

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Dr. Günther Uhlig und Partner  
Freie Architekten und Stadtplaner

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig  
Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith  
Dipl. Ing. Lars Hertelt

Waldhornstraße 25  
D - 76131 Karlsruhe  
Tel / Fax: 0721 37 85 64  
Tel: 0172 96 83 511  
mail: [uhlig-partner@t-online.de](mailto:uhlig-partner@t-online.de)  
[www.uhligundpartner.de](http://www.uhligundpartner.de)

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften  
Nr. 5  
„Ferienhäuser auf dem Campingplatz“  
Gemeinde Altenkirchen**

**Satzung**

**BEARBEITUNG STÄDTEBAU:**

**Uhlig, Raith und Partner**  
Freie Architekten und Stadtplaner

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig  
Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith  
Dipl.Ing. Lars Hertelt

Waldhornstraße 25, 76131 Karlsruhe  
Tel: 0(49) 721 37 85 64  
Tel: 0(49) 172 96 83 511  
Fax: 0(49) 721 38 43 893  
E-mail: [uhlig-partner@t-online.de](mailto:uhlig-partner@t-online.de)  
[www.uhligundpartner.de](http://www.uhligundpartner.de)

BEARBEITER: Dr. Frank-Bertolt Raith / Architekt und Stadtplaner

**BEARBEITUNG GRÜNORDNUNG**

**nordprojekt thomas niessen**

FB: Landschafts- und Freiraumarchitektur  
Margaretenstraße 3, 18609 Ostseebad Binz  
Tel.: 0(49) 38393 – 376-0  
Fax.: 0(49) 38393 – 32430  
E-mail: [ThomasNiessen@nordprojekt.com](mailto:ThomasNiessen@nordprojekt.com)  
[www.nordprojekt.com](http://www.nordprojekt.com)

BEARBEITER: Kirsten Fuß / Landschaftsarchitektin

**B.Plan Nr. 5 „Ferienhäuser auf dem Campingplatz“  
Gemeinde Altenkirchen**

## **Begründung / Umweltbericht**

<b>1) Ziele und Grundlagen der Planung</b> .....	<b>2</b>
1.1) Plangebiet.....	2
1.1.1) Geltungsbereich.....	2
1.1.2) Lage des Plangebiets.....	2
1.1.3) Schutzgebiete.....	2
1.1.3) Zustand des Plangebiets.....	3
1.1.4) Plangrundlage.....	3
1.1.5) Vorhabenträger.....	3
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	3
1.2.1) Planungsziele.....	4
1.2.2) Notwendigkeit der Planung.....	4
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	4
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.3.2) Sonstige Planungen / Einbindung in die Gemeindeentwicklung.....	6
<b>2) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>8</b>
2.1) Nutzung und städtebauliche Anordnung.....	8
2.1.1) Nutzungskonzept.....	8
2.1.2) Städtebaulicher Entwurf.....	8
2.1.3) Flächenbilanz.....	9
2.2) Erschließung.....	10
2.2.1) Verkehrliche Erschließung.....	10
2.2.2) Ver- und Entsorgung.....	10
2.3) Begründung zentraler Festsetzungen.....	11
2.3.1) Art der baulichen Nutzung.....	11
2.3.2) Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen.....	11
2.3.3) Festsetzungen zur Grünordnung.....	11
2.3.4) Gestaltung.....	12
<b>3) Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>12</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange und ihre Gewichtung.....	12
3.2) Ökonomische und soziale Auswirkungen.....	13
3.2.1) Lokale Wertschöpfung.....	13
3.2.2) Beschäftigung.....	14
3.2.3) Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt.....	14
3.3) Umweltbericht.....	14
3.3.1) Prüfmethode.....	14
3.3.2) Prognose über Entwicklung mit und ohne Planung.....	14
3.3.3) Schutzgutbetrachtung.....	15
3.3.4) Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen.....	16
3.3.5) Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen.....	16
<b>4) Zusammenfassende Erklärung (nach § 10(4) BauGB)</b> .....	<b>19</b>

## **B.Plan Nr. 5 „Ferienhäuser auf dem Campingplatz“ Gemeinde Altenkirchen**

# **1. Ziele und Grundlagen der Planung**

## **1.1) Plangebiet**

### **1.1.1) Geltungsbereich**

Das Plangebiet erstreckt sich auf einen Teilbereich des Campingplatzes Drewoldke (Flst. 46/6 der Flur 2, Gemarkung Reidervitz). Es wird begrenzt

- im Westen durch die öffentliche Straße,
- im Norden durch die Zufahrt des Campingplatzes, die Böschung und den bestehenden Supermarkt auf dem Campingplatz,
- im Osten durch die interne, nord-süd verlaufende Erschließungsstraße des Campingplatzes,
- im Süden durch bestehende Standplätze des Campingplatzes sowie die Finnhüttenanlage.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha.

### **1.1.2) Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage Altenkirchen in einem baumbestandenen Plateau an der Ostseeküste - unmittelbar am Küstenschutzwald bzw. an Düne und Strand.

Der weite Sandstrand im Bereich Drewoldke / Reidervitz ist der einzige Badestrand im Gemeindegebiet von Altenkirchen und besitzt deshalb für den Ausbau des Tourismus in der Gemeinde eine herausragende Stellung. Bereits zur DDR-Zeit wurden deshalb an der Küste im Bereich Drewoldke umfangreiche Ferienanlagen errichtet.

### **1.1.3) Schutzgebiete**

Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler liegen im Plangebiet nicht vor und grenzen nicht an. Erst einige Kilometer südlich des Standortes, liegt die Fläche eines geplanten Naturschutzgebietes. Rund 900 m nordwestlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet "Steilküste und Blockgründe Wittow".

#### Landschaftsschutzgebiets „Ostrügen“

Das Gebiet ist Teil des großflächigen Landschaftsschutzgebiets „Ostrügen“, das seine Ausläufer entlang des Tromper Wieks bis nach Kap Arcona erstreckt. Eine Herausnahme des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet ist möglich, da die Gemeinde geeignete Austauschflächen zur Verfügung stellen kann.

#### Küsten- und Gewässerschutzstreifen / Küstenschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt mit seinem östlichen Bereich innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 NSchG M-V bzw. § 89 LWaG M-V.

Ein Streifen von 200 m landeinwärts von der Mittelwasserlinie der Ostsee unterliegt dem Schutz des § 19 Abs. 1 LNatG M-V (Gewässerschutzstreifen); die bestehenden baulichen Anlagen dürfen nicht wesentlich geändert und keine neuen Bauwerke errichtet werden. Für die geplante bauliche Entwicklung der betroffenen Bereiche der östlichen Hälfte des Plangebietes ist daher eine Ausnahme gem. § 19 Abs. 3 LNatG M-V erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Küstenschutzgebiet „Schaabe/Rügen“. Das Vorhaben bedarf der Zulassung gemäß § 136 LWaG i.V.m. dem Beschluss Nr. 121-20/76 des

Rates des Bezirkes Rostock vom 09.09.1076 zur Festlegung von Küstenschutzgebieten und der Durchführung von erforderlichen Verteidigungsmaßnahmen bei Sturmhochwasser. Die zuständige Stelle für die Beurteilung der Zulassung ist das STAUN.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

#### Wald

Waldbestände auf dem Standort sowie angrenzend fallen unter die Bestimmungen des LWaldG. Für die östlich angrenzenden Gehölzstreifen ist die Ausweisung als Küstenschutzwald gem. § 21 LWaldG M-V in Vorbereitung.

#### Biotope nach § 20 LNatG M-V, geschützte Geotope

Östlichen des Gebietes befinden sich nach § 20 LNatG M-V geschützte Dünen sowie weitere geschützte Küstenbiotope. Es handelt sich um einen insgesamt 234.334 qm großen, linear ausgebildeten Biotopkomplex, der als "Düne an der Ostküste der Schaabe" bei der Biotopkartierung des LUNG M-V erfasst worden ist. Überlagernd ist der Bereich als „Küstendünen Schaabe“ unter Nr. G2\_265 als Geotop erfasst.

#### Trinwasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der Trinwasserschutzzone III. Nachdem im Jahr 2000 die Trinkwasserleitung durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen erneuert und das Plangebiet an die TWF Banz angeschlossen wurde, wird das TW-Einzugsgebiet unmittelbar nördlich des Plangebiets nicht mehr benötigt und kann zukünftig entfallen.

#### **1.1.3) Zustand des Plangebiets**

Das Plangebiet gehört zum eingezäunten Bereich des Campingplatzes Drewoldke, der sich zwischen der Straße und der Düne bzw. dem Strand erstreckt. Im nördlichen Abschnitt des Plangebiets besteht seit Jahren die Einfahrt in den Campingplatz (mit Rezeption, Verwaltung und Werkstätten), im Osten befinden sich weitere Anlagen des Campingplatzes (Sanitärgebäude, Bungalows, Standplätze). Der gleichfalls intensiv genutzte südliche Abschnitt wird von Dauercampern genutzt, wäre baurechtlich aber als Wochenendhausgebiet anzusprechen; seit der DDR-Zeit prägen feste bauliche Anlagen das Bild (umgebaute und erweiterte Campingwagen). Nur der mittlere Abschnitt wurde bisher nicht touristisch genutzt; der bis vor einigen Jahren bestehende Wald wurde jedoch inzwischen gelichtet, das Unterholz weitgehend entfernt.

