



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 37 85 64  
Fax: 0721 56 8888 81

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 20 34 96  
Fax: 03831 20 34 98

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

## Gemeinde Dranske

### Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

# Nr. 16A

## „Ostseeblick-Heidehof“

### Satzungsexemplar

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1) Planungsgrundsätze / Ausgangslage.....	3
1.1) Geltungsbereich.....	3
1.1.1) Geltungsbereich.....	3
1.1.2) Ziele der Planung.....	3
1.1.3) Plangrundlage.....	3
1.2) Übergeordnete Planungen.....	4
1.2.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.2.2) Landschaftsplan.....	4
1.2.3) Rahmenkonzept Bakenberg.....	4
1.3) Zustand des Plangebiets.....	5
1.3.1) Flächennutzungen im Plangebiet.....	5
1.3.2) Flächennutzung in angrenzenden Bereichen.....	5
1.3.3) Schutzobjekte im Plangebiet und in der näheren Umgebung...5	
1.3.4) Küstenrückgang.....	6
2) Städtebaulicher Entwurf.....	6
2.1) Nutzungskonzept.....	6
2.2) Städtebaulicher Entwurf.....	7
2.3) Planungsalternativen.....	7
2.4) Flächenbilanz / Kapazität.....	7
2.5) Grünordnung.....	8
2.6) Erschließung.....	8
2.6.1) Verkehrliche Erschließung.....	8
2.6.2) Ver- und Entsorgung.....	8
2.7) Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	9
2.7.1) Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.7.2) Bauweise.....	10
2.7.3) Festsetzung zur Grünordnung.....	10
2.7.4) Örtliche Bauvorschriften.....	10
3) Auswirkungen / Umweltbericht.....	10
3.1) Abwägungsrelevante Belange und ihre Gewichtung.....	10
3.2) Auswirkungen auf Wirtschaft und Soziales.....	11
3.3) Umweltbericht.....	11
3.3.1) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Vorprüfung)12	
3.3.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	15
3.3.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	20
3.3.4) Mensch und seine Gesundheit.....	22
3.3.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	22
3.3.6) Wechselwirkungen.....	22
3.3.7) Zusammenfassung.....	23
3.3.7) Monitoring.....	23
Anhang: Lage externe Ausgleichsmahnahme.....	25

# 1) Planungsgrundsätze / Ausgangslage

## 1.1) Geltungsbereich

### 1.1.1) Geltungsbereich

Da im Verfahren der Aufstellung des B-Plans Nr. 16 „Feriengebiet Ostseeblick“ für die beiden Teilbereiche „Heidehof“ und „Ferienhausgebiet“ unterschiedlicher Abstimmungsbedarf erkannt wurde, wurde der B-Plans Nr. 16 „Feriengebiet Ostseeblick“ im Verfahren in zwei Pläne zerlegt:

- Für das Teilgebiet „Ostseeblick-Heidehof“ (B-Plan Nr. 16A) können die Inhalte des B-Plans Nr. 16 „Feriengebiet Ostseeblick“ unverändert übernommen werden.
- Für das Teilgebiet „Ostseeblick-Ferienhausgebiet“ (B-Plan Nr. 16B) wird auf die Aufstellung eines Bebauungsplans verzichtet.

Der B-Plan Nr. 16A „Ostseeblick-Heidehof“ erstreckt sich auf das Areal sowie das nähere Umfeld der bestehenden Ferienanlage „Heidehof“. Die Planung umfasst die Flurstücke 23/13, 23/14 der Flur 2, Gemarkung Lancken sowie Flst. 2/1, 2/3, 3/3, 3/1 (teilw.) der Flur 10, Gemarkung Starrvitz. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,55 ha.

### 1.1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung soll Baurecht für die bauliche Erneuerung sowie die moderate Erweiterung der bestehenden Ferienanlage gesichert werden. Die Planung dient der Entwicklung des Tourismus als Hauptwirtschaftszweig durch Ermöglichung einer der Standortgunst adäquaten Nutzung (Ostseeblick, Nähe zum Strand). Der Standort liegt im unmittelbaren räumlichen und damit funktionalen Zusammenhang mit dem Urlaubsgebiet „Bakenberg“, in dem sich rund 80% der Übernachtungskapazitäten im Gemeindegebiet befinden.

