

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, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Gemeinde Altefähr / Rügen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 „Ferienhausanlage Altefähr“

Satzungsexemplar



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	3
1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes.....	3
1.2.) Ziele der Planung	3
1.3.) Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung.....	3
1.4.) Zustand des Plangebietes	4
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	4
1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes.....	4
1.4.3.) Hochwasser / Überflutungsgefahr.....	5
1.4.4.) Aussagen im Landschaftsplan.....	5
1.5.) Plangrundlage.....	5
2.) Städtebauliche Planung	6
2.1.) Städtebaulicher Entwurf.....	6
2.2.) Flächenbilanz.....	7
2.3.) Erschließung.....	8
2.3.1.) Verkehrliche Erschließung.....	8
2.3.2.) Ver- und Entsorgung.....	8
3.) Auswirkungen/ Umweltbericht	9
3.1.) Abwägungsrelevante Belange.....	9
3.2.) Umweltbericht.....	10
3.2.1.) Allgemeines / Methoden.....	10
3.2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	11
3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	22
3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit.....	24
3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	24
3.2.6.) Wechselwirkungen.....	26
3.2.7.) Zusammenfassung.....	26
3.2.8.) Monitoring.....	26

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 68, 69/1, 74, 73/3 der Flur 1, Gemarkung Altefähr. Die Fläche beträgt ca. 1,4 ha.

Das Plangebiet liegt am nord-westlichen Rand der Ortslage Altefähr und wird begrenzt

- im Westen durch Wohnbebauung und einen Sportplatz,
- im Norden durch den Radweg nach Ramin sowie nördlich angrenzend Ackerflächen,
- im Süden durch die Gemeindestraße (Zufahrt zum Campingplatz),
- im Osten durch ein unbebautes Grundstück.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Planung soll im räumlichen Zusammenhang mit Kurpark und Campingplatz ein neues Ferienausgebiert mit 44 kleinen Ferienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser mit insgesamt 176 Betten entwickelt werden. Durch die Gemeinde werden folgende Planungsziele verfolgt:

- die Entwicklung des Tourismus durch Ausbau der Beherbergungskapazität gemäß der Flächendarstellung des Flächennutzungsplan,

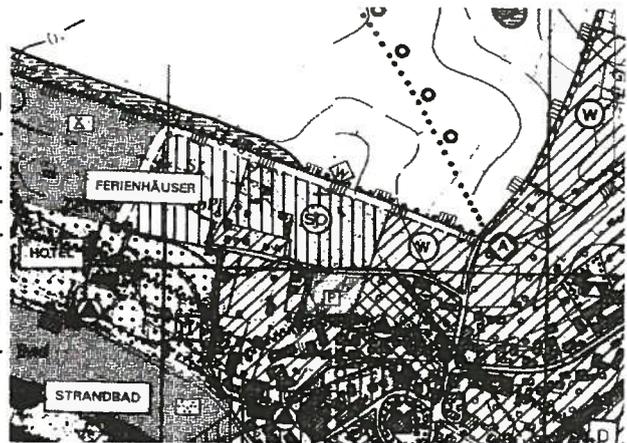


Abbildung 1: FNP Ausschnitt

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Ferienausgebiert dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung

Altefähr liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) im Tourismusentwicklungsraum. Das Plangebiet ist überlagernd als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Der westlich angrenzende Küstenabschnitt ist zudem als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.



Abbildung 2: Karte RREP VP

Gemäß 3.1.3(6) sollen die Tourismusentwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Am Standort bestehen mit Kurpark und Hafen sowie dem geplanten neuen Boddenstrand und

Am Standort bestehen mit Kurpark und Hafen sowie dem geplanten neuen Boddenstrand und

nicht zuletzt wegen der Nähe zur Hansestadt Stralsund gute Voraussetzungen für die Entwicklung des Tourismus.



Abbildung 3: Luftbild (Quelle www.umweltkaten.mv-regierung.de)

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um weitgehend unbebaute Grundstücke nördlich der Ortslage. Nur der Nordwesten des Plangebiets wurde schon früher touristisch als Campingplatz genutzt und ist mit einigen Versorgungs- / Aufenthaltsgebäuden in Leichtbauweise bebaut.

Das Plangebiet liegt günstig zu Kurpark, Strand und Hafen sowie anschließend an den Campingplatz Altefähr. Im Norden besteht Anschluss an den regionalen Küstenradweg in Richtung Ramin (Teil des Rügenrundwegs sowie diverser überregionaler Fernradwege).

1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von mind. 385 m zum Internationalen Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1542-401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund*. Zwischen Plangebiet und SPA liegt die Ortslage Altefähr, so dass keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet er-



kennbar sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V und des 200 m Schutzstreifens nach § 89 LWaG M-V.

Im unmittelbaren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Im Zuge der Auswertung schwedischer Kriegskarten des 18. Jahrhunderts wurde durch die Denkmalschutzbehörde festgestellt, dass sich das Plangebiet im Bereich der historischen Ortsbefestigung von Altefähr befindet. Für die Ortsbefestigung wurde ein Verfahren zur Aufnahme als Bodendenkmal in die Denkmalliste eingeleitet. Für die Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes bedeutet dies, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die in das Bodendenkmal eingreifen, gemäß § 6 (5) DSchG M-V die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals zu erfolgen hat.

1.4.3.) Hochwasser / Überflutungsgefahr

Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 2,50 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Angesichts einer Höhenlage von rund 12m HN liegt das Plangebiet sturmflutsicher.

1.4.4.) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Altefähr liegt kein Landschaftsplan vor.

1.5.) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf der aktuellen Katasterkarte (Auszug aus der ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) in digitaler Form vom 15.04.2011).



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf (raith hertelt fuß, 4/2011)

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Städtebaulicher Entwurf

Die Planung umfasst ein Sondergebiete für Ferienhäuser (als Erholungs-sondergebiet nach § 10(4) BauNVO) im räumlichen Zusammenhang mit Kurpark und Campingplatz. Im Sondergebiet sollen 44 Ferienhäuser in Einzel- und Doppelhäusern mit insgesamt 176 Betten (4 Betten je Haus) sowie die notwendigen Stellplätze errichtet werden. Schon durch die räumliche Nähe der Ferienhäuser sind diese unabhängig von der späteren Eigentümerstruktur als Beherbergungsbetrieb im pla-



nungsrechtlichen Sinne einzustufen. Zur Bestimmtheit der Betriebszuordnung zu Ferienhäuser wird auf das Urteil des OVG Lüneburg, Urteil vom 20. Mai 1987 verwiesen: „Ferienhäuser sind dann einem Betrieb zuzuordnen, wenn sie räumlich so benachbart liegen und ihre Nutzung organisatorisch so eng miteinander verknüpft ist, dass sie sich im Baugebiet als Einheit auswirken.“ Dies entspricht der anerkannten Kommentarlage (vgl. z.B. Fickert/Fieseler).