Der Planbereich ist mit Ausnahme der nördlichen Bereiche um die Zufahrt und Rezeption sowie des östlichen Streifens (Campingplatz) derzeit als Wald nach § 2 LWaldG M-V anzusehen.

#### **1.1.4) Plangrundlage**

Die Planzeichnung beruht auf einer im März 2005 durchgeführten Vermessung des Büros Arno Mill, Bergen.

#### **1.1.5) Vorhabenträger**

Vorhabenträger ist die Dombrowski Looks GbR, Groß Zicker.

### **1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung**

#### **1.2.1) Planungsziele**

Mit der Planung soll die Qualitätsverbesserung und der Ausbau des Campingplatzes Drewoldke

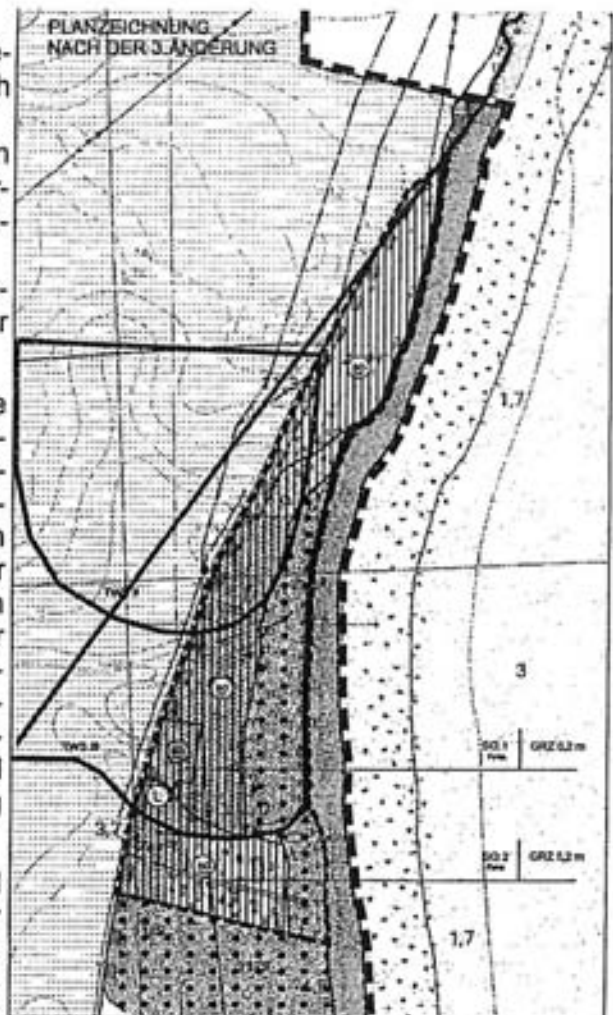


rechtlich gesichert werden, d.h. Baurecht  
- für die (Neu)Errichtung von 13 kleinen, eingeschossigen Ferienhäusern, die langfristig durch den Campingplatz bewirtschaftet werden, sowie  
- für die Erneuerung und Erweiterung der zentralen Anlagen des Campingplatzes (mit Rezeption, Versorgungseinrichtungen und Wirtschaftshof) geschaffen werden.

Gleichzeitig soll der Rückbau der vorhandene, wenig ansehnlichen Bungalows als Bedingung der Neubauten festgeschrieben werden.

Mit der Planung bietet sich darüber hinaus die Chance, den Bereich durch die räumliche Trennung von Standplätzen und Ferienhäusern städtebaulich zu ordnen. Die bisher bestehenden Bungalows liegen verstreut zwischen den Standplätzen auf dem Campingplatz, so dass es angesichts der unterschiedlichen Zielgruppen zu gegenseitigen Störungen kommt. Der Rückzug der Ferienhäuser aus dem tieferliegenden Streifen entlang der internen Erschließungsstraße wird darüber hinaus außerhalb der kurzen Campingsaison das Landschaftsbild im Bereich von Düne und Küstenwand beruhigen und den Eindruck baulicher Nutzung insgesamt reduzieren.

Die Angebotserweiterung um Ferienhäuser wird sowohl die Wertschöpfung je Übernachtung, vor allem aber die Auslastung übers Jahr gesehen steigern. Die Verlängerung der Betriebszeit der Anlage in die Vor- und Nachsaison hinein bietet die Grundlage für eine längerfristige Beschäftigung der angestellten Mitarbeiter.



### 1.2.2) Notwendigkeit der Planung

Das Plangebiet liegt außerhalb einer zusammenhängenden Ortslage und damit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine für die Errichtung der Ferienhäuser gestellte Bauvoranfrage wurde wegen der völligen Erneuerung und dem damit aufgegebenen Bestandsschutz vom Bauamt des Landkreises abgelehnt.

## 1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

### 1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung kann nach § 8 BauGB nicht vollständig aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleitet werden. Mit der 3. Änderung stellte der FNP das Plangebiet zwar als Sondergebiet, das der Erholung dient (nach § 10 BauNVO), dar, jedoch mit der Zweckbestimmung Campingplatz.

Der FNP wird deshalb im Parallelverfahren geändert (5. Änderung). Dabei wird als Nutzungszweck des Sondergebiets ein Ferienhausgebiet dargestellt, das unmittelbar an die bereits ausgewiesenen Ferienhausgebiete im Bereich Drewoldke anschließt.

### 1.3.2) Sonstige Planungen / Einbindung in die Gemeindeentwicklung

Die Gemeinde betreibt seit längerem aktiv die Aufwertung des Standortes Drewoldke, der als einziger Ortsbereich über einen direkten Anschluss an den Strand verfügt. Mit dem südlich an den Campingplatz angrenzenden B-Plan Nr. 4 „Ferienanlage Drewoldke“ ermöglichte die Gemeinde die bauliche Aufwertung des benachbarten Wochenendplatzes sowie weiterer bestehender Ferienanlagen im Bereich Drewoldke. Die räumliche Ordnung und bauliche Erneuerung / Erweiterung der Ferienhäuser im Bereich des Campingplatzes führen diese Bestrebungen nach Aufwertung des Standorts weiter.

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzung und städtebauliche Anordnung

#### 2.1.1) Nutzungskonzept

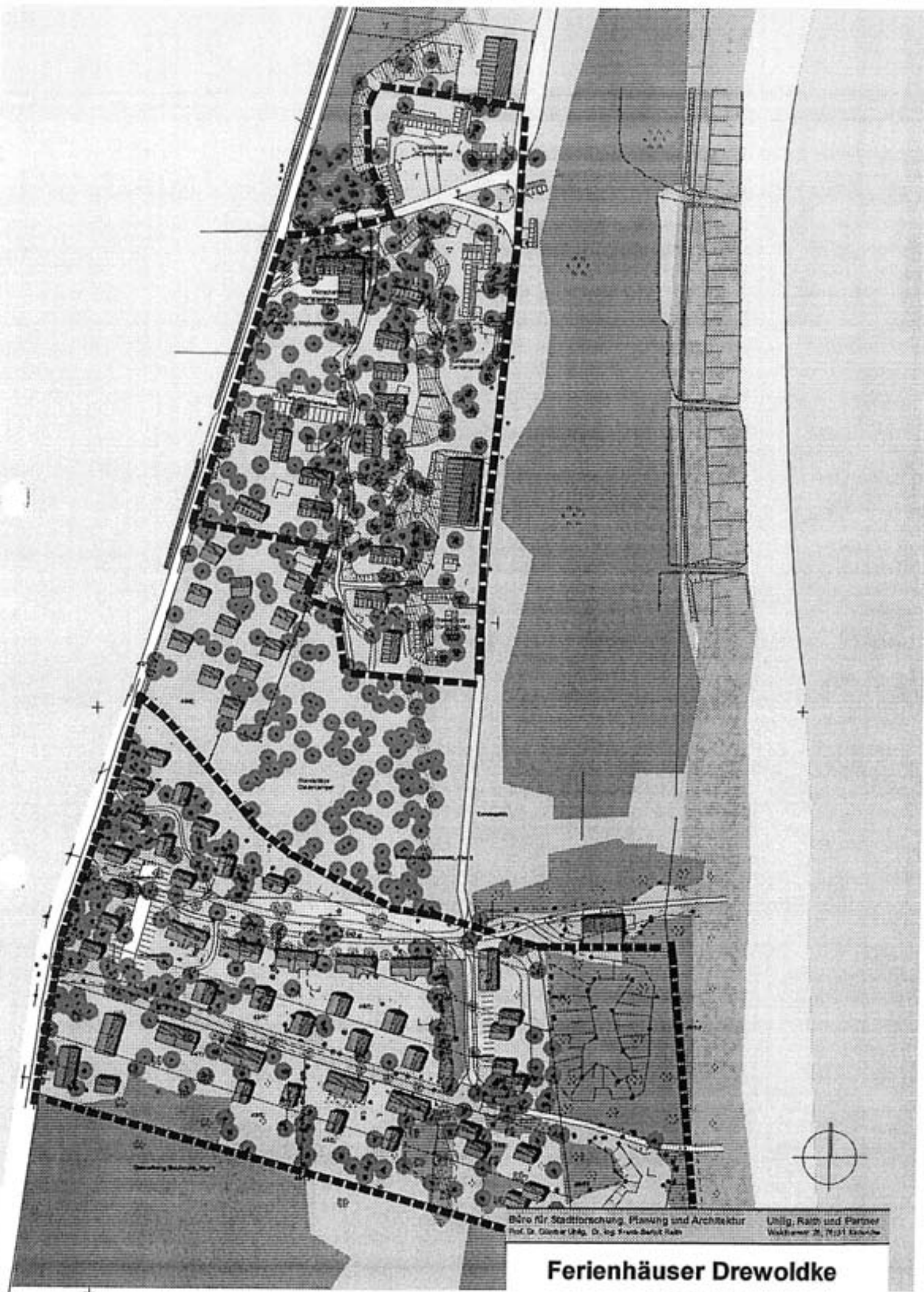
Seit der Übernahme des Campingplatzes durch den heutigen Betreiber wird an der Aufwertung der Anlage zu einem hochwertigen Beherbergungsbetrieb gearbeitet. Um eine heutigen Standards entsprechende und auch optisch ansprechende Anlage zu erreichen, die in den einschlägigen Campingführern (z.B. des ADAC) eine lobende Erwähnung finden kann, wurden in den letzten Jahren bereits auf der Grundlage des § 35 BauGB zwei große Sanitärgebäude neu errichtet. Die bisherige Erneuerung soll durch folgende Maßnahmen fortgeführt werden:

- Erneuerung und Erweiterung der Rezeption des Campingplatzes als Aushängeschild an der Straße, gleichzeitig wird damit das Angebot an zentralen Einrichtungen (Versorgungseinrichtungen wie Laden oder Gaststätte) verbessert. Die derzeitigen verkehrlichen Schwierigkeiten durch fehlende Stellplätze für Caravangespanne im Vorfeld der Zufahrt werden durch die Erweiterung der privaten Verkehrsflächen beseitigt.
- Einrichtung eines Wirtschaftshofs (mit zentralen Müllbehältern, Geräteschuppen, Werkstatt) im Umfeld der Rezeption. Mit der Anordnung des Wirtschaftshofs direkt an der Straße wird der Schwerverkehr (Ver- und Entsorgung) in der Anlage deutlich reduziert; die vorhandenen, im Campingplatz verstreuten Werkstatt- und Lagergebäude können mittelfristig zurückgebaut werden.
- Neuerrichtung von 13 eingeschossigen Ferienhäusern mit je einer Wohneinheit und vier Betten als Ersatz für die abzureißenden alten Bungalows. Die Ferienhäuser ergänzen das Beherbergungsangebot der Anlage und werden langfristig zentral bewirtschaftet. Um Störungen zwischen den Gästen in mobilen und festen Freizeitwohneinrichtungen auszuschließen, erhält das Ferienhausgebiet eine eigene Zufahrt von der Straße.
- Anlage von Standplätzen auf den durch den Rückbau der alten Bungalows freigewordenen Flächen.
- Anlage einer Aufstellfläche für Wohnmobile. Angesichts der meist kurzen Aufenthaltsdauer der Wohnmobile ist eine Anordnung im Bereich der Zufahrt / Rezeption sowohl hinsichtlich der betrieblichen Abläufe als auch der Verkehrsvermeidung auf dem Platz anzustreben. Im Bereich des Wirtschaftshofs wird eine Entsorgungsmöglichkeit für Chemietoiletten eingerichtet.

#### 2.1.2) Städtebaulicher Entwurf

Das städtebauliche Konzept sieht eine klare räumliche Trennung der verschiedenen Funktionsbereiche vor.

- Der parallel der Düne entlang der internen Erschließungsstraße orientierte Campingplatz soll



Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur  
Prof. Dr. Ginter Uhlig, Dr.-Ing. Frank-Bernd Rahn  
Uhlig, Rahn und Partner  
Wolfgang 28, 71271 Ebnat

# Ferienhäuser Drewoldke

## Lageplan

Fassung vom 19.04.2005



bis auf die notwendigen Sanitär- und Versorgungsanlagen von Gebäuden freigehalten bzw. freigemacht werden, damit der Bereich vor der natürlichen Böschung wieder als einheitlicher, zusammenhängender Landschaftsraum erfahren werden kann.

- Die neuen Ferienhäuser werden locker in drei Gruppen zwischen den Bäumen im westlichen, höher gelegenen Teil des Grundstücks verteilt. Die Böschungskante dient als natürliche Abgrenzung zum Campingplatz. Nach Westen zur Straße und damit zur offenen Landschaft wird als Abgrenzung und Eingrünung ein rund 10 m breiter Gehölzstreifen entwickelt.

Die Ferienhausanlage selbst wird autofrei geplant, die notwendigen Stellplätze werden zentral in der Mitte der drei Gruppen konzentriert. Ein neuer Fußweg verbindet die Gruppen untereinander sowie mit der Rezeption.

- Eine erste Gruppe reiht sich südlich anschließend an die Rezeption entlang dem vorhandenen, das Gebiet gliedernden Geländesprung auf. Die Gebäude orientieren sich mit ihrer Schmalseite zur Ostsee, angesichts der erhöhten Lage genießen die neuen Ferienhäuser weitgehend den von den Gästen geschätzten, jedoch selten verwirklichten Blick auf die Ostsee.

- Eine zweite Gruppe schließt südwestlich an die erste an und vermittelt zu der bestehenden Finnhüttenanlage. Die Gebäude orientieren sich um einen gemeinsamen grünen Freibereich.

- Die dritte Gruppe befindet sich wiederum an der Böschungskante, jedoch südlich des großen bestehenden Sanitärgebäudes. Auch diese Ferienhäuser genießen wie die erste Gruppe den Blick auf die Ostsee.

- Der Bereich der Rezeption wird als zentraler Punkt der Anlage gestärkt. Für die zusätzlichen Funktionen wird ein vergrößerter, L-förmiger Baukörper vorgesehen, der die publikumswirksamen Flächen an der Einfahrt gegenüber dem neuen Wirtschaftshof abschirmt. Im Anschluss an die Rezeption - und damit unmittelbar der Einfahrt zugeordnet - wird eine Fläche für Wohnmobile eingerichtet. Durch die neue Zufahrt mit den Stellplätzen im Süden bzw. den neuen Fußweg im Osten von den Ferienhäusern getrennt, wird diese Fläche nur in der Hochsaison belegt werden. Die restliche Zeit des Jahres steht sie als Freifläche den Ferienhäusern zur Verfügung (z.B. für Spiel und Sport).

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Anordnungen der geplanten Gebäude untersucht. Nicht zuletzt aus landschaftsästhetischen Gründen wurde eine Bebauung zwischen der im Süden bestehenden Finnhüttenanlage und dem Zentralgebäude des Campingplatzes gewählt (Zusammenhang der Bebauung / vergleichbarer Nutzungen). Bei der Einordnung im Gelände war größtmögliche Rücksicht auf den Baumbestand zu nehmen.

### 2.1.3) Flächenbilanz

Mit der Planung werden folgende Flächen festgesetzt.

Flächennutzung	Planung		Bestand*		Veränderung
	Größe	Anteil	Größe	Anteil	
Sondergebiete nach § 10 BauNVO	17.141 qm	80%	ca. 13.000 qm	64%	ca. + 4.141 qm
davon Campingplatzgebiet	9.619 qm				
davon Ferienhausgebiet	7.522 qm				
Grünflächen	2.692 qm	13%			
Wald	—		NN		
Verkehrsflächen	1.436 qm	7%	510 qm	2%	+ 926 qm
<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>21.254 qm</b>	<b>100%</b>	<b>21.254 qm</b>		<b>100%</b>

\*Die Ermittlung der Flächengrößen sowie der -zuordnung im Bestand ist nicht in allen Fällen eindeutig vorzunehmen, so dass auf eine Differenzierung der Sondergebietsflächen verzichtet wird.

Der Errichtung von 13 Ferienhäusern mit einer Grundfläche von 1.040 qm sowie der Erweiterung der Rezeption um 200 qm auf maximal 300 qm steht der Abriss von insgesamt 1.344 qm Bungalows und Nebengebäuden gegenüber. Insgesamt wird die Summe der Gebäudegrundflächen damit durch die Planung nicht erhöht.

<i>Bauliche Anlagen</i>	<i>Planung</i>		<i>Bestand</i>		<i>Veränderung</i>
	<i>Größe</i>	<i>Betten</i>	<i>Größe</i>	<i>Betten</i>	
GR Hauptanlage gesamt	1.916 qm		ca. 1.946 qm		- 30 qm
davon Gebäude Campingplatz	766 qm	—			
davon Gebäude Ferienhäuser	1.040 qm	52 Betten		ca. 50 Betten	+ 2 Betten
Neue Standplätze*	ca. 4.520 qm	ca. 94 Betten			ca. + 94 Betten
<b>Sondergebiete insgesamt</b>	<b>17.738 qm</b>	<b>ca. 146 Betten</b>		<b>ca. 50 Betten</b>	<b>ca. + 96 Betten</b>

\* Da der Campingplatz nicht in fest abgegrenzte Standplätze unterteilt ist, kann die Zahl der vorhandenen Standplätze nicht ermittelt werden. Berücksichtigt sind deshalb nur die neu hinzukommenden Standplätze auf bisher nicht oder anderweitig genutzten Flächen (Annahme: Bruttoflächen durch 120 qm (Standplatz mit Erschließungsflächenanteil) > Zahl der Standplätze \* 2,5 > Zahl der Betten).