Als vorrangige Planungsziele sind deshalb hervorzuheben und in der Abwägung dementsprechend besonders zu berücksichtigen:

- Entwicklung des Tourismus als Haupterwerbszweig in der Gemeinde, insbesondere durch Qualitätsverbesserung der Beherbergungseinrichtungen sowie durch Ausweitung der ergänzenden Angebote (Steigerung der Auslastung / Wertschöpfung),
- einheitliche, abgestimmte Gestaltung des Siedlungsrandes gegenüber der offenen Landschaft der Kreptizer Heide,
- Sicherung der bestehenden Wege im Plangebiet (Fuß- / Radweg in die Kreptizer Heide, Zuwegung zum Strand).

Angesichts bestehender Nutzungen im Plangebiet sind bei der Planung die privaten Belange sorgfältig zu berücksichtigen. Es wird eine einvernehmliche Lösung in intensiver Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern angestrebt, die die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Eigentümer berücksichtigt.

### 1.1.3) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer durch das Vermessungsbüro Arno Mill erstellten Vermessung des Planungsgebiets. Die Katasterangaben wurden insbesondere hinsichtlich der Flurstücksnummern zum Stichtag 30.04.2013 aktualisiert.

## 1.2) Übergeordnete Planungen

### 1.2.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Planbereich wurde mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO (Ferienbeherbergung) vorbereitet. Die 3. Änderung wurde 2002 genehmigt mit der Maßgabe, dass der Plan erst nach der In-Recht-Setzung der neuen NSG-Abgrenzung bekannt gemacht werden darf, die der Planung zugrunde liegt. Nach Novellierung der NSG-Verordnung wurde die 3. Änderung im Laufe des Jahres 2006 rechtskräftig, so dass die Planung gemäß § 8 (2) BauGB aus dem rechtsgültigen FNP entwickelt worden ist.

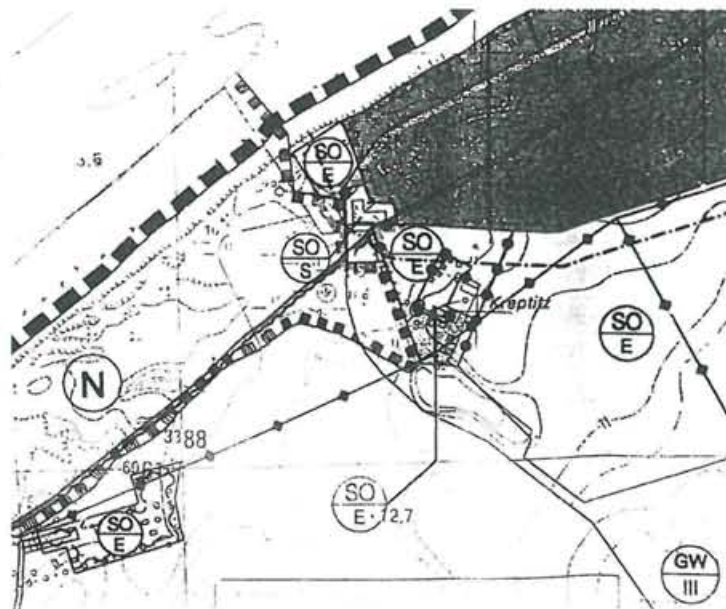


Abbildung 1 F-Plan, Stand 3. Änderung (Ausschnitt)

### 1.2.2) Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Dranske bisher nicht vor.

### 1.2.3) Rahmenkonzept Bakenberg

Am 24.04.2003 beschloss die Gemeindevertretung Dranske die Aufstellung einer Bakenbergkonzeption (Beschluss Nr. 263-36/2003), in der unter dem Eindruck der inzwischen erfolgten Flächenzuordnungen das Ziel Rückbau des ehemaligen Betriebserholungsgebiets zugunsten einer planvollen und geordneten weiteren Entwicklung aufgegeben wird. Ziel und Inhalt des Beschlusses ist es, die vorhandenen betriebswirtschaftlich gefestigten Existenzen abzusichern und eine geordnete, rechtlich abgesicherte Entwicklung zu ermöglichen. Im Auftrag der Gemeinde wurde anschließend ein Rahmenkonzept zur zukünftigen Entwicklung der Ferienhausanlagen als Einstieg in die Bauleitplanung für den Bereich erstellt und mit Eigentümern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt (als Selbstbindungsbeschluss am 26.10. in der Gemeindevertretung verabschiedet). Insbesondere der „Heidehof“ wird damit langfristig Mittelpunkt einer großen Anlage bleiben und Versorgungsaufgaben auch für die angrenzenden Sondergebiete wahrnehmen.