Um eine entsprechende Versorgung der Gäste zu ermöglichen, werden neben den kleinen Ferienhäusern dem Betrieb zugeordnete Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen zugelassen.

In untergeordnetem Umfang (d.h. nur ausnahmsweise zulässig) können je nach Betreiberkonzept weitere Anlagen eine sinnvolle Ergänzung der Nutzung darstellen. Hierzu gehören zum Einen Betriebswohnungen als Sitz eines ständigen Ansprechpartners vor Ort. Zum Anderen zählen hierzu Räume nach § 13 BauNVO für die Freien Berufe als Anlagen zur Versorgung des Gebiets. Mit der im Bebauungsplan vorgenommenen Einschränkung auf soziale und gesundheitliche Zwecke, die sich in der Praxis häufig überlagern werden, wird dem Versorgungsanspruch eines Ferienhausgebiets entsprochen (§ 10 (2) Satz 2 BauNVO). Denkbar sind z.B. Räume für Krankenpfleger, Beschäftigungs- und Ausdruckstherapeut, Diätassistent, Heilmasseur, Psychotherapeut, Kinderanimatour/-betreuung. Da der Katalog der freien Berufe nicht abschließend geregelt ist (vgl. die Liste der sog. Katalogberufen ähnliche Berufe unter <http://www.freie-berufe.de/Katalogberufen-aehnliche-Beruf.346.0.html>), kann auch keine abschließende Liste der zulässigen Berufe festgesetzt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird für das Ferienhausgebiet eine stimmige Gesamtfigur sowie eine zentrale einheitliche Erschließung vorgegeben. Eine insgesamt maßvolle Dichte mit einer GRZ von 0,27 bei gleichzeitiger Begrenzung der Gebäudegrundfläche auf 75qm sowie der Firsthöhe auf 9m über erschließender Verkehrsfläche sichern eine harmonische Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur des Ortes. Durch die Kombination von Einzel- und Doppelhäusern sowie vor allem durch eine unterschiedliche Ausrichtung der Gebäude wird ein gegliedertes, abwechslungsreiches Bild erzeugt.

Die Stellplätze werden straßenbegleitend entlang der inneren Achse angeordnet, so dass das eigentliche Ferienhausgebiet autofrei bleibt.

Mit Örtlichen Bauvorschriften werden für Ferienhäuser geneigte Dächer (von 25 bis 50 Grad Dachneigung) vorgeschrieben. Untergeordnete Gebäude (z.B. Nebenanlagen) sowie gemeinschaftliche Sonderbauten für die Versorgung des Gebiets (z.B. Rezeption, Sauna) bleiben dabei unberücksichtigt.

Um eine im Inneren großzügige Freifläche zu sichern, werden Einfriedungen auf Grundstücken von Ferienhäusern ausgeschlossen. Eine Gesamteinzäunung der Anlage ist nicht zuletzt als Sicherung gegen Diebstahl und Vandalismus in der Nebensaison zuzulassen.

2.2.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Vorgesehen werden 44 Ferienhäuser (176 Betten) mit durchschnittlich 65 qm Grundfläche (zuzüglich max. 10 qm Terrasse) als Einzel- oder Doppelhäuser (2.640 qm + 440 qm = insg. max. 3.300 qm).



<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>An- teil</i>	<i>GRZ</i>	<i>Zulässige Grundfläche</i>	<i>Zulässige Versiege- lung*</i>	<i>Abzgl. Ver- siegelung Bestand</i>	<i>Verände- rung</i>
Sondergebiet „Ferien- ausgebiet“	12.707 qm	91 %	0,27	3.431 qm	5.718 qm	400 qm	5.318qm
Verkehrsfläche	794 qm	6 %			794 qm		794 qm
Grünflächen	498 qm	4 %					
Gesamtgebiet	13.999 qm				6.512 qm		6.112 qm

*gem. TF 1.1.2

2.3.) Erschließung

2.3.1.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über eine bestehende Gemeindestraße erschlossen. Zur inneren Erschließung wird der bestehende Fußweg als Stichstraße mit Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ausgebaut. Die Zufahrten, innere Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden.

Die Feinerschließung erfolgt über autofreie Wohnwege, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dargestellt werden. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBau0 M-V durch öffentlich-rechtlich Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

Als Grundlage für die straßenbauliche Entwurfsplanung sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, der Arbeitsgruppe Straßenentwurf, zu beachten. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegt der abschließenden Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

2.3.2.) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung: In der Nähe des Plangebietes sind Anschlussmöglichkeiten für die Trinkwasserversorgung gegeben. Das Netz ist innerhalb des Plangebiets bedarfsgerecht zu erweitern. Die technischen Anschlussbedingungen werden gesondert im Antragsverfahren geregelt. Es gelten die Regelungen der entsprechenden gültigen Satzungen des ZWAR.

Abwasserentsorgung: Das Schmutzwasser ist dem ZWAR zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Anschlussmöglichkeiten sind in der Nähe des Plangebiets gegeben (Ableitung Richtung Süden zum Klingenberg). Das Netz ist innerhalb des Plangebiets bedarfsgerecht zu erweitern. Es gelten die Regelungen der entsprechenden gültigen Satzungen des ZWAR.

Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser kann wie in den angrenzenden Bereichen der bebauten Ortslage auch angesichts ungünstiger Bodenverhältnisse nicht versickert werden. Nutzbare öffentliche Entsorgungsanlagen sind im mittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhanden. Mit dem kurzfristig anstehenden Ausbau der Straßen Varnkevitzer Weg und Am Kurpark wird das bestehende Regenwassernetz bis zum Plangebiet verlängert.

Löschwasser: Eine Löschwasserversorgung in Höhe des notwendigen Grundbedarfs von 48 m²/h kann über die Trinkwasserversorgung nicht sichergestellt werden. Es sind für das Ferienhausgebiet alternative Maßnahmen zur Löschwasserversorgung vorzusehen.

Elektroversorgung: Das Plangebiet ist derzeit noch nicht elektrotechnisch erschlossen. Eine Ver-



sorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes des Versorgungsträgers abgesichert werden. Dazu kann in Abhängigkeit vom Leistungsbedarf ggf. auch die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich werden.

Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der Leistungsbedarf beim Versorgungsträger anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für eine Erschließung oder auch für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.

3.) Auswirkungen/ Umweltbericht

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die *Belange der Wirtschaft*, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, i.V.m. den Belangen von Freizeit und Erholung: Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Raumentwicklungsprogramm MV: „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ (S. 9, vgl. auch Leitlinie 2.1). Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden vorrangig zu berücksichtigen (§ 1(6) Nr. 8c BauGB).

Mit der aktuellen Ausweisung als Tourismusentwicklungsraum im RREP VP wird der Tourismus als zentrale Branche für die Gemeinde Altefähr bestätigt. Dem Ausbau der Tourismuswirtschaft ist in der Abwägung deshalb Vorrang einzuräumen, soweit fachgesetzliche Regelungen nicht entgegen stehen.

- Die *Belange des Denkmalschutzes*. Angesichts des vorhandenen Bodendenkmals (historische Ortsbefestigung von Altefähr) ist den Belangen der Denkmalpflege hohe Bedeutung zuzumessen. Für die Ortsbefestigung wurde ein Verfahren zur Aufnahme als Bodendenkmal in die Denkmalliste eingeleitet. Für die Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes bedeutet dies, dass vor Beginn jeglicher tieferer Erdarbeiten, die in das Bodendenkmal eingreifen, gemäß § 6 (5) DSchG M-V die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals zu erfolgen hat. Bei nur oberflächiger Gründung der geplanten Gebäude ist kein Eingriff in das vollständig eingeebnete und obertägig nicht erkennbare Bodendenkmal gegeben, so dass eine großflächige Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile gemäß § 6 (5) DSchG M-V nicht erforderlich ist.
- die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Angesichts der Lage angrenzend an die bebaute Ortslage ist den Belangen nur eine durchschnittliche Bedeutung beizumessen.
- die *Belange der Baukultur*, hier insbesondere des *Orts- und Landschaftsbildes* §1(6) Nr. 5 BauGB). Bei der Lage am Ortsrand im Übergang in die offene Landschaft ist der Gestaltung der Gebäude im Zusammenhang mit der Nachbarbebauung Gewicht beizumessen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange (insb. bestehende Nutzungen im Umfeld) angemessen zu berücksichtigen.



3.2.) Umweltbericht

3.2.1.) Allgemeines / Methoden

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.

Alternativen: Planerische Alternativen zur Entwicklung der Flächen im Norden der Ortslage wurden bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans diskutiert. Angesichts der Nähe zum Ortskern sowie der räumlichen Zuordnung zu bestehenden Tourismuseinrichtungen (Kurpark, Campingplatz, Strand) bestehen zur Planung keine sinnvollen Flächenalternativen.

Methoden: Die Umweltprüfung 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 / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (Materialien zur Umwelt 2010, Heft 2, LUNG) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3) zugrunde liegt.

Im Rahmen der Alternativprüfung werden neben der geplanten Nutzung des Areals als eigentliches Vorhaben (Durchführung der Planung) die Nichtdurchführung der Planung als Nullvariante geprüft. Zur Nutzung des Geländes im geplanten Umfang gibt es keine ökonomisch bzw. ökologisch vertretbare Alternative.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Die Realisierung des Vorhabens beseitigt zunächst die vorhandenen, teilweise ruinösen Gebäude und schafft 44 Ferienhäuser mit erforderlichen Nebenflächen. Ein Verlust an unversiegelter Fläche ist bei Realisierung des Vorhabens unvermeidbar. Das Plangebiet wird angemessen mit Großgrün strukturiert und somit in die Umgebung eingebunden.

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind.

Als eingriffsrelevante Bestandteile sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

Anlagebedingt:

- Die Gesamtversiegelung wird um rund 6.110 qm erhöht. Dabei gehen ehemalige Campingplatz- bzw. Weidefläche, Heimisches Gehölz sowie Einzelbäume (vorwiegend Pappel) verloren.

Betriebsbedingt:

- Das vom Plangebiet ausgehende Verkehrsaufkommen (landseitig) wird sich als Folge der Planung verändern, bleibt jedoch wegen des nicht vorhandenen Publikumsverkehrs insgesamt gering und ist daher zu vernachlässigen.

Die *baubedingten* Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt und können daher vernachlässigt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Die allgemeine Situation des Umweltzustandes wird bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändert. Die vorhandenen Gebäude und Versiegelungen im Plangebiet bleiben erhalten. Im Falle einer Nichtnutzung des Geländes werden die Gebäude weiter verfallen und zunehmend eine Gefahr für Mensch und Tier darstellen. Es wird sich sukzessiv Gehölzbestand im Plangebiet einstellen. Die bestehende Möglichkeit zur qualitätvollen Entwicklung der nordwestlichen Ortslage von Altefähr als Ferienwohn- bzw. Tourismusstandort würde nicht genutzt werden.



3.2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Klima

Bestand/ Bewertung: Rügen und somit auch das UG 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.

Entscheidend für die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Planungsgebiet ist neben den oben beschriebenen makroklimatischen Bedingungen vor allem die Vegetationsstruktur und – dichte bzw. die Geländerauigkeit und die Lage möglicher Emissionsquellen. Im Bereich befestigter, versiegelter und bebauter Flächen kommt es bei starker Sonneneinstrahlung zu einer höheren Erwärmung bodennaher Luftschichten als in benachbarten bewachsenen Gebieten. Bodennahe Ausgleichsströmungen sind die Folge.

Das Klima kann im Gemeindegebiet von Altefähr als ungestört, d.h. weitestgehend frei von stofflichen bzw. thermischen Belastungen angesprochen werden. Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima.

Bewertung: Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Aufgrund der allgemein günstigen klimatischen Situation des Plangebietes sind keine sinnvollen Minderungsmaßnahmen ausweisbar.

Zustand nach Durchführung: Die vorliegende Planung wird keine Auswirkungen auf die klimatische Situation der Umgebung haben.

Boden

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Lehme/Tieflehme, grundwasserbestimmt und/oder staunaf, > 40% hydromorph vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern liegt das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich, welcher mit Stufe 2 (mittel bis hoch) bewertet wird.

Bewertung: Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die in Teilbereichen anthropogenen Veränderungen (teilweise Bebauung/Versiegelung) bzw. landwirtschaftlicher Nutzung unterliegen.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern. Die versiegelten Flächen bleiben in ihrem jetzigen Umfang erhalten, die Gebäude verfallen. Im Plangebiet wird sich sukzessiv Gehölzbestand einstellen.