## 2.2) Erschließung

### 2.2.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch über die in den letzten Jahren ausgebauten Stichstraße erschlossen, die im Ortsteil Drewoldke an die L 30 anbindet.

### 2.2.2) Ver- und Entsorgung

#### Trinkwasserversorgung

Der Campingplatz ist an das Trinkwassernetz des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung angeschlossen. Im Bereich des Plangebiet ist eine partielle Netzergänzung notwendig, die als Hausanschluss zu werten ist.

#### Abwasserentsorgung

Derzeit wird das Abwasser des Campingplatzes in abflusslosen Sammelgruben gesammelt und abgefahren. Der Campingplatz wird jedoch, wie der Standort Drewoldke insgesamt, an die öffentliche Abwasserkanalisation angeschlossen. Nach dem Ausbau der Kläranlage Lobkevitz (Arbeiten voraussichtlich abgeschlossen im Frühjahr 2006) stehen dafür die notwendigen Kapazitäten zur Verfügung.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Angesichts der geringen Versiegelung des Grundstücks sowie der sandigen Bodenverhältnisse ist die Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet des Campingplatzes als gewährleistet anzusehen.

#### Löschwasser

Eine Löschwasserversorgung über die öffentlicher Trinkwasserleitung ist angesichts beschränkter Mengen nicht möglich. Der Abstand zur Löschwasserentnahmestelle darf max. 300 m betragen. Der Löschwasserbedarf beträgt 48 m<sup>3</sup>/h und muss über zwei Stunden gewährleistet werden. Als

Einrichtungen zur Löschwasserversorgung kommen in Frage: Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

In der Anlage wird ein Löschwasserreservoir angelegt, über Art und Lage wird im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung bzw. der Freiflächengestaltung entschieden. Da es sich nicht um eine öffentliche Einrichtung handelt, müssen im B-Plan keine Flächen dargestellt werden. Die Realisierung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt, die Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen.

#### Gasversorgung

Der Standort ist mit Gas erschlossen.

#### Stromversorgung

Der Campingplatz ist an das Stromnetz der e.dis AG angeschlossen. Im Bereich des Plangebiet ist eine partielle Netzergänzung notwendig, die als Hausanschluss zu werten ist.

### **2.3) Begründung zentraler Festsetzungen**

#### **2.3.1) Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung werden Sondergebiete, die der Erholung dienen (nach § 10 BauN-VO), mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet und Campingplatz (insbesondere für den Bereich von Einfahrt / Rezeption, für die Fläche für Wohnmobile sowie für den eigentlichen Campingplatz im Osten) festgesetzt. Die Campingplatzflächen werden hinsichtlich der Zulässigkeit baulicher Anlagen sowie der Nutzungen differenziert.

Die Zugehörigkeit der Ferienhäuser zum Campingplatz wird durch das Verbot interner Zäune (gegen die Privatisierung einzelner Parzellen) sowie durch eine sparsame Erschließung (kein vollwertiger Straßenanschluss der einzelnen Gebäude, Konzentration der Stellplätze in einem zentralen Bereich, Ausschluss von Garagen und Carports) unterstrichen. Damit wird eine Zweckentfremdung der Ferienhäuser (z.B. als Wochenendhäuser / Zweitwohnsitze) ausgeschlossen.

#### **2.3.2) Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung kann bereichsweise als maximal zulässige Grundfläche angegeben werden, da eine Aufteilung an verschiedene Eigentümer nicht geplant ist. Je Ferienhaus werden 80 qm Grundfläche angesetzt (ca. 70 qm Gebäudegrundfläche und 10 qm gebaute Terrasse). Das Maß für das Sanitärgebäude entspricht dem bereits erneuerten Bestand. Insgesamt werden nur rund 10% der Sondergebietsflächen im Plangebiet überbaut.

Die GR für Nebenanlagen wird gesondert festgesetzt.

Garagen und Carports werden im Ferienhausgebiet ausgeschlossen, um eine Umnutzung der Ferienhäuser in Dauerwohnungen oder Wochenendhäuser zu erschweren.

Die einzelnen Gebäude werden durch Baufenster in ihrer Lage weitgehend vorgegeben. Durch eine sorgfältig den Gehölzbestand beachtende Platzierung kann der Verlust an Bäumen gering gehalten werden. Bei Gebäudelängen von unter 50 m entspricht die vorhandene und geplante Bebauung der offenen Bauweise.

#### **2.3.3) Festsetzungen zur Grünordnung**

Der B-Plan enthält ein Pflanzgebot, welches vor allem dem Erhalt des Landschaftsbilds dient (Eingrünung im Randbereich zur Straße).

Darüberhinaus wird der Baumbestand durch Festsetzung langfristig gesichert. Ausgleichsmaßnahmen betreffen vor allem Neuaufforstungen (Walderhaltung), die außerhalb des Gemeindegebiets in der Gemeinde Gager durchgeführt werden. Der Vorhabenträger verfügt dort über ein ca. 2 ha großes Grundstück im Anschluss an bereits bestehenden Wald (Gemarkung Groß Zicker, Flur 1, Flurstück 169). Die Forstbehörde stimmte nach Absprache mit dem Nationalparkamt mit Schreiben vom 30.05.2003 der Aufforstung zu.

#### **2.3.4) Gestaltung**

Angesichts der geringen Größe der einzelnen Gebäude sowie wegen deren Lage innerhalb des Campingplatzes ohne Kontakt zu öffentlich zugänglichen Flächen werden nur wenige Festsetzungen zur Gestaltung erlassen.

Um den einheitlich offenen Charakter langfristig zu sichern, werden Einfriedungen innerhalb des Gebietes ausgeschlossen.

### **3) Auswirkungen der Planung**

#### **3.1) Abwägungsrelevante Belange und ihre Gewichtung**

Bei der Abwägung ist insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentliche Belange einzugehen. Die privaten Belange auf Eigentumsschutz sind angemessen zu berücksichtigen.

- *Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:* Der Planungsbereich liegt teilweise innerhalb des 200m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V. Das Gebiet ist Teil des großflächigen Landschaftsschutzgebiets „Ostrügen“, das seine Ausläufer entlang des Tromper Wieks bis nach Kap Arcona erstreckt, und nach § 2 LWaldG M-V weitgehend als Wald einzustufen. Östlich befinden sich in geringer Entfernung nach § 20 LNatG M-V geschützte Dünen (Geotop Nr. G2\_265 Geotopkataster des LUNG-MV) sowie weitere geschützte Küstenbiotope. Die gesamte Region ist in der Karte des RROP VP als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Dem Naturschutz ist deshalb eine hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Bei der Abwägung sind neben den Schutzzwecken der Schutzgebiete sowohl die ökologischen Aspekte (Erhalt von Lebensräumen) als auch die ästhetischen Gesichtspunkte (Schutz und Pflege des Landschaftsbild, Erholungseignung der Landschaft) zu berücksichtigen.

Zu berücksichtigen sind dabei als Einzelpunkte insbesondere

- die Verträglichkeit mit den angrenzenden Schutzgebieten,
- der Grundsatz, Wald nicht für andere Nutzungen in Anspruch zu nehmen (§ 1a (2) Satz 2 BauGB). Waldflächen werden für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen und müssen umgewandelt werden. Angesichts der intensiven touristischen Nutzung des Umfelds sind die Waldfunktionen jedoch bereits heute stark eingeschränkt (keine forstwirtschaftliche Nutzung, keine Zugänglichkeit); das Grundstück ist seit langem als Teil des Campingplatzes eingezäunt und wird in den Randbereichen auch heute schon baulich genutzt. Da kleinteilige Waldflächen nicht sinnvoll bewirtschaftet werden können, wurde eine Umwidmung von der Forstbehörde befürwortet. Dem Grundsatz der Walderhaltung wird durch Ersatzaufforstung Rechnung getragen; hierfür stehen dem Vorhabenträger außerhalb des Gemeindegebiets Flächen zur Verfügung.
- die Schutzzwecke des LSG. Durch die Bebauung wird der Charakter der des Gebiets verändert, die Vorgaben der LSG-VO können nicht eingehalten werden. Damit wird die Herausnahme des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet notwendig. Die Gemeinde kann geeignete Austauschflächen zur Verfügung stellen.

- *Die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Trinkwasserschutzes:* Das Plangebiet



liegt in der Trinwasserschutzzone III. Nachdem im Jahr 2000 die Trinkwasserleitung durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen erneuert und das Plangebiet an die TWF Banz angeschlossen wurde, wird das TW-Einzugsgebiet jedoch nicht mehr benötigt und kann zukünftig entfallen. Bis zur offiziellen Aufhebung bleiben die Schutzverordnungen in Kraft und werden deshalb nachrichtlich übernommen.

- *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 Entwurf zum Raumentwicklungsprogramm MV (REP): „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).

Die mit der Ausweisung als Tourismusschwerpunktraum im RROP VP bestätigten Chancen im Tourismus werden derzeit von der Gemeinde Altenkirchen 2002 mit 0,32 Betten je Einwohner noch nicht ausreichend genutzt (zum Vergleich: ehem. Amt Wittow 1,33 Betten je Einwohner). Dem Ausbau der Tourismuswirtschaft ist in der Abwägung deshalb Vorrang einzuräumen, soweit fachgesetzliche Regelungen nicht entgegen stehen.