Das Rahmenkonzept Bakenberg liegt inzwischen vor und wurde von den Fachbehörden, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Forst inhaltlich bestätigt. Das Rahmenkonzept wurde abschließend von der Gemeindevertretung am 26.10.2006 gebilligt und als Grundlage der weiteren Entwicklung festgelegt. In Umsetzung des Bakenbergkonzepts wurde gleichzeitig die Aufstellung der 8. Änderung des FNP beschlossen, mit dem die im Bakenbergkonzept vorgesehenen Sondergebietsflächen in den FNP aufgenommen werden sollen.

Entgegen der Darstellung im FNP handelt es sich beim Feriengebiet „Ostseeblick“ mit seinen beiden Teilbereichen „Heidehof“ und „Ferienhausgebiet“ damit zukünftig nicht mehr um einen isolierten Siedlungssplitter, sondern um ein zusammenhängendes großes Feriengebiet, in dem mit 5.411 Betten rund 88% aller in der Gemeinde Dranske gemeldeten / vorhandenen Übernachtungskapazitäten konzentriert liegen.

### 1.3) Zustand des Plangebiets

#### 1.3.1) Flächennutzungen im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich die Gaststätte und Pension „Heidehof“ mit 14 Betten. Die Lage unmittelbar am stark frequentierten Fuß- / Radweg in die Kreptizer Heide sowie nicht zuletzt auch die große, windgeschützte Terrasse mit weitem Blick über die offene Landschaft auf der Südseite des winkelförmigen Gebäudes lassen den „Heidehof“ zu einem beliebten Anlaufpunkt auch für Gäste anderer Einrichtungen im näheren und weiteren Umfeld werden.

Der Heidehof stellt das zentrale Gebäude für die gleichnamige Ferienhausanlage mit 48 Bungalows und insgesamt 156 Betten dar (mit Betriebswohnung, Verwaltung und zentraler Rezeption). Über den Heidehof werden darüber hinaus ebenfalls die Ferienhausanlagen „Tropikal“ und „Eichenwald“ im Bereich der ehemaligen Betriebserholungseinrichtungen Bakenberg bewirtschaftet (mit zusammen rund 420 Betten).

Die Gebäude im Plangebiet wurden vor der Wende mit den damals erforderlichen Genehmigungen errichtet. Für den Umbau des „Heidehofs“ (Einbau von Fremdenzimmern und Ausbau als Pension) wurde in den 90er Jahren eine Baugenehmigung nach § 35 BauGB erteilt.

#### 1.3.2) Flächennutzung in angrenzenden Bereichen

Weitere intensive touristische Flächennutzungen befinden sich vor allem östlich und nördlich angrenzend an das Plangebiet:

- Im Norden grenzt eine kleine Ferienanlage mit 6 kleinen und einem großen Ferienhaus an (vgl. B-Plan Nr. 16B „Ostseeblick-Ferienhausgebiet“).
- Im Nordosten grenzen die Ferienhausanlagen des ehemaligen Betriebserholungsgebiets Bakenberg an, die derzeit insgesamt rund 2.500 Betten bereitstellen. Weitere 1.000 Betten sind im „Feriendorf Rugana“ gemeldet, das nach der Wende auf der grünen Wiese errichtet wurde.
- Ebenfalls im Osten befindet sich ein öffentlich nutzbarer Parkplatz, der neben den Gästen des „Heidehofs“ auch den Spaziergängern in der Kreptizer Heide unentgeltlich zur Verfügung steht.
- Im Südosten grenzt ein Camping- und Caravanplatz an, dessen Ausbau in einem rechtskräftigen vB-Plan festgeschrieben ist.
- Im Westen grenzen die Offenlandflächen der als NSG geschützten Kreptizer Heide an, die aus naturschutzfachlichen Gründen zur Verhinderung der Verbuschung seit 2005 mit Schafen beweidet werden. Das NSG ist mit einem Zaun gegenüber dem Plangebiet abgegrenzt und damit gegen Betreten außerhalb der Wege (Tor) gesichert.

