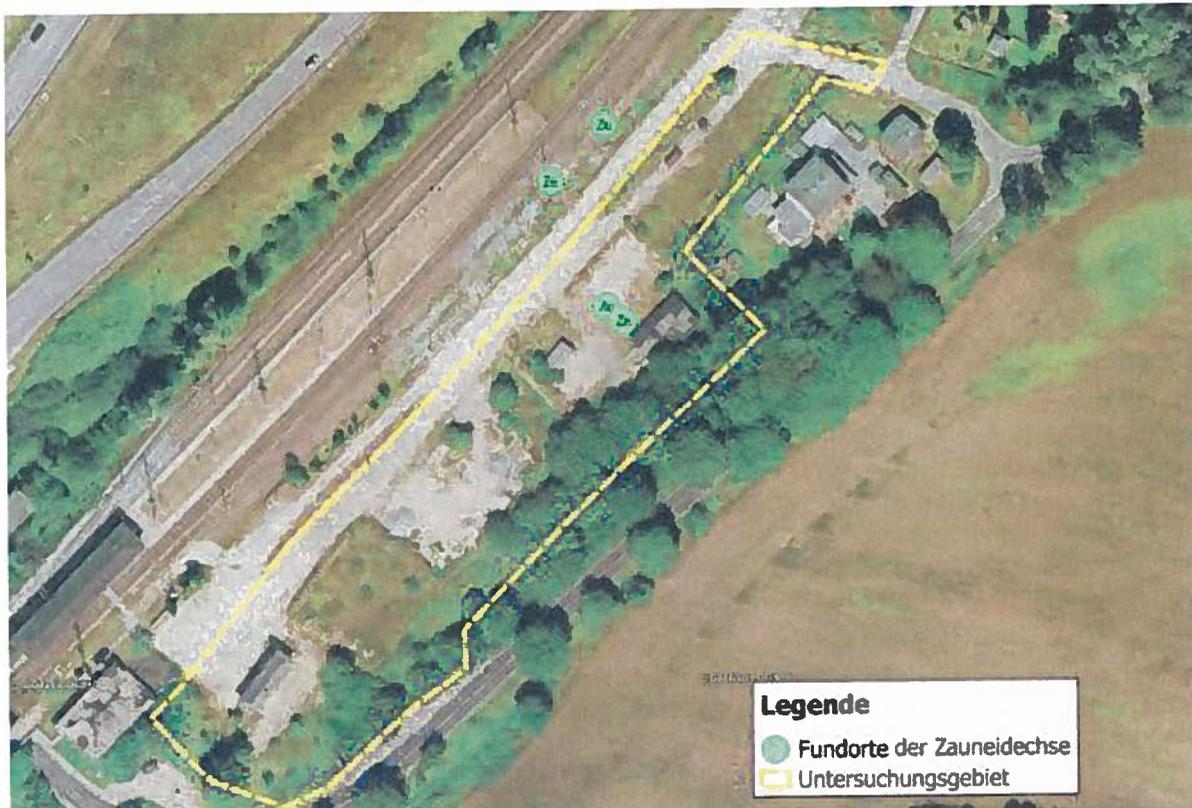


Abbildung 8: Fundorte der Zauneidechse im UG (Quelle: Kartierbericht Dipl.-Biol. Thomas Frase)

Während des Untersuchungszeitraums (Frase 07/2018) konnte nur die Zauneidechse als Reptilienart im Untersuchungsgebiet festgestellt werden.

Tabelle: Liste der Reptilien des Untersuchungsgebiets nach Kartierbericht Dipl.-Biol. Thomas Frase

wissenschaftlicher Name	deutscher Name (Kürzel)	Schutz / Gefährdung*
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse (Ze)	BRD V, MV 3, BASV, FFH IV

\* BAST (1991): MV 3 - in Mecklenburg-Vorpommern gefährdet  
 BASV - nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Art  
 Kühnel et al. (2009): BRD 2 - in der BRD stark gefährdet, BRD 3 - in der BRD gefährdet, BRD V - in der BRD in der Vorwarnliste geführt,  
 FFH IV - Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie: streng zu schützende Art von gemeinschaftlicher Bedeutung

Die Zauneidechse wurde bei den Kartierungen 2018 mit insgesamt 5 Individuen festgestellt. Die Nachweisorte befinden sich im Bereich westlich des Lokschuppens im Ruderalrasen bzw. in ruderalen Hochstaudenfluren neben den Gleisen außerhalb des Untersuchungsgebietes. Auf der Grundlage der Kartiererergebnisse wird eine mehr oder weniger geschlossene Verbreitung der Art in den ruderalen Bereichen des Untersuchungsgebietes angenommen. Von der Verbreitung ausgenommen sind die versiegelten Flächen des Gebietes, jedoch sind in einigen Bereichen Spalten und Hohlräume vorhanden, welche Habitate für die Zauneidechse darstellen können.

**Amphibien:** Angesichts fehlender Wasserflächen sowie der großen versiegelten Flächen stellt das Plangebiet im Ganzen kein geeignetes Habitat für Amphibien dar.

**Fische und Rundmäuler:** Vorkommen von Fischen und Rundmäulern sind aufgrund des Fehlens geeigneter Fließ- oder Stillgewässer nicht möglich.