- Angesichts der Zusammenhänge (Komplexität der Auswirkungen) schlagen sich ökonomische Wirkungen unmittelbar auf *die sozialen Belange* nieder. Nicht zuletzt angesichts der wirtschaftlichen Schwierigkeiten in der Region ist die Einwohnerzahl in der Gemeinde in den letzten Jahren seit 1990 um knapp ein Viertel gesunken. Die Arbeitslosigkeit liegt über dem Durchschnitt der Region Wittow (20,5% der 15-65-jährigen Einwohner Altenkirchens sind 2002 arbeitslos im Gegensatz zu 17,7% im ehemaligen Amtsbereich Wittow). Auch wenn die Auswirkungen einer einzelnen, räumlich begrenzten Planung nicht nachweisbar sind, werden mit der Stärkung der lokalen Wirtschaft und der Verbesserung der örtlichen Beschäftigungsmöglichkeiten die Grundlagen einer sozial stabilen Bewohnerstruktur sowie einer nachhaltigen Bevölkerungsentwicklung gelegt (§ 1(6) Nr. 2 BauGB).
- *Die Belange von Freizeit und Erholung*: Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Hierzu gehört auch die Bereitstellung eines differenzierten Übernachtungsangebots (vgl. auch Belange der Wirtschaft). Im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzung naturräumlicher Potenziale ist jedoch auch die langfristige Sicherung der Erholungsqualität der Landschaft zu berücksichtigen - sowohl als wirtschaftliche Grundlage des Tourismus allgemein wie auch als eigenständiger Abwägungstatbestand.

## **3.2) Ökonomische und soziale Auswirkungen**

### **3.2.1) Lokale Wertschöpfung**

Mit der Planung wird eine Stärkung der Wirtschaftskraft in der Gemeinde bzw. der Region erreicht werden.

Über den kurzfristigen Effekt der Erstellung hinaus (Umsatz und Beschäftigung durch Bauinvestitionen) ist dabei vor allem die nachhaltige Steigerung der Übernachtungszahlen für die Gemeinde wichtig. Allein mit den 52 Betten in zeitgemäßen Ferienhäusern werden bei vorsichtiger Schätzung von rund 110 Tagen Auslastung im Jahr 5.720 Gäste nach Altenkirchen kommen, die durchschnittlich rund 43 EUR je Tag ausgeben, davon mehr als die Hälfte für Verpflegung, Einkauf und sonstige lokale Aktivitäten. Mit dem Ausbau zeitgemäßer Beherbergungskapazitäten ergeben sich damit neue Chancen auch für ergänzende Dienstleistungen im Gemeindegebiet.

Auch die Aufwertung des Campingplatzes durch Verbesserung der zentralen Einrichtungen (Re-

zeption, Laden) sowie die Beseitigung der an mehreren Stellen verstreuten unansehnlichen Bungalows aus DDR-Zeiten wird zu einer allgemeinen Steigerung der Zufriedenheit der Gäste und damit auch der Übernachtungszahlen führen (z.B. durch eine verbesserte Klassifizierung beim ADAC).

### **3.2.2) Beschäftigung**

Mit der Verbesserung der Auslastung und der damit verbundenen zeitlichen Ausweitung der Betriebszeit der Anlage wird sich die Situation der Beschäftigten spürbar verbessern. Gerade die Ferienhäuser mit der im Verhältnis zum Campingplatz längeren Saison werden dazu beitragen, die Saisonalität der Beschäftigung zu reduzieren.

### **3.2.3) Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt**

Der Gemeinde entstehen durch das Vorhaben keine Kosten. Die Planungskosten wie auch die Kosten der Erschließung (hier: Kosten für Waldaufforstung) werden vom Vorhabenträger übernommen.

## **3.3) Umweltbericht**

Die Umweltprüfung beruht auf den Zielen der Planung, der Vorhabensbeschreibung und den Festsetzungen, wie sie unter Punkt 1 und 2 der Begründung erläutert wurden.

### **3.3.1) Prüfmethoden**

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, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz zugrundeliegt.

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

### **3.3.2) Prognose über Entwicklung mit und ohne Planung**

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Das festgesetzte Maß an Nutzungen bedeutet eine hohe Intensität in der Hauptsaison. Der Naturraum wird innerhalb des Plangebietes auch über die zur eigentlichen Nutzung festgesetzten Bereiche hinaus beansprucht. Durch die Neuordnung des Campingplatzes Drewoldke werden vorhandene Gebäude abgebrochen und somit der Anteil versiegelter Fläche verringert. Der Anteil neu errichteter Gebäude wird das Maß der ursprünglichen Bebauung nicht erreichen. Die klare Zonierung der bebauten und als Aufstellflächen für Caravans vorgesehenen Flächen stellt den Bereich innerhalb des Küstenschutzstreifens mit Ausnahme des kürzlich neu errichteten Sanitärgebäudes von weiterer Bebauung frei. Das Landschaftsbild wird aufgewertet, da aus Richtung Ostsee betrachtet keine dauerhaften Anlagen den Natureindruck stören.

Die Einordnung der Ferienhäuser in den straßenparallelen, stark baumbestandenen Bereich verursacht aufgrund der Bauweise (keine massive Fundamentierung) keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft. Durch die zentrale Bewirtschaftung der Ferien-

häuser wird das Maß an Nebenanlagen (Terrassen, Sitzplätze) im Vergleich zu privaten Ferienhäusern in geordneten Maßen gehalten, da ein "Auswuchern" durch die Anlage von Pflanzbeeten, massiven Einzäunungen und Überdachungen durch private Nutzer unterbunden wird.

Zur Minderung möglicher Landschaftsbildbeeinträchtigungen aus westlicher Betrachtungsrichtung wird eine gemischte Gehölzhecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze angelegt.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

In der Beschreibung der Entwicklung ohne Planung sind zwei grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten zu unterscheiden.

Realistisch ist eine Weiternutzung der bereits genutzten und ungeordnete Ausdehnung des Campingplatzes in die bisher weniger genutzten Bereiche des Planbereichs hinein. Die Erneuerung der Rezeption wird in eventuell leicht verringertem Umfang über § 35 (4) Nr. 6 genehmigt werden. Statt eines Rückbaus und der räumlichen Konzentration der Bungalows / Ferienhäuser würden die bestehenden Anlagen gemäß dem baulichen Bestandsschutz weitergenutzt. Da angesichts der starken Nutzung zumindest im südlichen Waldbereich wie bisher schon kein Neuaufwuchs stattfinden wird, kommt es ohne Planung über die Jahre de facto zu einer negativen Waldbilanz (keine Neuaufforstung). Die Naturbelastung würde gegenüber der Planung nicht nachweisbar sinken, der wirtschaftliche Ertrag bliebe jedoch weiterhin unbefriedigend. Das Ziel einer nachhaltigen Nutzung der Naturgüter würde verfehlt, da weder der Erhalt gesichert noch eine dem Potenzial angemessene Nutzung erreicht würde. Angesichts der wirtschaftlichen Schwächen der Region (hohe Arbeitslosigkeit, geringe Wertschöpfung) wären alternative Entwicklungsprojekte an anderen, eventuell auch nicht vorge nutzten Standorten wahrscheinlich.

Alternativ kann eine völlige Nutzungsaufgabe im Plangebiet unterstellt werden, was jedoch angesichts der bereits getätigten Investitionen in den Ausbau des Campingplatzes sehr unwahrscheinlich ist. Ohne eine Folgenutzung werden sämtliche vorhandene Gebäude an ihrem Standort verbleiben und verfallen. Der Anteil versiegelter Flächen verändert sich nicht. In den baumbestandenen (waldartigen) Bereichen bildet sich sukzessive eine neue Strauchschicht. Der Bestand wird sich in Richtung der heutigen potentiellen Vegetation entwickeln.

Auf Wiesen und Offenlandbereichen entwickelte sich eine gehölzgeprägte Vegetation mit der Entwicklungstendenz zum Wald. Die verfallenden Gebäude inmitten der verbuschten Flächen stellen ein gewisses Abenteuerpotential für Freizeitnutzungen von Kindern und Jugendlichen dar, wobei die ungesicherte Bausubstanz als Gefahrenpotential zu betrachten ist. Es ist von illegalen Nutzungen wie Lagern, Grillen, Befahren mit Motorrädern oder PKW auszugehen, die nicht kontrollier- oder steuerbar sind. Weiterhin besteht die Möglichkeit illegaler Müllablagerungen, von denen Gefahren für Mensch und Natur ausgehen können. Da die möglichen illegalen Nutzungen jedoch eine wesentlich geringere Intensität als die vorausgegangene Nutzung besitzen, wird sich diese Variante positiv auf die Artenvielfalt auswirken. Wenn die Umzäunung nicht entfernt wurde, steht dieser Lebensraum aber auch weiterhin größeren Säugetieren nicht zur Verfügung. Die verfallenden Gebäude bieten sekundäre Lebensräume für ein erweitertes Artenspektrum an beispielsweise Kleintieren.