#### 1.3.3) Schutzobjekte im Plangebiet und in der näheren Umgebung

##### Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt weitgehend innerhalb des 200 m Schutzstreifens nach § 89 LWaG M-V sowie zu einem kleinen Teil innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

Gemäß § 89 (1, 2) LWaG M-V bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie sowie im Vorstrandbereich (seewärts des Strandes gelegener Meeresbereich bis zu einer von Seegangswirkung unbeeinflussten Wassertiefe) bei der Wasserbehörde der rechtzeitigen Anzeige. Das Vorhaben ist zu untersagen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist. Darüber hinaus sind gemäß § 89 (3) Vorhaben an Steilküsten zu untersagen, wenn durch bestehende Küstenschutzanlagen oder durch zulässige Maßnahmen des Vorhabenträgers zur Verhinderung des Steiluferrückganges eine Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden können.

§ 89 (1, 2, 3) LWaG M-V gelten nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen

Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zustande gekommen ist (§ 89 (4) i.V.m. § 82 (2)).

#### Naturschutzgebiet (NSG) "Nordwestufer Wittow mit Kreptizer Heide" nach § 23 BNatSchG

Das Gebiet grenzt im Westen und Norden unmittelbar an das NSG "Nordwestufer Wittow mit Kreptizer Heide". Das NSG "Nordwestufer Wittow mit Kreptizer Heide" nimmt eine Größe von 82,7 ha ein. Die Unterschutzstellung erfolgte am 13.10.1994 mit dem Schutzzweck: "Schutz und Erhalt eines ausgedehnten Steilküstenabschnittes mit vorgelagerten Block- und Steingründen sowie einem der längsten aktiven Mergelkliffs Deutschlands mit Dünen- und Sandmagerrasenvegetation auf der Kliffstranddüne; Schutz der Heidefläche in der Kreptitzer Heide".

#### FFH-Gebiet DE 1346-301 "Steilküste und Blockgründe Wittow"

Große Teile des NSG "Nordwestküste von Wittow mit Kreptitzer Heide", insbesondere der Strand sowie die angrenzenden Wasserflächen, sind überlagernd als FFH-Gebiet DE 1346-301 "Steilküste und Blockgründe Wittow" festgesetzt. Seeseitig ist dem FFH-Gebiet DE 1346-301 das Gebiet FFH DE 1345-301 "Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona" mit einer Breite von ca. 700 m (im Umfeld des Plangebietes) vorgelagert.

#### Geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V

Im Umfeld des Plangebietes liegen die geschützten Biotope Nr. 0140 "Steilküste Wittow" sowie Nr. 0420 "Sandtrockenrasen westlich Kreptitz" (Düne). Letzteres ragt im Westen in den Geltungsbereich des B-Plans hinein.

#### Trinkwasserschutzgebiete

Der östliche Teil des Plangebietes liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Banz. Diese Trinkwasserschutzzone wurde mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10.09.1981 festgelegt und hat gemäß § 136 LWaG weiterhin Bestandsschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24348 und 43850 festgelegten Schutzanordnungen.

### **1.3.4) Küstenrückgang**

Westlich des Plangebietes liegt eine sehr aktive Steilküste an. Die Küstenrückgänge liegen in den Jahren 1886 bis 1986 bei 0,3 m/a und extrem bis 1,0 m/a in Richtung Dranske. Beobachtungen an der Steilufertreppe Kreptitz und der unmittelbar westlich des Plangebietes gelegenen Aussichtsplattform bestätigen das. So sind an der Aussichtsplattform seit 1991 etwa 20 m Steilufer abgebrochen. Die Steilufertreppe musste mehrfach zurückgesetzt werden.