Minimierung und Vermeidung: Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf völlig ungestörten Standorten wird zugunsten einer behutsamen Ergänzung von Bauflächen im bereits bebauten Umfeld verzichtet. Es sind keine größeren Brachen bzw. Altanlagen vorhanden, welche im Sinne eines Flächenrecycling alternativ zur Neuausweisung von Ferienbauflächen im Gemeindegebiet Altefähr angeboten werden könnten. Eine Erhöhung der Versiegelung durch den Bau neuer Gebäude und Erschließungsflächen ist nicht zu vermeiden.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil an versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen erhöht sich um ca. 6.110 qm. Die Bodenfunktionen gehen auf diesen Flächen verloren, die Grundstücksflächen werden anthropogen verändert. Aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens sind Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht absehbar.

Wasser

Bestand: Fließgewässer sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Als Stillgewässer liegt in einer Entfernung von ca. 300 m südlich der Strelasund.

Das Plangebiet liegt außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V und des 200 m Schutzstreifens nach § 89 LWaG M-V.

Die Grundwasserhöhengleichen im Gebiet liegen bei 0,0 m NN südlich des Plangebietes im Bereich des Strelasundes und 2,5 m NN nördlich des Plangebietes (auf der Ackerfläche). Für das Grundwasser besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit > 10 m angegeben. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 10-15 % im Plangebiet eine mittlere Bedeutung (Stufe 2). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine hohe Bedeutung (> 1.000 < 10.000m³/d) beigemessen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Gem. vorliegender Abgrenzung der Wasserschutzzonen (Quelle: Kartenportal Umwelt, LUNG MV) liegt in einer Entfernung von ca. 337 m südöstlich zum Plangebiet, im Bereich der bebauten Ortslage das Wasserschutzgebiet Altefähr, Nr. 1644-03 (Schutzzone III).



Abbildung 5: Wasserschutzgebiet „Altefähr“, MV_WSG_1644_03

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.



Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die gegenwärtige Situation des Grund- und Oberflächenwassers nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes erheblich beeinträchtigen könnte. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung wie eine teilweise Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers (wasserdurchlässiger Ausbau versiegelter Flächen) können aufgrund der ungünstigen Sickerseigenschaften des vorherrschenden Bodens nur in untergeordnetem Umfang wirken.

Zustand nach Durchführung: Die Errichtung von 44 Feriengebäuden mit Nebenflächen wird die erforderlichen Haupt- und Nebenflächen versiegeln. Regenwasser wird insb. bei Starkregenereignissen aus dem Plangebiet abgeleitet werden müssen. Insgesamt ist das Vorhaben aber nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

Pflanzen und Tiere

Bestand / Bewertung: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut- Buchenwald auf. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wurde früher touristisch genutzt. Hier befinden sich Unterkunftsgebäude (in Leichtbauweise) sowie ein Sanitärgebäude. In Gebäudenähe befinden sich weitere vollversiegelte Flächen (Betonplatten). Die Gebäude sind ungenutzt und in einem ruinenösen Zustand. Weiterhin befinden sich auf dem Plangrundstück Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM), Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU), Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen (PHX) und Einzelbäume.

In der Strauchschicht sind überwiegend Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*) und Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) zu finden.

Der Baumbestand im Plangebiet setzt sich aus folgenden Arten zusammen:

Nr.	Baumart	St. Ø in cm	Kr. Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang
1	Populus x canescens	135	10	starker Rindenschaden, Bestandsbaum	F
2	Prunus spec. Kirsche	124	9	starker Rindenschaden, faulig im Kern, Bestandsbaum	F
3	Populus x canescens	153	9	Bestandsbaum	F
4	Populus balsamifera	232	9	Bestandsbaum, viele Totholzäste, kahl (kein Blattaustrieb erkennbar), absterbend	F
5	Populus x canescens	177	10	Bestandsbaum	F
6	Populus x canescens	172	10	Bestandsbaum, viele Totholzäste	F
7	Populus x canescens	214	13	starke Stammschäden, kernfaul, viele Totholzäste, Bestandsbaum	F
8	Populus balsamifera	140	10	Bestandsbaum, Totholzäste, kahl (kein Blattaustrieb erkennbar)	F
9	Populus x canescens	179	8	Totholzäste, faulige Basis, Bestandsbaum	F
10	Populus x canescens	189	10	großer Rindenschaden, kernfaul, Pilzbefall, Bestandsbaum	F
11	Populus balsamifera	202	6	Stammschäden, Totholzäste, kahl (kein Blattaustrieb erkennbar), Bestandsbaum	F
12	Populus balsamifera	258	15	Totholzäste, kahl (kein Blattaustrieb erkennbar), absterbend, Bestandsbaum	F
13	Populus x canescens	100	10	Bestandsbaum	F
14	Populus x canescens	101	10	Totholzäste, Bestandsbaum	F
15	Populus x canescens	163	10	Bestandsbaum	F
16	Populus x canescens	152	12	Totholzäste, Bestandsbaum	F



Nr.	Baumart	St. Ø in cm	Kr. Ø in m	Bemerkung	gepl. Umg- ang
17	Populus x canescens	181	13	Totholzäste, Bestandsbaum	F



Nr.	Baumart	St. Ø in cm	Kr. Ø in m	Bemerkung	gepl. Umg- ang
18	Populus x canescens	158	10	Totholzäste, lichte Krone, Bestandsbaum	F



Nr.	Baumart	St. Ø in cm	Kr. Ø in m	Bemerkung	gepl. Umg- ang F
19	Populus x canescens	127	11	Totholzäste, Bestandsbaum	F