### **3.3.3) Schutzgutbetrachtung**

#### 3.3.3.1) Klima

*Bestand:* Rügen und somit auch das Plangebiet 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  $-0,3\text{ }^{\circ}\text{C}$  der Februar, die wärmsten der Juli und August mit  $16,7\text{ }^{\circ}\text{C}$ , was einer mittleren Jahresschwankung von  $17\text{ }^{\circ}\text{C}$  entspricht. Die durch-



schnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,0 °C.

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

Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee, werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

*Bewertung:* Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles "Reizklima". Die Nähe zur Ostsee und der lockere Baumbestand werden als positive Faktoren im Hinblick auf die geplante Nutzung betrachtet.

*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.

*Zustand nach Durchführung:* Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

#### 3.3.3.2) Wasser

*Bestand:* Als Stillgewässer grenzt die Ostsee östlich an den Campingplatz. Das Grundwasser steht im Gebiet relativ oberflächennah an. Die Grundwasserneubildungsrate wird in Klasse 4 eingestuft, d.h. dass durchschnittlich 20-25 % des atmosphärischen Niederschlags versickern. Das nutzbare Grundwasserdargebot entspricht ebenfalls Klasse 4. Dies entspricht einer Nutzbarkeit von > 10.000 m<sup>3</sup> / d. Der Oberflächenabfluss des Plangebietes erfolgt in Richtung Ostsee. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des obersten Grundwasserleiters beträgt < 2m.

*Bewertung:* Im Plangebiet ist dem Schutz des Grundwassers besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar.

*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 könne, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

*Zustand nach Durchführung:* Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern.

#### 3.3.3.3) Boden

*Bestand:* Sickerwasserbestimmte Sande / Dünen Sande bzw. im westlichen Plangebiet Sande auf Geschiebelehm als Bildungen der Hochflächen.

*Bewertung:* Die vorherrschenden Bodenbedingungen sind für die geplante Nutzung ohne Einschränkungen gut geeignet.

*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.



**Zustand nach Durchführung:** Der Anteil an versiegelter Fläche verringert sich, der Anteil teilversiegelter Flächen erhöht sich geringfügig. Durch die Bewirtschaftung / Vermietung der Ferienhäuser vom Campingplatzbetreiber ist die Gefahr unkontrolliert wachsender Versiegelungen im Umfeld der einzelnen Gebäude durch Anlage und Überdachung von weiteren Terrassen, Schuppen und sonstigen Anlagen nicht gegeben.

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht abzusehen.

#### 3.3.3.4) Flora / Fauna

**Bestand:** Das Plangebiet ist geprägt durch Biotope des Siedlungsraumes und Reste eines Waldbestandes (Eiche). Wichtige Erschließungsflächen (Hauptzufahrt) und teilweise kleine Nebenflächen sind versiegelt. Die wesentlichen Bereiche des Geländes sind durch mehr oder weniger intensive Nutzungen gekennzeichnet. Teile der vorhandenen Gebäude stehen leer und werden an den derzeitigen Standorten künftig nicht mehr benötigt.

Der Baumbestand nahe der Straße ist durch die Dominanz von Stiel-Eiche (*Quercus robur*) sowie vereinzelt Vogelkirschen (*Prunus avium*) geprägt. Eine Strauchschicht bzw. eine bewachsene Bodendecke fehlen fast vollständig. Im Bereich des Geländesprunges findet man zudem Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit Holunder (*Sambucus nigra*) als Unterwuchs.

**Bewertung:** Die Bäume weisen zum überwiegenden Anteil sehr hohe Totholzanteile im Kronenbereich auf. Durch den Aufwuchs in einem dichten Bestand sind die Bäume stark in die Höhe gewachsen und haben nur defizitär entwickelte Kronen ausgebildet.

**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.

**Zustand nach Durchführung::** Nicht mehr benötigte Gebäude werden abgerissen und die frei werdenden Flächen überwiegend als Grünfläche gestaltet. Da in geringerem Umfang neue Gebäude erreicht werden, wird durch das Vorhaben keine zusätzliche Beeinträchtigung der Lebensräume verursacht. Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora / Fauna durch das Vorhaben verursacht.

#### 3.3.3.5) Landschaftsbild

**Bestand:** Entsprechend der "Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns" liegt das Plangebiet im Nord- und Ostrügenschon Hügelland und Boddenland. Der Landschaftsraum genießt hervorragende Bedeutung und steht seit 1966 als Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen" unter Schutz. Der Campingplatz ist Bestandteil eines küstenparallelen Bandes verschiedener Campingplätze mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten, welche in einen waldartigen Baumbestand eingebettet liegen.

Parallel zur Erschließungsstraße dominiert ein waldartiger Baumbestand das Landschaftsbild. Die vorhandene Bebauung liegt teilweise diffus eingebettet. Der küstenzugewandte Bereich (außerhalb des Plangebietes) ist von einem Kiefernwald bestanden.

*Bewertung:* Im Umfeld des Plangebietes wie auch im Plangebiet selbst ist kein naturbelassener Freiraum mehr vorhanden. Einzelne Gebäude stehen im küstennahen Waldband und sind somit von der Ostsee bzw. dem Strand aus landschaftsbildwirksam. Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildpotentials wird als hoch bis sehr hoch eingestuft.

*Entwicklungsziel:* 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 die Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

*Zustand nach Durchführung:* Durch den Rückbau wenig ansehnlicher Bungalows sowie die räumliche Ordnung der verschiedenen Funktionen werden ästhetische Missstände beseitigt. Die Abpflanzung entlang der Straße sowie die Nachpflanzung/Verjüngung des Baumbestands sichern den derzeitigen Eindruck. Es entsteht eine klare Zonierung in bebaute (straßennahe) und unbebaute (küstennahe) Bereiche. Das Landschaftsbild wird aufgewertet, indem die küstennahen Bereiche von baulichen Missständen befreit werden und die neuen Gebäude in verbesserter architektonischer Qualität entstehen.

#### 3.3.3.6) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld befinden sich vorwiegend touristische Nutzungen (Beherbergung als Campingplatz, Ferien- oder Wochenendhäuser und in Form einer Schulferieneinrichtung (Pestalozzi-Schule Dresden) sowie diverse davon abhängige Versorgungseinrichtungen). Das Plangebiet ist als Teil des Campingplatzes nicht öffentlich zugänglich (eingezäunte Anlage mit Schranke), eine Durchwegung wird jedoch geduldet.

Im Einwirkungsbereich befinden sich keine Ortslagen / Wohngebiete.

Die Erholungseignung des Standorts resultiert vor allem aus der Lagequalität an der Ostsee direkt hinter der Düne in unmittelbarer Nähe zum Sandstrand der Schaabe. Mit dem Ausbau der Ferienhäuser im Bereich Drewoldke sowie der damit verbundenen Ausweitung der Saison besteht die Chance, auch die Versorgungseinrichtungen länger im Jahr offen zu halten. Negativ schlägt die Zunahme des Verkehrs zu Buche, die jedoch angesichts der geringen Größe des Vorhabens im Vergleich mit den bestehenden Übernachtungskapazitäten geringfügig ist.

Die Aufwertung der Anlage wird die Erholungseignung des Standorts steigern und wirkt sich damit insgesamt positiv auf den Menschen aus.

#### 3.3.3.7) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler liegen im Plangebiet nicht vor und grenzen nicht an. Erst ca. 3 km südlich des Standortes, liegt die Fläche eines geplanten Naturschutzgebietes.

Knapp 1 km nordwestlich des Gebietes liegt das vorgeschlagene FFH-Gebiet "Steilküste und Blockgründe Wittow". Das FFH-Gebiet "Steilküste und Blockgründe Wittow" umfasst einen Außenküstenabschnitt der Halbinsel Wittow mit vorgelagerten Bock- und Steingründen, Block und Kiesstränden sowie Dünen- und Sandmagerrasenvegetation. Es nimmt eine Fläche von 1.850 ha ein.

Die Güte und Bedeutung des FFH-Gebietes resultiert aus der Ausprägung und Häufung der benannten FFH-Lebensraumtypen. Gleichzeitig bildet das Gebiet einen wichtigen Teil einer Verbundachse innerhalb des kohärenten Netzes. Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele bestehen im Erhalt der benannten Lebensraumtypen, in der Sicherung der Lebensräume von Schweinswal (*Phocoena phocoena*), Kegelrobbe (*Halichoerus grypus*), Rotbauchunke (*Bombina bombina*) und

Kammolch (*Triturus cristatus*) und dem Erhalt bzw. der Verbesserung der Verbundwirkung innerhalb des Gebietes und zu anderen FFH-Gebieten (kohärentes Netz).

Gefährdungen und Verletzlichkeit des Gebietes und seiner Erhaltungsziele ergeben sich aus der Nutzung der Steilküstenbereiche sowie zunehmende Freizeitaktivitäten.

Aufgrund der großen räumlichen Distance zwischen dem Vorhabensgebiet und dem FFH-Gebiet ist eine unmittelbare Beeinträchtigung der FFH-Lebensraumtypen durch die mit dem Vorhaben verbundenen Baumaßnahmen (Verlust der Lebensraumtypen) ist nicht erkennbar. Weiterhin erstreckt sich das Vorhaben auf bereits stark anthropogen vorbelastete Flächen, welche keinem der FFH-Lebensraumtypen zuzuordnen sind. Folglich wird auf eine vertiefende Einbeziehung des FFH-Gebietes "Steilküste und Blockgründe Wittow" in der weiteren Analyse verzichtet.