Untersuchungen zum langfristigen Küstenrückgang wurden nach Aussage des STAUN als maßgeblicher Fachbehörde 1967 von Ürckwitz für den historischen Zeitraum von 1695 (Schwedische Matrikelkarte) bis 1966 dargestellt. Hiernach beträgt der Küstenrückgang 0,5 m/a in diesem Zeitraum. Ein Küstenrückgang ist in diesem Bereich im Wesentlichen nur durch marine Kräfte verursacht, wie sie besonders ausgeprägt bei Sturmfluten auftreten. Dazu Häufigkeit und Ausmaß von Sturmfluten keine Vorhersagen möglich sind, sind gesicherte Aussagen zu zukünftigen Küstenrückgängen nicht möglich. Angesichts des umfangreich diskutierten Klimawandels ist eine Zunahme der Häufigkeit von Sturmfluten als auch deren Schwere nicht auszuschließen.

## **2) Städtebaulicher Entwurf**

### **2.1) Nutzungskonzept**

Der Entwurf bereitet den Ausbau und vor allem die qualitative Aufwertung der im Plangebiet bestehenden Anlage vor. Hierzu gehört der *Ausbau zentraler Einrichtungen im Zusammenhang mit der Erweiterung der Hotelkapazitäten*, um von der einseitigen Ausrichtung auf den Strandtourismus unabhängiger zu werden und dem Standort Bakenberg sowie der Gemeinde allgemein neue Gäste-schichten zu erschließen. Die öffentlichkeitswirksame Lage am Fuß- und Radweg in die Kreptizer Heide sowie der räumliche und funktionale (wirtschaftliche) Zusammenhang mit großen Ferienhausanlagen im angrenzenden Bereich Bakenberg, die in der Regel über keine angemessenen modernen Gemeinschaftseinrichtungen verfügen, lassen eine gute Ausnutzung erwarten.

Weniger als 5% der Beherbergungskapazitäten der Gemeinde fallen in die Kategorie Hotel und Pensionen, die sowohl hinsichtlich der Tagesausgaben je Übernachtung wie der Auslastung im Jahresdurchschnitt wirtschaftlich vorteilhafteste Form des Tourismus. Angestrebt wird die Erweiterung der Pension um 40 Betten (mit Ausbau zum Hotel). Die zusätzlichen Flächen sollen vor allem durch Dachgeschossausbau (bei vergrößerter Dachneigung) gewonnen werden. Die Einrichtung eines modernen Wellness- / Saunabereichs erfordert jedoch einen zusätzlichen Baukörper mit rund 580 qm Gebäudegrundfläche im Süden des Grundstücks.

## 2.2) Städtebaulicher Entwurf

Die Erweiterung des „Heidehofs“ besteht aus zwei Teilprojekten:

- der Aufstockung des bestehenden Gebäudes um ein stärker geneigtes, ausgebautes Dach,
- einem Erweiterungsbau auf den südlich angrenzenden Freiflächen hinter der bestehenden Terrasse.

Der Bereich zwischen den beiden Baukörpern soll wie bisher als Freibereich (Außengastronomie) genutzt werden.

Der Fuß- und Radweg in die Kreptizer Heide wird zukünftig nördlich um die Anlage herumgeführt.

## 2.3) Planungsalternativen

Angesichts der im FNP vorgegebenen, im damaligen Planverfahren mit den Fachbehörden abgestimmten Lage der flächenscharf dargestellten Baugebietsflächen bestehen hinsichtlich der Grundzüge der Planung keine Alternativen. Die im Rahmen des B-Planverfahrens diskutierten anderweitigen Planungsmöglichkeiten erstrecken sich deshalb nur auf alternative städtebauliche Entwürfe unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planung.

Grundsätzlich ist neben der gewählten Planung nur eine Verlagerung des neuen Gebäudes in den Bereich des Parkplatzes denkbar. Damit müsste dann aber als Ersatz angrenzend an das NSG Kreptizer Heide eine neue Stellplatzanlage errichtet werden. Durch den Verkehr würden im NSG sowie beim bestehenden Gebäude vermeidbare Störungen entstehen, während die wertschöpfenden Funktionen (Gastronomie mit Terrasse) an einen vergleichsweise unattraktiven Platz verbannt würden. Der Ausblick in die offene Landschaft ist die wesentliche Qualität des derzeitigen gastronomischen Freibereichs.

Im Bereich des Parkplatzes müssten für das Vorhaben voraussichtlich zusätzliche Waldflächen zur Einhaltung des Waldabstands umgewandelt werden.