### Biologische Vielfalt

Vom Vorhaben werden Siedlungsbiotoptypen in Anspruch genommen, die durch das Brachliegen ruderalisierte Bereiche aufweisen. Es besteht eine starke Vorbelastung durch die vorangegangenen und aktuellen Nutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung. Wertgebende Biotopstrukturen sind nicht vorhanden, für den Biotopverbund ist die Fläche aufgrund der Lage in einer Engstelle zwischen zwei größeren Verkehrsstrassen (Bahn, Landesstraße) von geringem Wert. Aufgrund der Vorbelastungen ist das Vorkommen störungsempfindlicher, seltener Arten auszuschließen. Das Vorhabengebiet erfüllt somit keine besonderen Funktionen für die Biodiversität.

### Landschaftsbild

Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraums des Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Entsprechend der Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit *Flach- und Hügelland von Inner-Rügen und Halbinsel Zudar*, welches durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Reliefierung gekennzeichnet ist. Das Plangebiet umfasst einen früheren Betriebsstandort der Bahn mit drei bestehenden denkmalgeschützten Gebäuden, welche derzeit als Lager bzw. Wohnraum genutzt werden. Das Gelände ist durch umgebende Gehölzbestände im Osten, Bebauung im Norden und von der Gleisanlage im Westen von der freien Landschaft abgegrenzt. Der zunehmende Verfall und die Brachlage des Plangebietes prägen die angrenzenden Wohnflächen negativ.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Das Plangebiet und seine Umgebung liegen im Landschaftsbildraum *Altefähr und Samtens*, welcher bei einer Skala von 1 bis 4 der Stufe 2 als Bereich mit mittlerer Schutzwürdigkeit zugeordnet wurde. Begründet wird dies hauptsächlich mit der Strukturarmut und Ausgeräumtheit der Landschaft, die zwar stark von monotonen Ackerflächen geprägt ist, aber dennoch viele schöne Einzelelemente aufweist. Als besonders wertvoll wird die Heckenlandschaft westlich von Ramin angesehen, als störendes Bildelement stellt sich der Windpark bei Altefähr und Götemitz dar. Die Küstenlinie sowie die Ortslage Altefähr mit dem direkten Blick auf die imposante Stadtkulisse Stralsunds werden als bemerkenswerte und hochwertige Zäsur in der Landschaft bewertet.

### Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Das Vorhaben ist in einem Bereich geplant, der touristisch bedeutsam ist (Tourismusschwerpunkttraum gem. RREP VP). Das Plangebiet stellt das direkte Umfeld des Bahnhofs Altefähr dar und ist für ankommende Gäste einsehbar. Durch die Entwicklung des Bahnhofsumfelds wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und die Attraktivität des Bahnhofsumfelds gesteigert. Der Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude unterstreicht die kulturgeschichtliche Bedeutung des Standorts. Wohnnutzung ist innerhalb des Plangebiets nur in Ansätzen vorhanden (bisher Siedlungssplitter im Außenbereich). Eine Wohnnutzung, die den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets beanspruchen könnte, ist weder innerhalb noch angrenzend an das Plangebiet vorhanden.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets bestehen denkmalgeschützte Gebäude (Wohngebäude, Lockschuppen), für die bereits Baugenehmigungen für eine Sanierung mit Umnutzung erteilt wurden. Angrenzend befindet sich der gleichfalls denkmalgeschützte Bahnhof Altefähr. Die

Freiflächen des Areals, insbesondere die Zufahrtsstraßen und Laderampen sind Betsandteil des Denkmalensembles.

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### Störfallbetriebe

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind derzeit keine Störfallbetriebe gem. der 12. BImSchVO bekannt, zu denen ein angemessener Abstand einzuhalten wäre. Schwere Unfälle oder Katastrophen sind somit nicht zu erwarten.

#### 4.2.2) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der geänderten Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind. Dabei wird in der Umweltprüfung von folgenden möglichen Auswirkungen der Planung ausgegangen:

Mit der Realisierung des Vorhabens werden bereits baulich vorgenutzte Flächen in einer Größe von 1,1 ha entwickelt. Die Versiegelung im Plangebiet (bisher ca. 5.330 qm) nimmt dadurch auf bis zu 7.718 qm zu.

Durch die Planung entstehen anlagebedingt Auswirkungen durch zusätzliche Versiegelung in einem Umfang von rund 2.388 qm auf früheren Bahnflächen. Die betroffenen Flächen, die bereits baulich vorgeprägt und durch die angrenzenden Verkehrsstraßen stark vorbelastet sind, sind von vergleichsweise geringem naturschutzfachlichem Wert. Die zusätzliche Versiegelung wird bilanziert und ausgeglichen.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind angesichts der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung nicht erkennbar.

Das Plangebiet ist durch die Gemeindestraße *Am Bahnhof* erschlossen. Stoffliche Belastungen auf die Natur sind auch nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Baubedingt sind durch den Neubau kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten Schwerverkehr (Anlieferung) zu erwarten. Angesichts der zeitlichen Begrenztheit und des vergleichsweise geringen Umfangs wird der Baustellenverkehr insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt, so dass baubedingte Auswirkungen vernachlässigt werden können. Zur gesetzeskonformen Umsetzung sind Einschränkungen hinsichtlich der Bauzeiten zu berücksichtigen.

#### Boden

Im Rahmen der baulichen Entwicklung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet sowie zu Bodenarbeiten und Bodenverdichtungen im Zuge der Bauarbeiten. Bodenfunktionen im Sinne von § 2(2)1 und 2 BBodSchG gehen auf den aktuell nicht baulich beanspruchten Flächen anteilig verloren. Wertgebende Bodenbildungen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Die Planung betrifft einen künstlich aufgeschütteten Standort sowie durch Bebauung geprägte Flächen. Das Vorhaben wird auf seine unbedingt nötige Fläche beschränkt und beansprucht bereits vorbelastete Böden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestandsorientiert auf den Bereich der bestehenden Bebauung / Versiegelung beschränkt. Bei vollständiger Umsetzung nimmt die Versiegelung um bis zu 2.388 qm zu. Auf eine Ausweisung von Gebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer behutsamen Ergänzung von Flächen in baulich bereits vorgeprägten Strukturen verzichtet. Durch die Nutzung vorbeinträchtigtiger Standorte wird der Flächenverbrauch ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet.