#### Landschaftsschutzgebiets "Ostrügen"

Das Gebiet ist Teil des großflächigen Landschaftsschutzgebiets "Ostrügen", das seine Ausläufer entlang des Tromper Wieks bis nach Kap Arkona erstreckt. Eine Herausnahme des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet ist möglich, da die Gemeinde geeignete Austauschflächen zur Verfügung stellen kann.

#### Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Planungsgebiet liegt mit seinem östlichen Bereich innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 NSchG M-V bzw. § 89 LWaG M-V.

Ein Streifen von 200 m landeinwärts von der Mittelwasserlinie der Ostsee unterliegt dem Schutz des § 19 Abs. 1 LNatG M-V (Gewässerschutzstreifen). Die bestehenden baulichen Anlagen dürfen nicht wesentlich geändert und keine neuen Bauwerke errichtet werden. Ausnahmen hiervon werden in den Abs. 2 bis 6 des § 19 LNatG M-V geregelt. Für die geplante bauliche Entwicklung der betroffenen Bereiche der östlichen Hälfte des Plangebietes ist daher eine Ausnahme gem. § 19 Abs. 3 LNatG M-V erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Küstenschutzgebiet „Schaabe/Rügen“. Das Vorhaben bedarf der Zulassung gemäß § 136 LWaG i.V.m. dem Beschluss Nr. 121-20/76 des Rates des Bezirkes Rostock vom 09.09.1076 zur Festlegung von Küstenschutzgebieten und der Durchführung von erforderlichen Verteidigungsmaßnahmen bei Sturmhochwasser. Die zuständige Stelle für die Beurteilung der Zulassung ist das StAUN.

#### Wald

Kleinere Waldbestände auf dem Standort sowie angrenzend fallen unter die Bestimmungen des LWaldG. Für die östlich gelegenen Gehölzstreifen ist die Ausweisung als Küstenschutzwald gem. § 21 LWaldG M-V in Vorbereitung.

#### Biotope nach § 20 LNatG M-V / geschützte Geotope

Östlich des Gebietes befinden sich nach § 20 LNatG M-V geschützte Dünen sowie weitere geschützte Küstenbiotope. Es handelt sich um einen insgesamt 234.334 qm großen, linear ausgebildeten Biotopkomplex, der als "Düne an der Ostküste der Schaabe" bei der Biotopkartierung des LUNG M-V erfasst worden ist. Überlagernd ist der Bereich als „Küstendünen Schaabe“ unter Nr. G2\_265 als Geotop erfasst.

Die Dünen werden nicht beeinträchtigt. Strandzugänge sind ausreichend vorhanden, die Dünenbereiche sind gegen unbefugtes Betreten gesichert.

#### Trinkwasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Nachdem im Jahr 2000 die Trinkwasserleitung durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen erneuert und das Plangebiet an die TWF Banz angeschlossen wurde, wird das TW-Einzugsgebiet unmittelbar nördlich des Plangebiets nicht mehr benötigt und kann zukünftig entfallen.



### **3.3.4) Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen**

Zur Strukturierung des Geländes und zur Sicherung des Landschaftsbildes wird der weitestgehende Erhalt des Baumbestandes festgesetzt. Baumfällungen sind nur im Bereich bzw. Umfeld der Baufenster vorgesehen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird eine gemischte Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten angelegt.

Nicht mehr benötigte Befestigungen werden entsiegelt bzw. nicht mehr benötigte Gebäude abgebrochen.

### **3.3.5) Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. 21. Sept. 1998) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 21. Juli 1998) zu vermeiden zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Zur Minderung bzw. Vermeidung des Eingriffs wurde der Baumbestand im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt sowie die Pflanzung einer gemischten Hecke als strukturgebendes Element geplant. Die nicht mehr benötigten versiegelten Flächen werden aufgebrochen sowie die nicht mehr benötigten Gebäude vollständig entfernt.

Der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wurde wie folgt ermittelt:

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 der Verlust der vorhandenen Vegetation (Rasenflächen, Ziergehölzpflanzungen, sowie Einzelbäumen) unumgänglich. Der Anteil überbauter Fläche (mit der damit verbundenen Totalversiegelung) verringert sich.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt (Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen, hier Zufahrtsstraße, beträgt vom Schwerpunkt des Vorhabens > 50m). Der Korrekturfaktor beträgt somit 0,75.

#### Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Ein Eingriff mit Totalversiegelung wird in der Bilanzierung nicht geltend gemacht, da der Anteil versiegelter Fläche in der Planung geringer ist als im Bestand. Die Neuversiegelung wird auf Flächen verursacht, welche dem Wert der durch die Entsiegelung geschaffenen entspricht. Es wird eine Entsiegelung von 491 qm als ausgleichsrelevante Maßnahme berechnet.

Aufgrund der erforderlichen Waldumwandlung werden die Biotoptypen in der Bilanzierung entsprechend ihrer heutigen Ausbildung gem. Biotoptypenkartierung angesprochen. Der als Wald gekennzeichnete Bereich ist durch starke Nutzungen geprägt und weist keine typische Waldbodenflora mehr auf.

Zusätzliche Teilversiegelungen verursachen einen Eingriff auf der Grundfläche von 528 m<sup>2</sup>. Diese werden auf derzeit vegetationslosen Flächen verursacht, welche unter anderem im Biotoptyp allgemeine Campingplatzfläche zusammengefasst wurden.

Die Errichtung eines Caravanstellplatzes auf derzeit intensiv gepflegtem Rasen wird nicht als Eingriff gewertet, da die Oberfläche nicht verändert wird (SO Camp 2). Im Bereich erfolgt der Abbruch aller Gebäude (Ausnahme Sanitärgebäude). Dieser wird als Ausgleich betrachtet (s.o.). Der Verlust an Siedlungsgebüsch bzw. Ziergehölz wird als Eingriff betrachtet. Das belassen der Grünfläche im Bereich des Geländesprungs hingegen nicht.

**Biotopbeseitigung mit Totalverlust**



Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraum-beeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Älterer Einzelbaum (BBA)	2.7.1	212,00	4	8 x 0,75	1.272,00
Jüngerer Einzelbaum (BBJ)	2.7.2	1.716,50	1	1,5 x 0,75	1.931,06
<b>Gesamt:</b>					<b>3.203,06</b>

#### Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraum-beeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Teilversiegelung für neue Straßen und Stellplätze auf PZC	13.9.5	528,00	-	0,3 + 0,2 x 0,75	198,00
Ziergehölze (PHY)	13.2.2	85,00	1	1,0 x 0,75	63,75
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	13.2.1	93,00	1	1,5 x 0,75	104,63
Campingplatz (PZC) in SO Camping	13.9.5	2.170,00	-	0,3 x 0,75	488,25
Campingplatz (PZC) in SO Ferienhaus	13.3.2	4.986,00	-	0,3 x 0,75	1.121,85
<b>Gesamt:</b>					<b>1.976,48</b>

#### Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	3.203,06	Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Totalverlust	1.976,48	Kompensationsflächenpunkte
<b>Gesamteingriff:</b>	<b>5.179,54</b>	<b>Kompensationsflächenpunkte</b>

#### Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen (Gartengestaltung Ferienhausgebiet, Campingplatzfläche mit unterschiedlicher Nutzungsintensität statt Gebäude mit Terrassen und Zuwegung, Grünfläche) werden als kompensationsmindernde Maßnahme betrachtet.

#### Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Kompensationsmindernde Maßnahme Entsiegelung	397	0	0,9 + 0,5	0,7	389,06
Kompensationsmindernde Maßnahme Gartengestaltung Ferienhausgebiet	6495	0	0,3	0,5	974,25
Kompensationsmindernde Maßnahme Grünfläche anstelle allgemeiner Campingplatzfläche	1595	0	0,5	0,5	389,75
<b>Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent für Kompensation):</b>					<b>1.762,06</b>