## 2.4) Flächenbilanz / Kapazität

Die Erweiterung des „Heidehofs“ soll neben den umfangreichen Gemeinschaftsanlagen (für die Gesamtanlage einschließlich der angrenzenden Ferienhäuser im Bereich Bakenberg) rund 20 zusätzliche Doppelzimmer mit insgesamt 40 Betten beinhalten. Durch die Baufenster wird die Größe des zusätzlichen Gebäudes auf ca. 570 qm Grundfläche begrenzt. Hinzu kommen wie bisher umfangreiche Freianlagen (Fläche für Außengastronomie, Terrassen, etc.).

	<i>Planung Größe</i>	<i>Versiegelung Planung</i>	<i>Versiegelung Bestand</i>	<i>Veränderung</i>
Sondergebiet Beherbergung nach § 11 BauNVO	4.996 qm	3.072 qm	2.720 qm	
GR Hauptanlage (GRZ 0,41)		2.048 qm	ca. 1.479 qm*	+ 569 qm
GR Nebenanlage (§19(4) BauGB)		1.024 qm	ca. 1.241 qm	- 217 qm
Gartenanlage		1.924 qm	ca. 2.129 qm	
Verkehrsflächen	14 qm		ca. 14 qm	--
Biotop	474 qm			
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>5.484 qm</b>			<b>+ 352 qm</b>

\* Unter Berücksichtigung der bestehenden Flächen von Außengastronomie und den Zimmern zugeordneten Freisitzen.

## 2.5) Grünordnung

Entsprechend der geplanten Nutzungsintensität sind die bestehenden naturräumlichen Potenziale durch grünordnerische Maßnahmen zu erhalten und zu entwickeln. Die nicht für Erschließungsfunktionen erforderlichen Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch im Sinne einer Ferienhaussiedlung anzulegen. Dabei wird der als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V ausgewiesene Bereich gegen Betreten geschützt. Die unvermeidbaren Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft werden durch externe Maßnahmen ausgeglichen.

Das Niederschlagswasser wird, soweit möglich, versickert und verbleibt im Gelände. Die Bodenverhältnisse sind dafür günstig.

Das Plangebiet liegt im ökologisch sensiblen Übergangsbereich von intensiver touristischer Nutzung (Ferienhausgebiete Bakenberg und Rugana) zum hochwertigen Naturraum der Kreptitzer Heide (NSG Nordwestufer Wittow mit Kreptitzer Heide).

Die durch Einzäunung klar definierte Grenze des Naturschutzgebietes wird planerisch berücksichtigt.

Die gewählte offene Bebauungsstruktur wird dem Übergang zur offenen Landschaft gerecht.

## 2.6) Erschließung

### 2.6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird aus Richtung Osten über die bestehende, in den letzten Jahren ausgebaute Zufahrt erschlossen. Zur internen Verteilung des Verkehrs auf dem Grundstück werden ausschließlich private Verkehrsflächen angelegt, die im Baugebiet als Nebenanlagen zulässig sind.

Die Durchwegung wird ergänzend als Geh- und Fahrrecht für Anlieger und Leitungsrecht für Versorgungsträger (Sicherung der Erschließung für Flst. 23/11) sowie als Gehrecht für die Allgemeinheit (Erschließung Kreptitzer Heide, Anbindung geplanter Küstenrad-/wanderweg im Bereich Bakenberg) gesichert.

### 2.6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann weitgehend durch die Einrichtungen der bestehenden Anlage übernommen werden. Die innere Erschließung wird neu aufgebaut.

#### Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die bestehenden Anlagen des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung erfolgen. Der Tagesbedarf ist gesichert.

#### Löschwasser

Die Löschwasserbevorratung erfolgt durch den privaten Vorhabenträger. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVWG-Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVWG Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/H (800l/min) für mindestens zwei Stunden erforderlich. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen grundsätzlich in Frage: Löschwasserteiche (DIN 14210) Löschwasserbrunnen (DIN 14220) Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). Eine Zusammenarbeit mit benachbarten Einrichtungen ist anzustreben.

Auf ausreichende Feuerwehrezufahrten gemäß § 5 LBauO M-V ist zu achten. Die Zufahrten, innere Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Die Zufahrten, innere Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen den Anforderungen für Feuerwehrezufahrten nach DIN 14090 entsprechen.