Bei der Umsetzung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. ä.) sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Die während der Bauphase in Anspruch genommenen, später unversiegelten Böden sind nach Bauabschluss so herzustellen, dass die Bodenfunktionen wiederhergestellt werden. Dabei sind ggf. eintretende Schäden wie Verdichtungen durch geeignete Rekultivierungsmaßnahmen zu beseitigen.

### Fläche

Die derzeit überwiegend brach liegende Fläche wird mit der Planung einer erneuten Nutzung zu-geführt. Das ehemalige Bahngrundstück soll mit Gewerbeeinheiten ergänzt werden, um dem Bedarf der örtlichen Gewerbetreibenden gerecht zu werden.

Planungsrechtlich werden die zulässigen Nutzungen auf solche, die in Mischgebieten nach § 6 BauNVO regelmäßig zulässig sind, zu beschränken sein. Da auch die Umgebung als Mischgebiet einzustufen ist, sind Immissionskonflikte auf Ebene des Planungsrechts nicht zu erkennen.

### Wasser

Zum Schutz des Grabens (Gewässer II. Ordnung) ist ein 7 m Abstand zum Graben L 76 A von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Zäune, Pfeiler, Pkw-Stellplätze u.ä.) freizuhalten. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan flächenscharf festzusetzen.

Das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser verbleibt im Landschaftsraum (vorr. Versickerung, ergänzend bei Bedarf Ableitung in angrenzenden Graben möglich). Bei Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorflutgraben L 76 A ist eine behördliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG für eine Gewässerbenutzung erforderlich.

Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Altefähr sind die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen zu berücksichtigen (Verbote und Beschränkungen von Nutzungen). Aus diesem Grunde ergeben sich erhöhte Anforderungen für die Lagerung bzw. für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Diesel, Alt- und Heizöl). Die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Altöl, Diesel u.a.) ist schriftlich und gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen.

Eine Gefährdung des Schutzgutes Wasser ist nutzungsbedingt nicht absehbar.

### Wasserrahmenrichtlinie

Durch die Einleitung in den Graben L 76 A kann das stofflich und chemisch unbelastete Oberflächenwasser nach einer Grabenpassage vom Plangebiet in den gem. WRRL berichtspflichtigen Gewässerkörper Strelasund gelangen. Eine Verschlechterung des chemischen oder ökologischen Zustandes ist mit der geplanten Nutzung nicht zu erwarten, auch steht das Vorhaben nicht im Konflikt mit geplanten Maßnahmen zur Umsetzung der EG-WRRL.

Das geplante Vorhaben gilt somit als mit den Umweltzielen der EG-WRRL (§§ 27, 44, 47 WHG) vereinbar.

### Klima / Luft

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen. Es werden keine klimatisch wirksamen Flächen wie Frischluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen beansprucht. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Die vorliegende Planung beeinträchtigt die allgemein günstige lokalklimatische Situation nicht. Sie schränkt die lokalklimatischen Besonderheiten nicht ein, so dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

### Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt außerhalb überflutungsgefährdeter Bereiche und ist auch bei Extremwetterereignissen nicht von Überflutungen betroffen, zudem sieht die Planung keine Lagerung von Gefahrenstoffen vor, sodass vom Vorhaben keine Gefährdungen in diesem Zusammenhang ausgehen. Auch steht das Projekt nicht im Konflikt zu Maßnahmen im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements und belegt keine Retentionsflächen.

Die Planung ist in Anbetracht ihrer geringen Größe, der Lage und der geplanten Nutzungen nicht geeignet, sich negativ auf das Klima auszuwirken und somit den Klimawandel zu verstärken. Eine verstärkte Hitzeentwicklung, welche sich negativ auf den Menschen und seine Gesundheit auswirken könnte, geht vom Vorhaben nicht aus.

### Pflanzen / Tiere

Das Vorhaben beschränkt sich auf anthropogen veränderte Bereiche am Bahnhof Altefähr. Das Plangebiet ist dementsprechend von Biotoptypen des Siedlungsbereichs gekennzeichnet. Dem gesetzlichen Baumschutz unterliegende Bäume sind soweit möglich in anschließenden Planungen zu berücksichtigen.

Von den beobachteten Vogelarten ist keine Art mit einem Gefährdungsstatus in den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland bzw. Mecklenburg-Vorpommerns geführt. Lediglich eine Art, der Haussperling, wurde auf Grund von deutlichen Bestandseinbußen in die Vorwarnlisten aufgenommen. Zu den wertgebenden, gefährdeten oder besonders geschützten Brutvogelarten, die nach FROELICH & SPORBECK (2010) einzelartig betrachtet werden müssen, gehört der Flussregenpfeifer. Das Revierzentrum dieser Art wurde etwas außerhalb des Untersuchungsraums verortet. Da die eigentliche Niststätte vom Vorhaben nicht berührt und das Brutrevier lediglich randlich in einem stark vorbelasteten Bereich tangiert wird und der Lebensraum entlang der Gleisanlage großräumig vorhanden ist, kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Flussregenpfeifers ausgeschlossen werden.