Nr.	Baumart	St. Ø in cm	Kr. Ø in m	Bemerkung	gepl. Umg- ang
20	Populus x canescens	161	11	Totholzäste, Bestandsbaum	F
21	Populus x canescens	179	14	Totholzäste, Bestandsbaum	F
22	Populus x canescens	177	13	Totholzäste, Bestandsbaum	F
23	Populus x canescens	222	12	Totholzäste, Bestandsbaum	F
24	Prunus spec. (Kirsche)	73	6	schiefer Wuchs	F
25	Salix alba	236	10	Bestandsbaum	F
26	Salix alba	111, 106, 105	11	Bestandsbaum	F
27	Salix alba	95, 96, 93, 92	8	viel Totholz, Pilzbefall, Bestandsbaum	F
28	Salix alba	120, 112, 107	8	Totholzäste, Bestandsbaum	F
29	Sorbus aucuparia	stbu	5	Bestandsbaum, Rindenschäden, abgebrochene Äste, mehrstämmig	F
30	Salix alba	119, 80, 158, 111, 123	11	Bestandsbaum, Totholzäste	F
31	Salix alba	74, 128, 34	8	Totholzäste, Bestandsbaum	F
32	Salix alba	124	7	Totholzäste, Bestandsbaum	F
33	Salix alba	111, 181, 69, 42	16	Totholzäste, Bestandsbaum	F
34	Salix alba	126, 122, 120, 192	15	viel Totholz, Bestandsbaum	F
35	Salix alba	279	16	Bestandsbaum	F
36	Acer platanoides	165	9		F
37	Acer platanoides	142	8	Bestandsbaum	F
38	Aesculus hippocastanum	132	7	Bestandsbaum	F
39	Acer platanoides	134	8	Bestandsbaum	F
40	Acer platanoides	155, 167, 119, 77	10	Bestandsbaum	F
41	Acer platanoides	126, 143	10	Bestandsbaum, Stammschäden, Totholzäste	F
42	Acer platanoides	118	8	Bestandsbaum	F
43	Acer platanoides	95	6	Rindenschaden, Totholz, Bestandsbaum, stark schiefwüchsig, kahle (kaum vorhandene) Krone	F
44	Acer platanoides	61, 66, 143	10	Bestandsbaum, starke Stammschäden	F
45	Acer platanoides	131, 105	10	Bestandsbaum, Stammschäden	F
46	Acer platanoides	118	8	Bestandsbaum	F
47	Populus balsamifera	187	13	Bestandsbaum	F
48	Populus balsamifera	268	14	Bestandsbaum	F
49	Populus balsamifera	272	14	Bestandsbaum	F

Tabelle 1: aufgenommen am 18. April 2011, Bearbeiter: Förste

stbu = Stammbusch
 F = Fällung

Aufgrund der vorgefundenen Altersstruktur und der altersbedingten Schädigungen der Bäume ist deren Erhalt im Umfeld von baulichen Nutzungen nicht anzustreben.

Weiterhin ist der überwiegende Anteil der Bäume durch einen zu engen Stand (Zusatz „Bestandsbaum“) und der damit verbundenen unzureichenden Kronenausbildung des einzelnen Baumes gekennzeichnet. Die Entnahme einzelner Bäume wird zwangsweise die Entnahme weiterer, benachbarter Bäume mit sich führen, da deren Stabilität im Falle stärkerer Winde nicht gegeben ist.

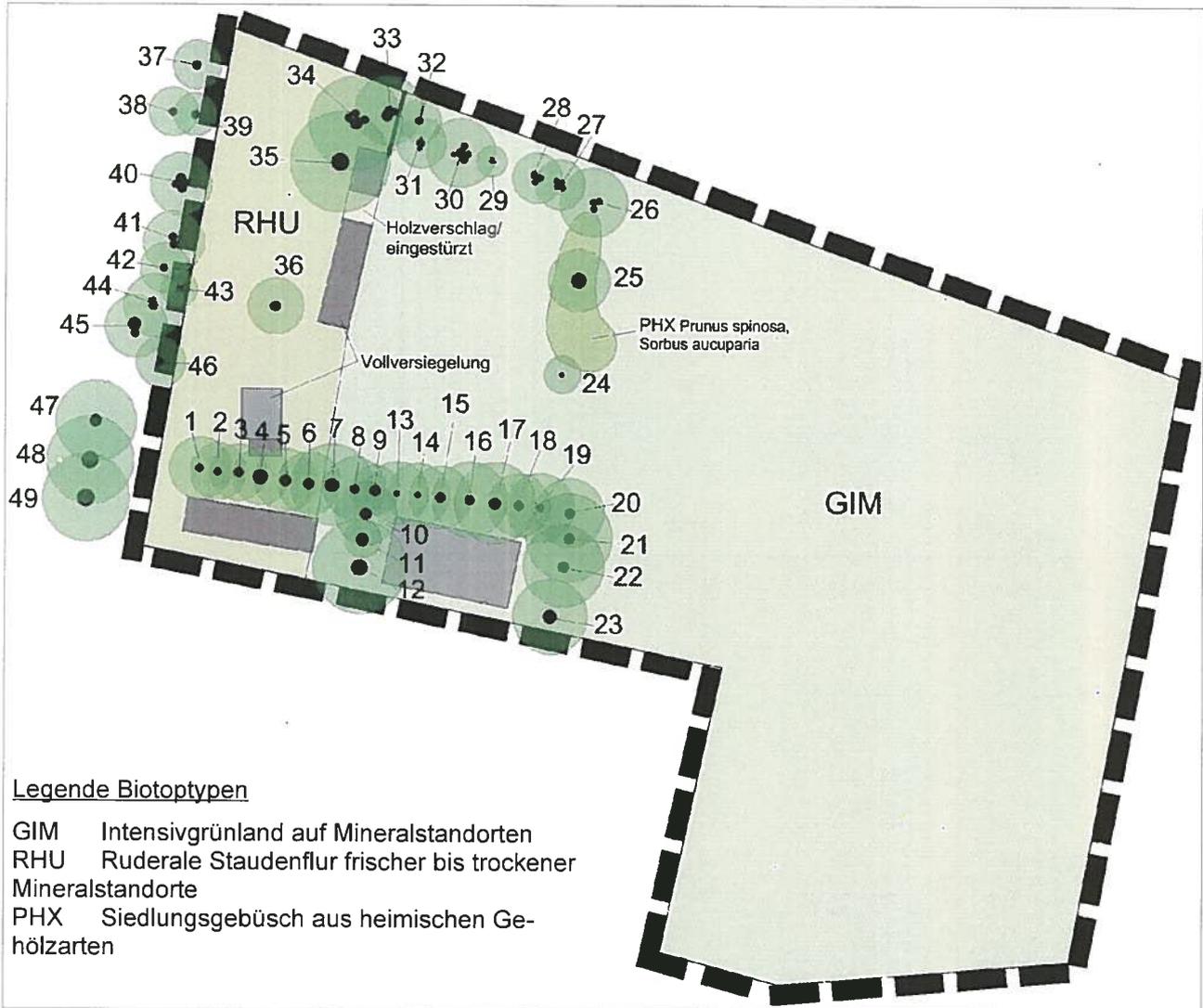


Abbildung 6: Bestand Biotoptypen (Übersicht)

In der weiteren Umgebung des Plangebietes (Entfernung 145 m) befindet sich das gemäß §20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotop RUE01883 *Hecke*. Es wird unter dem Gesetzesbegriff *naturnahe Hecken* geführt und nimmt eine Fläche von 15.239 m² ein.