# Flur 3

Gemarkung **Groß Zicker, Gager**

Flur **1**

Maßstab **1:5000**

Bl. 41 auf Hagen, den **6.12.02**

siehe **Kompensationsmaßnahme**

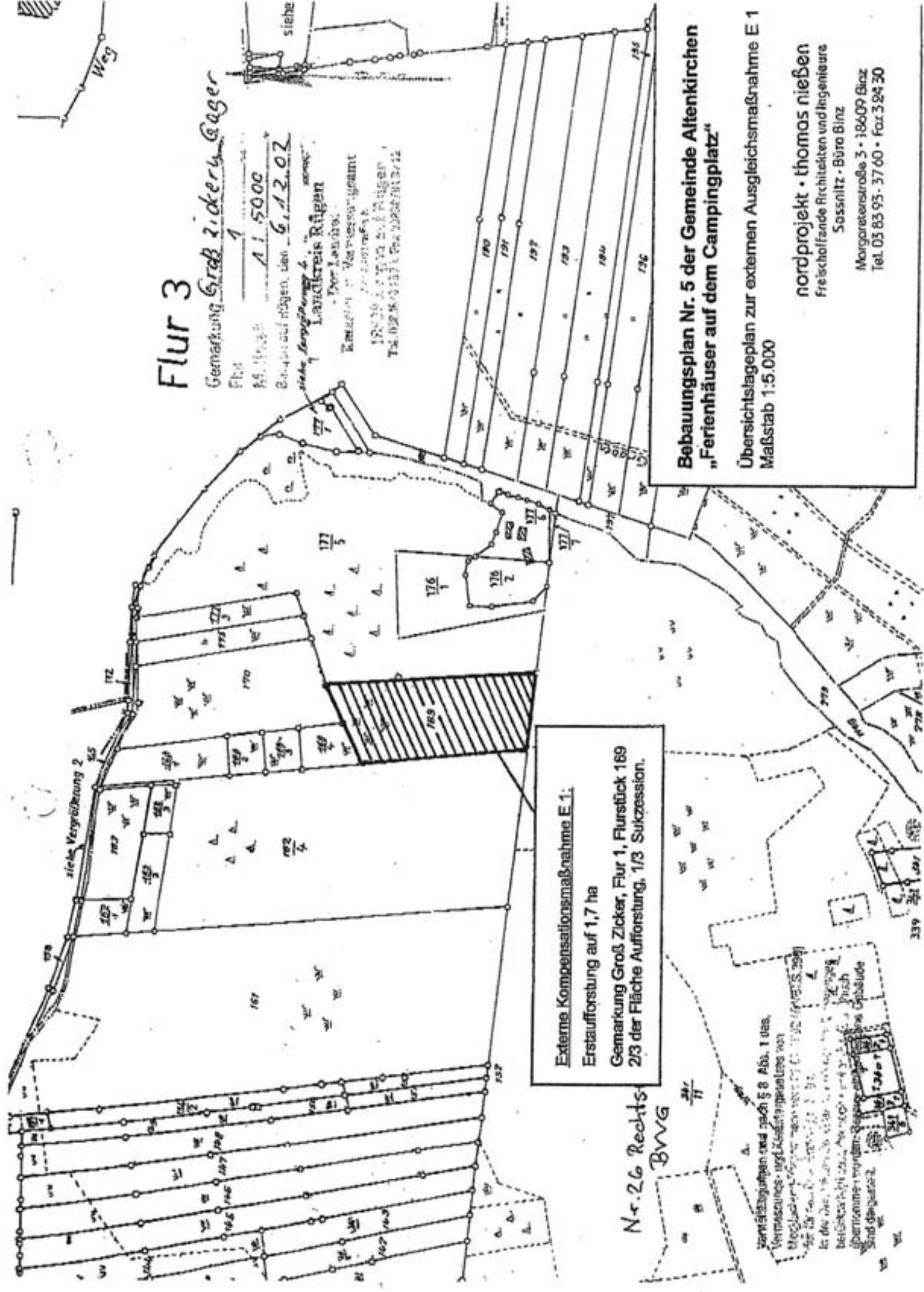
**Landkreis Rügen**

Der Landrat

Kommunikationsreferat

18439 A 1 174 101 118 119

Tel. 038 83 1371 Fax 038 83 1372



**Externe Kompensationsmaßnahme E. 1:**  
 Erstaufforstung auf 1,7 ha  
 Gemarkung Groß Zicker, Flur 1, Flurstück 169  
 2/3 der Fläche Aufforstung, 1/3 Sukzession.

Nr. 26 Rechts  
 BvG

Veränderungen sind nach § 8 Abs. 1 des  
 Vermessungs- und Katastralgengesetzes von  
 Bedeutung für die Katastralgemeinde von  
 Groß Zicker, Flur 1, Flurstück 169.  
 In der hier vorliegenden Karte sind die  
 betroffenen Grundstücke und die  
 darüber errichteten Gebäude  
 dargestellt.

**Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Altenkirchen**  
 „Ferienhäuser auf dem Campingplatz“

Übersichtslageplan zur externen Ausgleichsmaßnahme E 1  
 Maßstab 1:5.000

**nordprojekt • thomas nießen**  
 freischaffende Architekten und Ingenieure  
 Sossnitz • Büro Binz

Margaretenstraße 3 • 18609 Binz  
 Tel. 03 83 93-37 60 • Fax 3 84 30

#### Bilanzierung:

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von 5.179,54 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von 1.762,06 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 3.417,48 Kompensationsflächenpunkten wäre als externe Kompensationsmaßnahme zu erbringen. Der Eingriff ist in Form einer Aufforstung von 0,34 ha extern auszugleichen.

#### Eingriffsermittlung gemäß Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern

In dem im Biotoptypenplan gekennzeichneten Bereich von 1,1 ha ist die Umnutzung von Wald in Grünanlage erforderlich. Der Gehölzbestand wird zum Erhalt festgesetzt. Die Waldflächen werden als allgemeiner Wald mit einem Ausgleichsfaktor 1:2 sowie beeinträchtigter Wald im Bereich mit vorhandener Bebauung mit einem Ausgleichsfaktor von 1:1 angesehen.

#### Der forstliche Ausgleich wird wie folgt berechnet:

Waldtyp	Ausgleichsfaktor	Betroffene Fläche	Erforderlicher Ausgleich
	(vorbehaltlich einer Präzisierung durch die Landesforstbehörde)	in ha	in ha
Wald allgemein zwischen Rezeption und der südlichen Zufahrt	1:2	0,6	1,2
Wald beeinträchtigt südlich der Zufahrt	1:1	0,5	0,5
<b>Gesamtfläche</b>			<b>1,7</b>

Für die Umwandlung von 0,6 ha allgemeinem Wald sowie 0,5 ha durch Bebauung beeinträchtigtem Wald ist ein forstlicher Ausgleich in der Höhe von 1,7 ha als Erstaufforstung zu erbringen.

#### Ausgleichsmaßnahmen (forstlich)

Externe Kompensationsmaßnahme E 1: Erstaufforstung auf einer Fläche von 1,7 ha. Die Erstaufforstung erfolgt auf dem Flurstück 169 der Gemarkung Groß Zicker, Flur 1. 1/3 der zu bewaldenden Fläche ist als Sukzessionsfläche zu belassen. Die Pflanzung ist aus standortgerechten Gehölzarten [Traubeneiche (*Quercus petraea*)] aufzubauen. Gemäß Schreiben vom 30.05.2003 stimmen Forstverwaltung und Nationalparkamt als für den Bereich zuständige UNB der Maßnahme zu.

#### Zusammenstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert des naturschutzfachlichen Eingriffs von 3.417,48 Kompensationsflächenpunkten entspricht einer Aufforstung von 0,34 ha. Der ermittelte forstliche Ausgleich ist im Umfang von 1,7 ha als Erstaufforstung zu erbringen.

Als Externe Kompensationsmaßnahme wird die Erstaufforstung von 1,7 ha festgesetzt. Der ermittelte naturschutzfachliche Ausgleich ist damit ebenfalls abgegolten.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baukörper zu erbringen.

## **4) Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10(4) BauGB)**

Das Vorhaben "Ferienhäuser auf dem Campingplatz" ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die erneute Bebauung des bereits seit Jahrzehnten vorgenutzten Geländes nicht verursacht.

Bezüglich der Schutzgüter *Flora / Fauna* ist das Vorhaben auf regionaler Ebene als umweltverträglich einzustufen. Vorhaben- und lagebedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes auftreten. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben. Lokal wurde durch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung das Maß des erforderlichen Ausgleichs festgelegt.

*Landschaft / Landschaftsbild*: Die exponierte Lage der geplanten Bebauung lässt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermuten. Das grünordnerische Grundkonzept sieht den Erhalt des strukturgebenden Einzelbaumbestandes sowie die Anpflanzung einer Hecke in Richtung Zufahrtsstraße vor. Durch Ordnung und Reduzierung der Bebauung im östlichen Bereich des Plangebiets am Rande des Kiefernwaldes wird das Landschaftsbild verbessert.

Vorhaben- und anlagebedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Klima/Luft* auftreten. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben.

In Summe betrachtet bewirkt die geringe Dimensionierung des Vorhabens durch Entsiegelung geringfügige Verbesserungen der Schutzgüter *Boden und Wasser*. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers werden vorhabensbedingt nicht auftreten.

*Schutzgut Mensch*: Das gesamte Vorhaben ist auf die Verbesserung der Erholungs- und Freizeitbedingungen ausgerichtet. Das Schutzgut Mensch wird in dieser Hinsicht vom Vorhaben profitieren. Zusammen mit der Realisierung anderer freizeitorientierter Vorhaben im Umfeld steigt die Vielfalt an Angeboten und somit die Attraktivität des Campingstandortes Drewoldke.

In der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden keine Hinweise gemacht, die Anlass zu einer wesentlichen Änderung von Planinhalten hätten bieten können. Die notwendigen Ausnahmegenehmigungen (Küsten- und Gewässerschutzstreifen, Küstenschutzgebiet) nach LNatG M-V sowie LWaG M-V konnten erteilt werden.

Bereits im Vorfeld der Planung waren verschiedene Anordnungen der geplanten Gebäude untersucht worden. Nicht zuletzt aus landschaftsästhetischen Gründen wurde die Bebauung zwischen der im Süden bestehenden Finnhüttenanlage und dem Zentralgebäude des Campingplatzes gewählt (Zusammenhang der Bebauung / vergleichbarer Nutzungen). Bei der Einordnung im Gelände war größtmögliche Rücksicht auf den Baumbestand zu nehmen, so dass sich keine wesentlichen Varianten erkennen ließen.

Altenkirchen, September 2005

J. Sill