Aufgrund potenzieller Nistaktivitäten von Brutvögeln an den Gebäuden und im vorhandenen Gehölzbestand, sind Bauarbeiten sowie Baumfäll- und -pflgearbeiten in den gem. BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 29.02. zu legen. Mit dieser Vermeidungsmaßnahme kann zugleich sichergestellt werden, dass der Flussregenpfeifer nicht in seinem Brutgeschehen gestört wird, sodass eine Betroffenheit der Art ausgeschlossen werden kann.

Das Vorkommen von Fledermäusen v.a. in den bestehenden Gebäuden kann nicht ausgeschlossen werden. Für die im Plangebiet bestehenden (denkmalgeschützten) Gebäude liegen jedoch bereits Baugenehmigungen vor, so dass deren Sanierung / Wiederherstellung nicht als Planungsfolge zu berücksichtigen ist. Der Bebauungsplan kann für bereits bestehende Genehmigungen keine ergänzenden Vorschriften festsetzen. Eine Abschichtung auf die Ebene des Zulassungsverfahrens (Baugenehmigung) ist daher bereits durch die zeitliche Reihenfolge der Verfahren gegeben. Dennoch werden für die Umsetzung ergänzende Hinweise gegeben. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte eine Artenschutzkontrolle als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme vorgenommen werden. Bei Nachweis von Sommerlebensräumen von Fledermäusen sind entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich und mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Weiterhin wurde in dem Gebiet die Zauneidechse nachgewiesen. Von der streng geschützten Art wird eine mehr oder weniger geschlossene Verbreitung in den ruderalen Bereichen des Untersuchungsgebietes angenommen. Sie kann vor allem durch Erdarbeiten betroffen sein, hauptsächlich ist mit dem Verlust von Spaltenquartieren im Bereich der Betonplatten zu rechnen, welche sich innerhalb der Baufelder befinden. Um das Eintreten der Verbotstatbestände gegenüber der bestehenden Zauneidechsenpopulation zu vermeiden, sind mehrere Maßnahmen erforderlich. Mit der Herstellung eines optimalen Habitatkomplexes aus grabfähigen Böden und Eidechsenburgen mit Sonnenplätzen und Spaltenquartieren (CEF-Maßnahme) wird der Lebensraum der Population in diesem Bereich erheblich aufgewertet, sodass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Mittels struktureller Vergrämung wird die Attraktivität der Habitate innerhalb der Baufelder schrittweise gesenkt, sodass eine Wanderung in das neu geschaffene Habitat erfolgt. Im Anschluss sind Baufelder und Maßnahmefläche mit Reptilienschutzzäunen einzuzäunen und mit selbstleerenden Eimern auszustatten, sodass Individuen weiterhin das Baufeld verlassen können, jedoch nicht zurück gelangen. Um auch eine Tötung oder Verletzung verbliebener Individuen zu vermeiden, sind zudem konfliktarme Bauzeiten einzuhalten. Unter Berücksichtigung aller vorgesehenen Maßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen gegenüber der Zauneidechse nicht zu erwarten.

Mit der Planung wird die Entwicklung der derzeit in großen Bereichen brach liegenden früheren Bahnfläche als Mischgebiet vorbereitet. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen gegenüber der bestehenden Nutzung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG sind die gesetzlichen Regelungen zu beachten. Baubedingt kommt es möglicherweise zu Stör- und Scheuchwirkungen auf die Avifauna im Gebiet durch visuelle Reize und Bauverkehr. Im Vergleich zur bestehenden Nutzung stellt dies jedoch nur eine geringfügige Belastung von kurzer Dauer für den Landschaftsraum dar.

Mit Umsetzung der Maßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Flora und Fauna nicht zu erwarten.

#### Landschaftsbild

Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume, sondern ein als Bahnfläche stark anthropogen überprägtes Gebiet. Mit der Entwicklung wird der Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude unterstützt. Das Ortsbild wird durch die Herrichtung der bestehenden denkmalgeschützten Gebäude und der umgebenden Fläche aufgewertet. Das zulässige Maß der Bebauung orientiert sich am Bestand.

Das Landschaftsbild wird durch das geplante Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt.

#### Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Erholungseignung, Allgemeine Lebensqualität, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Das Vorhaben wirkt sich bei Umsetzung positiv auf die örtliche Wirtschaft aus und trägt somit zu einer Stärkung der Gemeinde Seebad Altfähr bei. Gesundheitsgefährdende Auswirkungen in Bezug auf Schadstoff- oder Lärmemissionen gehen vom geplanten Vorhaben nicht aus.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben positiv zu bewerten.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Für die denkmalgeschützten Gebäude wurden eng bestandsorientierte Baufenster ausgewiesen, die den Erhalt in der bisherigen Kubatur ermöglichen. Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar. Mit der Entwicklung wird der Erhalt der Denkmale erleichtert. Der Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude unterstreicht die kulturgeschichtliche Bedeutung des Standorts.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstätte bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes können ausgeschlossen werden, das Vorhaben ist für die bestehenden Baudenkmale als positiv zu bewerten.

#### Störfallbetriebe

Im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Die Planung weist die Flächen als Mischgebiet aus, eine Ansiedlung von Störfallbetrieben gem. der 12. BImSchV ist nicht vorgesehen. Die zulässige Nutzung verursacht keine Störfälle, welche das Risiko eines schweren Unfalls erhöhen oder die Folgen eines solchen Unfalls weitreichender machen könnten. Ausgehend vom Vorhaben kommt es zu keiner Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung.

#### Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Vornutzung des Plangebietes, der Lage umgeben von Verkehrsstrassen (Landesstraße, Bahngleiche, Bundesstraße) sowie der insgesamt geringen Größe als nicht erheblich einzustufen.

Durch das Vorhaben findet eine, im Vergleich zur bestehenden Nutzung, gering erhöhte Nutzungsintensivierung der Fläche statt. Die Nutzungsintensität der unmittelbar umgebenden Landschaft wird sich kaum verändern. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt.

Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt.

#### 4.2.3) Eingriffsermittlung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor). Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb eines bebauten und intensiv genutzten Umfeldes (< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen) beträgt der Lagefaktor 0,75.

#### Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (unmittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung 2018* sind die Eingriffsflächenäquivalente für eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
---	---	---	---	------------	---	--

Die für die Berechnung benötigten Parameter sowie die errechneten Beträge sind in der folgenden Tabelle aufgeführt. Da sämtliche nicht versiegelte Flächen innerhalb des Baugebietes Teil des Ziergartens sind und gärtnerisch angelegt werden, werden ausschließlich für die zu versiegelnden Flächen unmittelbare Eingriffswirkungen geltend gemacht.

Biototyp	Code gemäß Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
Mesophiles Laubgebüsch (BLM)	2.1.2	1.000,50	2	3	0,75	2.251,13
Staudensaum feuchter bis frische Mineralstandorte (RHF)	10.1.1	84,10	1	1,5	0,75	94,61
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	10.1.3	254,10	2	3	0,75	571,73
<b>Gesamt</b>		<b>1.338,70</b>				<b>2.917,47</b>

Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung 2018* sind die Eingriffsflächenäquivalente für Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung nach folgender Formel zu berechnen:

Fläche [m <sup>2</sup> ] des beeinträchtigten Biototyps	x	Biotopwert [Ø] des beeinträchtigten Biototyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]
---	---	---	---	------------	---	---

Zu berücksichtigen sind ausschließlich Biototypen mit einer Wertstufe von 3 oder höher. Zudem werden Flächen, welche sich im Umkreis von bereits existierenden Störquellen befinden, von der Betrachtung ausgenommen. Da das Vorhaben sich innerhalb bereits bestehender Störquellen befindet und dessen Wirkraum sich nicht über deren hinaus erstreckt, sind für das Vorhaben keine mittelbaren Eingriffswirkungen geltend zu machen.

Versiegelung und Überbauung

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung 2018* sind die Eingriffsflächenäquivalente für eine Versiegelung und Überbauung nach folgender Formel zu berechnen:

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m <sup>2</sup> ]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
--	---	---	---	--

Im Plangebiet sind bereits 5.330 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt. Bei einer geplanten maximal versiegelbaren Fläche von bis zu 7.718 m<sup>2</sup> bedeutet das eine Zunahme der Versiegelung von 2.388 m<sup>2</sup>. Es wird von einer Vollversiegelung auf dieser Fläche ausgegangen, wodurch sich folgende Rechnung ergibt:

2.388 m <sup>2</sup>	x	0,5	=	1.194,00 [m <sup>2</sup> EFÄ]
----------------------	---	-----	---	-------------------------------

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]	=	<b>Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m<sup>2</sup> EFÄ]</b>
2.917,47	0	0,00	0	1.194,00	0	<b>4.111,47</b>

Das Vorhaben verursacht einen Biotopwertverlust im rechnerisch ermittelten Umfang von gerundet **4.112** Eingriffsflächenäquivalenten.

#### Einzelbaumfällungen

Im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens sind insgesamt bis zu 5 Baumfällungen notwendig.

Gem. *Baumschutzsatzung der Gemeinde Seebad Altefähr* sind Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm geschützt, gemessen in einer Höhe von 100 cm. Mehrstämmige Gehölze sind ebenfalls ab 50 cm geschützt, sofern einer der Stämme einen Umfang von mindestens 30 cm aufweist. Der Ausgleich gem. § 8 der Satzung errechnet sich wie folgt:

Stammumfang	Ersatzpflanzung in Stk.
50 bis 74 cm	1
75 cm bis 100 cm	2

Zu pflanzen sind Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1 m Höhe), vorzugsweise einheimische und standortgerechte Baumarten.

Ab einem Stammumfang von 100 cm fallen die Gehölze unter den gesetzlichen Schutz gem. § 18 NatSchAG M-V, sodass sich der Ausgleich nach dem *Baumschutzkompensationserlass* richtet.

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
100 bis 150 cm	1:1
> 150 cm bis 250 cm	1:2
> 250 cm	1:3

Zu pflanzen sind dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2 m und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1 m Höhe).

Demnach ergibt sich für die Rodungen im Plangebiet folgende Kompensationserfordernis:

Baum-Nr.	Baumart	Stammumfang	Kompensationserfordernis
1	<i>Acer platanoides</i>	40, 56, 67, 66, 34	3
5	<i>Crataegus monogyna</i>	47	0
6	<i>Malus domestica</i>	84	2
7	<i>Acer platanoides</i>	43	0
8	<i>Acer platanoides</i>	33, 11	0
<b>gesamt</b>			<b>5</b>

#### 4.2.4) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Die allgemeine Situation des Umweltzustandes wird sich bei Nichtdurchführung der Planung kurz- bis mittelfristig nicht erheblich verändern. Das Gebiet würde in seinem jetzigen Bestand erhalten bleiben. Da die früheren Bahngebäude dem Denkmalschutz unterliegen, besteht für die umzunutzenden Gebäude Baurecht nach § 35 (4) Nr. 4 BauGB. Die denkmalgeschützten Gebäude würden auch ohne Planung gemäß vorliegender Baugenehmigungen für Wohnzwecke saniert und umgenutzt werden. Eine völlige Nutzungsaufgabe würde dem Erhaltungsgebot für denkmalgeschützte Gebäude widersprechen und wäre abzulehnen.