Abbildung 7: Bestand Biotope



Pflanzen / Bewertung: Die vorgefundenen Biotoptypen weisen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Der Standort ist durch die Bebauung nicht als landschaftlich ungestört anzusprechen. Hinsichtlich der potenziell natürlichen Vegetation ist zu bemerken, dass der Standort menschlich geprägt ist (durch die ehemalige Nutzung als Ferienstandort, teilweise Bebauung). Bei Aufgabe der Fläche würde sich eine Sukzession in Richtung potentiell natürlicher Vegetation einstellen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotopen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird den Zustand von Natur und Umwelt nicht verändern. Die Gehölze würden sich im Plangebiet ausbreiten und die Gebäude weiter verfallen. Die Möglichkeit zur Schaffung eines qualitativ hochwertigen Ferienhausgebietes in Altefähr würde nicht genutzt werden.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben ist auf einer zu Teilen baulich vorbeeinträchtigten Fläche vorgesehen. Eine Nutzung von baulich vorgeprägten Gebieten vermeidet den Verbrauch an ungestörten Standorten. Es werden Maßnahmen zur Ergänzung rahmender Großgrünstrukturen festgesetzt. Die nicht überbaubaren/ versiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, um den Verlust an allgemeinem Lebensraum durch neue vegetative Strukturen zu Teilen zu kompensieren.

Zustand nach Durchführung: Im Plangebiet bestehen keine Berührungspunkte zwischen sowohl der bestehenden als auch der geplanten baulichen Nutzung und besonders geschützten Biotoptypen. Es werden von dem Vorhaben überwiegend siedlungsgeprägte Biotoptypen beeinträchtigt. Aufgrund der Rahmung mit Gehölzstrukturen, wird sich diese zusätzliche Bebauung nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

Es bestehen keine Funktionsbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem gem. §20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotop, so dass Beeinträchtigungen nicht absehbar sind.

Tiere / Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des 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 können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt. Das Plangebiet bietet den kartierten Biotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände und die vorhandenen Gebäude für Fledermäuse und Brutvögel. Amphibien aufgrund fehlender Habitate (keine Gewässer) im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Vögel: Der Baumbestand im Gelände wurde im unbelaubten Zustand auf das Vorhandensein von Vogelnestern hin untersucht. Dabei wurden keine Nester gefunden. Die Gebäude wurden ebenfalls, soweit zugänglich, auf Nester hin untersucht, auch hier wurden keine Spuren entdeckt.

Aktuell wurden im Plangebiet keine Brutstätten im Gehölzbestand vorgefunden: da nicht auszuschließen ist, dass der Gehölzbestand künftig von Vögeln besiedelt wird, sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Fledermäuse: Die Gebäude wurden, soweit zugänglich, auf das Vorhandensein bzw. Anzeichen von Fledermäusen hin untersucht. Die Gebäude sind überwiegend in Leichtbauweise errichtet (bis auf das Sanitärgebäude und den Anbau an das südlich gelegene Gebäude). Die Gebäude wurden in einem ruinösen Zustand vorgefunden und durch die zahlreich vorhandenen Öffnungen (offene



oder ganz fehlende Türen und Fenster) ist es den Fledermäusen leicht ins Innere zu gelangen. Das kleine Sanitärgebäude besitzt ein Dach aus Wellasbest in dessen Nischen eine Tagesquartiernutzung für manche Fledermausarten möglich wäre. Das Innere des Gebäudes nahe der nord-westlichen Plangrenze weist ebenfalls etliche Lücken und Spalten auf, auch hier wäre eine Tagesquartiernutzung denkbar. Anzeichen einer regelmäßigen Nutzung durch Fledermäuse (Kotspuren, Fraßplätze) wurde an keinem Gebäude festgestellt.

Hinsichtlich des Potenzials als Lebensraum für Fledermäuse werden die Gebäude als Winterquartier für ungeeignet eingeschätzt (kein zugänglicher Keller bzw. dauerhaft feuchte, weitestgehend geschlossene Räume mit kontinuierlich geeigneten Temperaturen vorhanden). Auch für die Nutzung als Wochenstuben wird der Gebäudebestand als ungeeignet eingeschätzt. Eine Nutzung von Einzelexemplaren als temporäres Sommerquartier kann nicht ausgeschlossen werden. In der Umgebung sind mit zahlreichen Gehölz- und Offenlandstrukturen geeignete Jagdreviere vorhanden.

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 jeglicher Bauarbeiten eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen.

Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Gebäude für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen.

Gemäß Umweltkartenportal M-V ist das Vorkommen von Fischottern im weiteren Umfeld des Plangebietes nachgewiesen worden (Quelle: Kartenportal Umwelt MV, Angaben aus 2005). Entsprechend wurde das Plangebiet auf mögliche Habitate für den Fischotter untersucht. Betrachtet wird nach Behl (1997) das Plangebiet mit unmittelbarem Umfeld auf Naturnähe (Gewässerprofil, Ufer- und Böschungsgestalt), Störungen (anthropogene Einflussnahme auf den Fischotter und seinen Lebensraum), Deckung (Unterschlupf- und Rückzugsräume), Nahrungsvorkommen (ausreichende Menge an Beutetieren) und Vernetzungsgrad mit anderen Gewässersystemen (ausgedehntes System an Fließ- und Standgewässern).

Ergebnis: Das Plangebiet bietet weder dem Fischotter noch seinen Beutetieren (Fische, Wassergeflügel, Krebse, Lurche) geeignete Habitate. Im Plangebiet selbst gibt es keine Gewässer. Ebenfalls gibt es keine nahegelegenen linearen Gewässer, die als Wanderkorridor, Unterschlupf oder Rückzugsraum genutzt werden könnten. Der Standort des Plangebietes ohne Anbindung an lineare Gewässer, welche es dem Fischotter ermöglichen würden zu vorhandenen entfernt liegenden Gewässern zu gelangen, lässt das Plangebiet für Fischotter als höchst unattraktiv erscheinen. Weiterhin würden die vorhandenen, ständig wiederkehrenden Störungen durch den Menschen (Lage des Plangebietes im Ortszentrum mit Wohn- bzw. Ferienbebauung in unmittelbarer Nähe) den Fischotter in seinem Lebensraum sehr stark einschränken. Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

Tiere / Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauungen bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen.