Ohne Planung könnten die von den Gebäuden entfernter liegenden Freiflächen eventuell weiterhin brach bleiben und würden damit langfristig durch Sukzession zunehmend verbuschen. Auch der bereits vorhandene Japanische Riesenknöterich wird sich in diesem Fall zunehmend ausbreiten.

#### 4.2.5) Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Die Planung ist auf ein Mindestmaß an Flächeninanspruchnahme reduziert, es werden Flächen in Anspruch genommen, für welche bereits eine anthropogene Vorbelastung bestehen. Eine Beanspruchung ungestörter Naturräume und damit potenziell einhergehende Zerschneidung werden vermieden, ebenso Eingriffe in den geschützten Gehölzbestand.

Gegenüber der geschützten Hecke wird ein 4m breiter Saumstreifen ausgewiesen.

##### 4.2.5.1 Vermeidungsmaßnahmen [gem. Artenschutzfachbeitrag (s. Anlage I)]

Zur Vermeidung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern.

##### *Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse*

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist vor Bauarbeiten am Gebäudebestand eine artenschutzfachliche Kontrolle durchzuführen. Evtl. vorgefundene Individuen sind umzusiedeln und geeignete artspezifische Ersatzhabitats zu schaffen.

##### *Vermeidungsmaßnahme Reptilien / Zauneidechse*

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind die Bauarbeiten in die Aktivitätszeit der Zauneidechsen zu verlegen, um eine kleinräumige Flucht aus dem Baufeld zu ermöglichen. Hierzu sind die Bauarbeiten im Zeitraum vom 01.04. bis zum 31.10. bei Lufttemperaturen über 14 °C durchzuführen. Frühester möglicher Beginn ist nach Abschluss der Vergrämuungsmaßnahmen und dem Aufstellen der Schutzzäune ab Ende August.

Nach Herstellung des Ersatzhabitats sind im Bereich des Baufeldes Vergrämuungsmaßnahmen zu ergreifen, um ein Auswandern der Individuen hin zu dem neugestalteten, optimierten Lebensraum zu erreichen. Hierzu sind nach und nach die Versteckmöglichkeiten zu entfernen und Ruderal- und Rasenflächen zu mähen. Es ist darauf zu achten, dass das Entfernen der Quartiere nur während der Aktivitätszeit stattfinden darf, während eine Mahd dann erfolgen sollte, wenn die Tiere sich in unterirdischen Quartieren aufhalten (bspw. nach Regen bzw. einer Beregnung der Fläche). Die Vergrämuung sollte im Zeitraum zwischen Mitte/ Ende April und Anfang/Mitte August stattfinden.

Ab Mitte August sind die Baufelder sowie die Maßnahmefläche einzuzäunen. Der Zaun sollte aus witterungs- und UV-beständigen Kunststoffbahnen (PE, PVC) bestehen, eine Höhe von 50 cm aufweisen und mit 30 bis 50 Haltestäben je 100 m Zaunlänge (je nach Geländeverlauf und verwendetem Zaunmaterial) befestigt sein. Der Zaun ist so einzubauen, dass weder am Boden noch an den Zusammenstößen der einzelnen Zaunbahnen Fugen entstehen. Durch einen ca. 10 – 15 cm tiefen Einbau des Zaunmaterials in den Boden wird ein Untergarben (Hindurchschlüpfen) verhindert. Zudem sollte der Einbau mit einer leichten Schrägstellung gegen die Anwanderrichtung einem Überklettern des Zauns vorbeugen. Die Zäune sind mit selbstleerenden Fangeimern der Marke Orthab (Ökologische Dienste Ortlieb GmbH), oder gleichwertig, zu kombinieren, sodass innerhalb der Baufelder verbliebene Individuen eigenständig die Flächen verlassen können, ohne Stress durch gezielte Absammlung oder erhöhtes Prädationsrisiko wie bei herkömmlichen Fangeimern.

##### *CEF-Maßnahme Reptilien / Zauneidechse*

Da es bau- und anlagebedingt zu einem Verlust von Habitatstrukturen (hauptsächlich Spaltenquartiere) kommt, ist im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens ein verbesserter Lebensraum für die Zauneidechse zu schaffen. In Ergänzung zu den vorhandenen potenziellen Teillebensräumen der Zauneidechse werden Habitatelemente in die vorhandenen Flächen eingebracht, welche das Lebensraumangebot in seiner Vielfalt und Ausprägung stärken. Ausgehend von 5 aufgefundenen Individuen im nördlichen Geltungsbereich werden Habitatanreicherungen mit Winterquartierstrukturen im Norden des Plangrundstücks, im Umfeld der vorhandenen versiegelten Flächen sowie

im Übergang zu den ausgedehnten Flächen der Deutschen Bahn, dem eigentlichen Lebensraum sowie Verbreitungsader der Art, angeboten.

Vorhabenbedingt gehen potenzielle Winterquartierstrukturen verloren, welche in einer mit großformatigen Betonplatten belegten Fläche gesehen werden können.

Da das gesamte ehemalige Bahnhofsgelände einschließlich Erschließungsstraßen und Verlade-rampen unter Denkmalschutz steht, sind die Gestaltungsmöglichkeiten auf den Flächen be-schränkt. Zu erhalten sind die großzügigen Erschließungsflächen im Sinne eines Güterbahnhofs-platzes. Einen Ansatz für räumliche Veränderungen gibt die Idee, dass entlang der Bahnanlagen im Sinne eines Verladebahnhofes „Güter“ bereitgestellt werden können. Diese Idee findet Akzep-tanz seitens der Denkmalbehörde und wird in den folgend aufgeführten Maßnahmen aufgegriffen.

- Maßnahme M1: Auf einer Grundfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> werden 2 *Eidechsenburgen* der Marke Orthab (Ökologische Dienste Ortlieb GmbH), oder gleichwertig, als Habitataleme-n-te eingebaut. Die umgebende Fläche wird auf je 100 m<sup>2</sup> (gesamt 200 m<sup>2</sup>) grabfähigen Bö-den in einer Stärke von bis zu 15 cm aufweisen. Die Habitatalemente bestehen aus einer Palette mit Seitenwänden und einem Jutesack und sind mit einem Materialgemisch aus einheimischem Stamm- und Wurzelholz mit wenig bzw. ohne Adventivbildung sowie Ge-steinsbrocken und Reisig gefüllt. Der Einbau erfolgt bis 90 cm unter Geländeoberfläche. Weiterhin werden auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> Feldsteine ca. 100 cm tief in den sandigen Boden eingebaut, nach Oben wird ein leichter Hügel (Hü.OKG 50 cm bis <100 cm) modelliert. Mindestens zwei große Wurzelstöcke werden als Totholzelemente eben-falls gut 100 cm tief in den Boden eingebracht und anteilig 50 cm mit sandigem Substrat, gemischt mit kleineren Holzteilen, angeschüttet. Die Fläche ist nach außen als nicht zu betretend zu kennzeichnen. Dies kann durch Einzäunung oder Verwendung alternativer geeigneter Bauweisen erfolgen. Ein barrierefreier Zugang für Zauneidechsen muss dau-erhaft gewährleistet sein.
- Flurstück 37/3 (angrenzend, Umsetzung vertraglich gesichert): Entlang der Anlagen der Bahn AG wird auf Flurstück 37/3 auf einer Länge von 190 m ein insgesamt 1,50 m breiter Streifen der Zauneidechse als Habitat gewidmet. Auf diesem Streifen wird das Befahren unterbunden. Ergänzend werden in Teilabschnitten von insgesamt ca. 50 m Länge verti-kale Elemente angeboten, welche auf jeweils ca. 5 m Länge abwechselnd mit Holz, Stein, Stroh-Rundballen, Totholz-(„Benjes“-) Hecke und einem Gemisch aus Schotter, Holz und Betonbruch gefüllt werden. Drahtkörbe oder IBC-Container (Metallkonstruktion) dienen den losen Materialien als Gerüst. Unter den vertikalen Elementen verbleiben dadurch Hohlräume, welche zusätzliche Verstecke anbieten. Die Vertikalstrukturen aus losen Ma-terialien nehmen das Rastermaß der IBC-Container (Grundfläche 0,8 m x 1,2 m, Höhe 1,0 m) auf. Diese Elemente werden in einer Bautiefe von 0,8 m errichtet, optional ist ein Ein-bau in zwei Schichten bzw. einer Höhe von ca. 2 m zulässig. Die weiteren Elemente kön-nen Bautiefen von 1,20 m erzielen; Rundballen, hochkant gelagert, haben eine Tiefe von 1,20 m. Die Höhe beträgt, je nach verwendeter Ballenart 1,20 m bis 1,80m. Der bis zum Erreichen der maximalen Breite von 1,50 m verbleibende Raum wird nicht verändert, ist jedoch vor Befahren zu schützen. Die im weiteren Verlauf des Streifens verbleibenden Flächen können mit weiteren Habitatstrukturen im Sinne der aufgeführten Maßnahmen ergänzt werden. Sofern dies nicht geplant ist, ist der Streifen als extensive Saumstruktur zu erhalten und vor Benutzung durch den Menschen (Befahren, Begehen) zu schützen.

Die beiden neu geschaffenen Habitate sind im 3-Jahres-Turnus zu pflegen, um die optimalen, offenen Standortbedingungen zu erhalten. Der Pflegegang sollte im Zeitraum von April bis Juni bei Lufttemperaturen über 14 °C ausgeführt werden. Die Umsetzung wurde durch städtebauli-chen Vertrag gesichert.

#### *Vermeidungsmaßnahme Europäische Vogelarten / Flussregenpfeifer*

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konflikt-vermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind Rodungen im Gehölzbestand und Bauarbeiten am Gebäudebestand nur im gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum vom

01.10. bis 01.03. zulässig. Sollten die Arbeiten nicht innerhalb dieses Zeitraums beginnen können, so ist eine Artenschutzkontrolle möglicher Quartiere durchzuführen. Eventuell vorhandene Individuen sind einzufangen und in einem von der Baumaßnahme abgewandten Bereich auszusetzen. Ggf. sind Ersatzhabitats zu schaffen. Mit Einhaltung des Zeitraums kann zugleich gewährleistet werden, dass der Flussregenpfeifer nicht im Brutgeschehen gestört wird.

#### 4.2.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

##### *Kompensationsmaßnahmen*

Die Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft der genannten Vorhaben wurden flächenscharf ermittelt. Der ermittelte Wert von 4.112 EFÄ (gerundet) ist durch eine externe Maßnahme zu kompensieren. Die Art der vom Vorhaben verursachten Eingriffe erlaubt eine multifunktionale Kompensation über ein Ökokonto in der Landschaftszone *Vorpommersches Flachland*.