Ein Verbotstatbestand gem. §44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt. Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen, sofern die Realisierung des Vorhabens nicht innerhalb der kommenden 5 Jahre realisiert wird. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist im Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie



MV zu beantragen. Durch das LUNG sind Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird den Zustand von Natur und Umwelt nicht verändern. Im Falle einer Nichtnutzung des Geländes würde sich im Plangebiet sukzessiv Gehölzbestand einstellen.

Minimierung und Vermeidung: Eine Nichtdurchführung der Planung reduziert die Chancen einer wirtschaftlichen/touristisch tragfähigen Nutzungsaufnahme auf diesem etablierten Standort. Durch Nutzung von Freiflächen, die bereits von Bebauung umgeben sind, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und Eingriffe in baulich nicht vorgeprägte Standorte vermieden. Das Vorhaben beansprucht keine völlig ungestörten Landschaftsräume. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche sowie die Pflanzung von Großgehölzen schaffen eine dauerhafte Grünstruktur.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben beansprucht einen ehemaligen Campingplatz sowie angrenzende Grünlandflächen für Versiegelung und Überbauung. Durch Baumpflanzungen wird eine dauerhafte Struktur an Großgrün gesichert und der Verlust an Großgehölzen kompensiert.

Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordnete Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Erhebliche Beeinträchtigen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind nicht absehbar.

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gemeindegebiet von Altefähr in das *Flach- und Hügelland von Inner-Rügen und Halbinsel Zudar* eingeordnet. Im Umfeld des Vorhabengebiets dominiert überwiegend Ackernutzung. Die Ortschaften zeichnen sich durch Gehölzbestände unterschiedlichen Alters ab.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum: Ackerlandschaft zwischen Altefähr und Samtens, Nr. II 6 - 32) der Stufe mittel bis hoch zugeordnet (LAUN 1996).

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage Altefähr. Es wird im Norden durch einen Radwanderweg und dahinter liegenden Ackerflächen begrenzt, im Süden grenzt es an die Gemeindestraße (Zufahrt zum Campingplatz), an ein unbebautes Grundstück sowie an Wohnbebauung, im Osten an ein weiteres unbebautes Grundstück und im Westen an einen Sportplatz.

Das Plangebiet ist durch die Lage am Rand von Altefähr von Norden, Westen und zum Teil Süden sehr gut einsehbar.

Im Gutachterlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern werden der Schutz der landschaftlichen Vielfalt und Eigenart der Küstenregion, die sowohl durch die natürliche Eigenart weitläufiger Küsten- und Boddenlandschaften, die teilweise Reliefformen als auch die standörtliche Vielfalt eines Mosaiks aus Lebensräumen verschiedener Entwicklungsstadien geprägt wird sowie die Vermeidung von Beeinträchtigungen und Schutz des Küstenstreifens vor Überbauung und



Überformung durch technische Bauwerke als Entwicklungsziele formuliert.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der 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.

Die relativ offene Lage des Plangebietes im Übergang zum Strelasund erfordert einen besonders bedachten Umgang mit dem wertvollen Landschaftsbild.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Die zulässigen Nutzungen orientieren sich am umgebenden Bestand (Wohn- bzw. Ferienbebauung). Drastische Veränderungen der Ortslagen (z.B. größere Erweiterungen mit eigener Struktur) werden durch das Ausweisen zusätzlicher Bauflächen in geringem und der Landschaft angepasstem Umfang vermieden.

Zustand nach Durchführung: Der nordwestliche Ortsrand von Altefähr wird durch die Errichtung moderner Feriengebäude baulich gefasst. Aufgrund der Rahmung mit Gehölzstrukturen wird sich diese zusätzliche Bebauung nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung geringfügig verändert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

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 (GVObI. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft: Mit dem Vorhaben wird als Kern ein alter Standort für eine künftige Nutzung (Ferienstandort) vorbereitet.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft: Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen bieten eine Mindestausstattung des Plangebietes mit Großgrün und binden das Plangebiet in die umgebende Landschaft ein. Gleichzeitig dienen sie der Kompensation des Einzelbaumverlustes im Plangebiet und sichern eine entsprechende Biotopqualität.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Mit der Realisierung des Vorhabens ist ein Verlust von Einzelbäumen und ein Verlust der vorhandenen Biotoptypen unumgänglich. Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt. Es werden anlagebedingt Flächen zur Erweiterung von Gebäuden und Nebenanlagen versiegelt.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt ≤ 50 m. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Für die ausgewiesenen Baufenster sowie die Erweiterung erforderlicher Erschließungsflächen wird ein maximaler Totalverlust an Biotoptypen des Siedlungsraumes (Lehm- bzw. Tonacker) im Umfang von 1.000m² berechnet. Eventuell darin enthaltene Teilversiegelungen werden nicht berücksich-



sichtig.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)		5.171,00	1	(1 + 0,5) x 0,75	5.817,38
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)		755,00	2	(2,5 + 0,5) x 0,75	1.698,75
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)		186,00	1	(1,5 + 0,5) x 0,75	279,00
Gesamt:		6.112,00			7.795,13

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Besonders wertvolle Biotope sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Mittelbare Eingriffswirkungen werden in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	7.795,13 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	0,00 Kompensationsflächenpunkte
<u>Mittelbare Eingriffswirkungen</u>	<u>0,00 Kompensationsflächenpunkte</u>
Gesamteingriff	7.795,13 Kompensationsflächenpunkte

Kompensation gem. §18 NatSchAG M-V

Gemäß NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern 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 sowie Pappeln im Innenbereich.

In Bezug auf §18 NatSchAG M-V (Pappeln im Innenbereich) wird für die 25 Pappeln des ehemaligen Ferienlagers keine Kompensation gefordert.

Die zu fällenden 10 Stück Acer platanoides sind durch die Anpflanzung von 17 Ersatzbäumen zu kompensieren. Die zu fällende Aesculus hippocastanum durch 1 Ersatzbaum.

Abweichend vom Baumschutzkompensationserlass wird als Ersatz für die mehrstämmig gewachsenen 10 Stück Salix alba ein Kompensationserfordernis von 1:1 angesetzt.

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß §18 NatSchAG M-V bzw. Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern wie folgt bewertet:

Stammumfang in cm	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
100 - 150	1	10 Stück Salix spec. 37, 38, 39, 40 (1) 41 (2), 42, 44, 45 (2), 46	10 11
>150 - 250	2	36, 40 (2)	6



Gesamt

27

Tabelle 2: Verlust an Einzelbäumen

Als Ersatz für die gem. §18 NatSchAG M-V kompensationspflichtigen Bäume sind auf dem Grundstück 27 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zusätzlich festgesetzten 2 Bäume dienen der Strukturierung des Plangebietes und der Einbindung in die Landschaft. Mit der Pflanzung der 35 festgesetzten Einzelbäume im Plangebiet gilt der Eingriff gem. § 18 NatSchAG M-V als ausgeglichen.

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A 1 gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche als kompensationsmindernde Maßnahmen	5.171,00	0	0,6	0,5	1.551,30
Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation):					1.551,30

In der Gegenüberstellung des Eingriffs im rechnerisch ermittelten Umfang von 7.795 Kompensationsflächenpunkten sowie dem rechnerisch ermittelten Ausgleich im Umfang von 1.551 Kompensationsflächenpunkten verbleibt ein Defizit von 6.244 Kompensationsflächenpunkten.

Diese ist durch eine finanzielle Beteiligung an der externen Sammelkompensationsmaßnahme Hofstelle Bubkevitz in Höhe von 12.800,20 € zu erbringen. Die Sammelkompensationsmaßnahme Hofstelle Bubkevitz (Gemeinde Rappin) ist eine von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannte Maßnahme, welche das ausgeräumte und intensiv genutzte Umfeld der ehemaligen Schule neu strukturiert und durch Extensivierung sowie Anpflanzung von Feldgehölzen und Einzelbäumen ökologisch aufwertet.

Gesamtbilanz

Mit der Pflanzung von 35 Bäumen auf dem Plangrundstück, der Erbringung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme A1 sowie der Beteiligung an der Sammelkompensationsmaßnahme Hofstelle Bubkevitz gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.

3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit

Das Vorhaben ist auf einer Fläche geplant, die bereits unter anthropogenen Einfluss steht und von Bebauung / Erschließungsstraßen umgeben ist. Die Erholungsfürsorge genießt bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert.

Im direkten Umfeld des Plangebiets schließen bestehende Wohnnutzungen an. Von der geplanten Ferienhausnutzung gehen keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen aus. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Ferienhausgebiete und Wohngebiete sind gleich. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen bleibt vergleichsweise gering.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Baudenkmale und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Im Zuge der Auswertung schwedischer Kriegskarten des 18. Jahrhunderts wurde durch die Denkmalschutzbehörde festgestellt, dass sich das Plangebiet im Bereich der historischen Ortsbefestigung von Altefähr befindet. Für die Ortsbefestigung wurde ein Verfahren zur Aufnahme als Bodendenkmal in die Denkmalliste eingeleitet. Für die Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes bedeutet dies, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die in das Bodendenkmal eingreifen, gemäß § 6 (5) DSchG M-V die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals zu erfolgen hat.

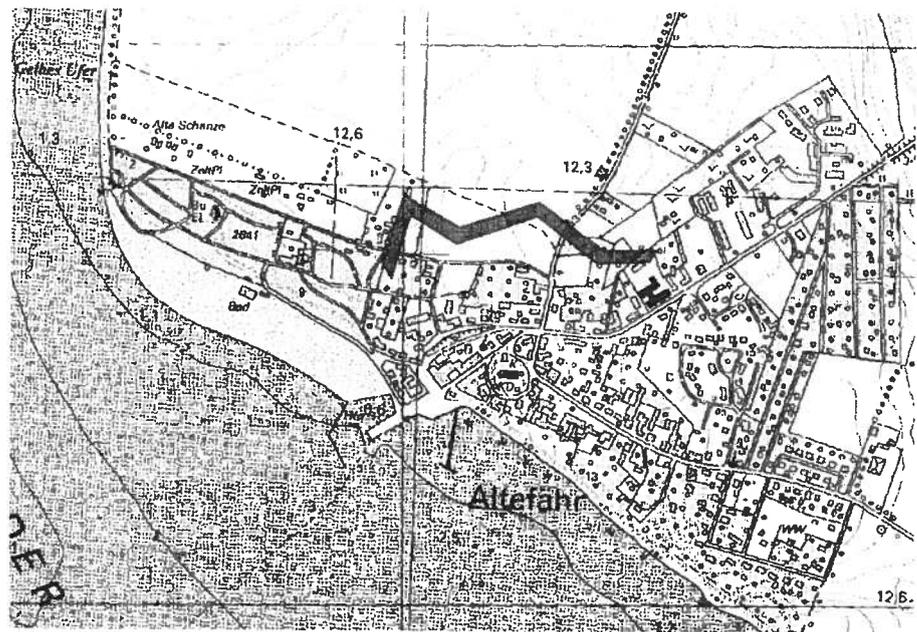


Abbildung 8: Lage Ortsbefestigung (Quelle Untere Denkmalschutzbehörde)

Bei nur oberflächiger Gründung der geplanten Gebäude (z.B. Plattengründung od. Punktfundamente) ist kein Eingriff in das vollständig eingeebnete und obertägig nicht erkennbare Bodendenkmal gegeben, so dass eine großflächige Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile gemäß § 6 (5) DSchG M-V in diesem Fall nicht erforderlich ist. In diesem Fall wäre eine archäologische Untersuchung nur im Bereich der Versorgungsleitungen unerlässlich und gemäß § 6 (5) DSchG M-V fachgerecht durchzuführen.

Die Kosten trägt für die archäologische Untersuchung bzw. die Bergung des Denkmals trägt der Verursacher des Eingriffs. Die fachgerechte Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann gemäß § 10g Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerlich begünstigt werden. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung setzt voraus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege als zuständiger Bescheinigungsbehörde abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt worden sind.

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 §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden. Im zeitlichen Vorlauf von 14 Tagen vor Baubeginn ist der Oberbodenabtrag im Bereich der geplanten Gebäude sowie der geplanten Wegflächen auszuführen, um kurzfristig erforderliche Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen an vorhandenen Bodendenkmalen gem. § 6 Abs. 5 DschG MV durchzuführen. Der Termin des Oberbodenabtrags ist mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig abzustimmen.

Es können weitere Bodendenkmale/archäologische Funde auf dem Gelände vorhanden sein. Wenn während der Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen,



die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

3.2.6.) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den oben dargestellten umweltrelevanten Auswirkungen sind nicht erkennbar.

3.2.7.) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Ferienhausanlage Altefähr“ der Gemeinde Altefähr ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Bebauung im unmittelbaren Umfeld vorhandener Siedlungsflächen nicht verursacht.

Schutzgut Klima	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Boden und Wasser	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Pflanzen und Tiere	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Landschaftsbild	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine Beeinträchtigung erkennbar

Tabelle 3: Zusammenfassung Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter

3.2.8.) Monitoring

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden ausschließlich Biotope des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

Altefähr, September 2011