Für das Vorhaben wird das Ökokonto Prosnitz II genutzt. Das Kompensationsflächenäquivalent wird zu 3,00 € netto gehandelt, was im konkreten Fall für 4.112 Flächenäquivalente eine Zahlung von 12.336 € netto bzw. 14.679,84 € brutto bedeutet.

Mit dem Nachweis über die Zahlung für 4.112 KFÄ gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.

Für die 5 zu rodenden Bäume ist ein Ausgleich von 5 Ersatzpflanzungen zu erbringen. Zu pflanzen sind dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2 m und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1 m Höhe). Das Kompensationserfordernis entsteht erst durch die tatsächliche Fällung; die Ersatzpflanzungen sind als Auflage im Zuge der erforderlichen Fällgenehmigung festzulegen.

#### 4.2.6) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planerische Alternativen zu einer geordneten Entwicklung des Plangebiets bestehen nicht. Eine Nutzungsaufgabe bzw. der Rückbau der baulichen Anlagen im Plangebiet ist keine Option und würde dem gesetzlichen Erhaltungsgebot für denkmalgeschützte Gebäude widersprechen.

Durch die Nutzung der bereits baulich vorgeplanten, durch die Siedlungs- und Verkehrsnutzung am Standort vorgeprägten Fläche kann die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen reduziert werden.

Aufgrund des spezifischen, durch die umliegenden Verkehrsstrassen vorgegebenen Grundstückszuschnitts sowie der bereits bestehenden Bebauung sind hinsichtlich der Abgrenzung keine sich wesentlich unterscheidenden alternativen Lösungsmöglichkeiten erkennbar.

### **4.3) Zusätzliche Angaben**

#### 4.3.1) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ermittelt.

Die Darstellung umweltrelevanter Aspekte konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Fläche, Wasser, Wasserrahmenrichtlinie, Klima / Luft / Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere / Biodiversität, Störfälle, Landschaft / Landschaftsbild), die Schutzgüter Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung und Kultur- und Sachgüter / Kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen.

Zur Erfassung der floristischen Ausstattung im Plangebiet erfolgte im Mai 2017 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung. Zur Orientierung im Gelände wurde der Katasterauszug in Verbindung mit Luftbildern genutzt. Die Bestandserhebung erfolgte nach der *Anleitung für die Kartierung*

von *Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen* des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Für die einzelnen Biotoptypen wurde je ein Hauptcode vergeben. Der Einzelbaumbestand wurde separat erfasst und dokumentiert.

Für das Plangebiet liegt kein Baugrundgutachten vor, zur Analyse des Bestandes wurden folgende Datengrundlagen genutzt:

- Verkehrslärmgutachten / Schalltechnische Immissionsprognose, Acouplan Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Berlin 09/2018,
- Kartierbericht zum Projekt Mischgebiet am Bahnhof B-Planvorhaben Nr. 12 in der Gemeinde Altefähr, Dipl.-Biol. Thomas Frase, Rostock 07/2018.
- Kartenportal Umwelt M-V (LUNG, [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)),
- Heutige Potenziell Natürlich Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1),
- Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Region Vorpommern.

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

#### 4.3.2) Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

Die CEF-Maßnahme zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der Zauneidechse sollte vor Beginn des Eingriffs auf ihre Wirksamkeit geprüft werden. Wurden die Ersatzquartiere nicht erwartungsgemäß von den Tieren angenommen, ist ein neues Maßnahmenkonzept zu entwickeln.

Durch die Realisierung des Vorhabens werden darüber hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

#### 4.4) Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Vorhaben der Gemeinde Seebad Altefähr ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Wasserrahmenrichtlinie, Klima, Luft, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung als umweltverträglich einzustufen. Störfallbetriebe sind nicht zu berücksichtigen und auch das Schutzgut Kulturelles Erbe wird nicht beeinträchtigt. Mit der Entwicklung eines Mischgebiets auf bereits baulich vorgenutzten Flächen in einer Größenordnung von 1,1 ha wird die Versiegelung im Plangebiet insgesamt nur vergleichsweise gering um ca. 0,3 ha zunehmen. Das durch verstreute Gebäude geprägte Gebiet soll v.a. auf bereits befestigten ehem. Bahnflächen nachverdichtet werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Die vergleichsweise geringen Auswirkungen im Plangebiet v.a. durch Zunahme der Versiegelung ist in der Bebauungsplanung flächenscharf zu bilanzieren und auszugleichen. Funktionsbeeinträchtigungen außerhalb des Plangebiets können aufgrund der starken Trennwirkung der umgebenden Straßen sowie der geringen Wertigkeit der angrenzenden Biotoptypen (Ackerflächen, Bahnanlagen) vernachlässigt werden.

Auswirkungen auf die Schutzziele des rund 260 m entfernten EU-Vogelschutzgebiets sind angesichts der Entfernung sowie der trennenden Wirkung von Straßen, bestehender Bebauung

sowie zu erhaltender Gehölzen nicht zu erwarten, eine SPA-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen.

Die Planung berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung und geringe Größe von geringer Erheblichkeit.

Tabelle: Auswirkungen der Planung

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Fläche	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Wasser	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Wasserrahmenrichtlinie	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Klima / Luft / Folgen des Klimawandels	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen, Biodiversität	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Positive Entwicklung
Störfälle	Nicht relevant
Landschaft / Landschaftsbild	Positive Entwicklung
Kultur- und Sachgüter / Kulturelles Erbe	Positive Entwicklung

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten. Der festgesetzte Schutz des Baumbestandes ist während der Bauzeit zu überwachen.

Seebad Altfähr, Dezember 2019