#### Abwasser

Der Standort verfügt über einen Anschluss an das öffentliche Abwassernetz. Die Abwässer können in die öffentliche Kanalisation abgegeben werden.



### Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Niederschlagswassers obliegt gemäß Landeswassergesetz dem privaten Bauherrn. Anlagen des Wasser- und Bodenverbands sind im Planbereich selbst nicht vorhanden. Angesichts des sandigen Bodens kann das anfallende Niederschlagswasser versickert werden.

### Abfall

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28. Oktober 2013 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Müllfahrzeuge dürfen keine Privatstraße/ -wege befahren. Somit wäre u.U. in diesem Bereich durch den Landkreis - Eigenbetrieb Abfallwirtschaft - ein Bereitstellungsort für überlassungspflichtige Abfälle festzulegen.

## **2.7) Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

### **2.7.1) Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art der baulichen Nutzung: Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Beherbergung (nach § 11 BauNVO).

Das Sondergebiet Beherbergung dient der Errichtung von Hotels und Pensionen einschließlich Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen zu sozialen, sportlichen und gesundheitlichen Zwecken, die der Betreuung und Freizeitgestaltung der Gäste des Gebiets sowie angrenzender Feriengebiete dienen.

Die planerische Unterscheidung zwischen einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen wurde dabei durch die neuere Rechtsprechung im Sinne der Planung ausgedeutet. Gemäß Urteil des OVG Greifswald vom 19.02.2014 (3 L 212/12) können auch Unterkünfte, die eine unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises ermöglichen (d.h. Ferienwohnungen), zu einem Beherbergungsbetrieb gehören, nämlich dann, wenn neben der Überlassung von Räumen beherbergungstypische Dienstleistungen angeboten und auch typischerweise in Anspruch genommen werden, die einen nennenswerten Umfang erreichen und die Nutzung prägen .... Soweit eine Unterkunft nach Größe und Ausstattung die Möglichkeit bietet, auf eine gewisse Dauer ein selbst bestimmtes häusliches Leben zu führen, insbesondere weil diese über eine eigene Küchenzeile mit Kühlschrank und darüber hinaus weitere zur eigenständigen Haushaltsführung geeignete technische Geräte verfügt, kann daher gleichwohl ein Beherbergungsbetrieb vorliegen, wenn hotelähnliche Nebenleistungen wie Frühstücksbuffet, Reinigungsdienst, Wäscheservice, Bettwäschewechsel oder Lebensmitteldienste einen nennenswerten Umfang erreichen, vom eigenen Hauspersonal erbracht werden und im Preis inbegriffen sind. Danach ist das Vorhandensein der für einen solchen Betrieb typischen Servicebereiche außerhalb der vermieteten Unterkünfte wie Speise- und Aufenthaltsräume mit dem zugehörigen Personalservice, betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für das Personal sowie Lagerräume für die Unterbringung von Servicegerätschaften und Bedarfsartikeln - ein Indiz für einen Beherbergungsbetrieb; der räumlichen Struktur der Gesamtanlage und den sich dadurch bietenden Nutzungsmöglichkeiten kommt neben dem Nutzungskonzept ein besonderes Gewicht zu“.

Ergänzend sind Betriebswohnungen zulässig, wobei der Formulierungsvorschlag aus Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 10. Auflage, Rnr. 37.1 zu § 10 übernommen wird.

Die festgesetzten Nutzungen entsprechen der ausgeübten Nutzung.

Maß der baulichen Nutzung: Im Bereich der Pension ist zur Realisierung der notwendigen Stellplätze eine höhere bauliche Nutzung zuzulassen, mit einer GRZ von 0,41 bleibt das Maß der baulichen Nutzung jedoch auch hier vergleichsweise moderat.

Allgemein wird die zulässige Höhe der baulichen Anlage (Firsthöhe) auf ein Maß von ca. 8,5 m über Gelände beschränkt (entspricht bei einer Geländehöhe von rund 9,65 m über Meeresspiegel der Festsetzung 18,15 m NHN). Damit ist sichergestellt, dass die neue Bebauung nicht höher als

die des benachbarten Feriendorfs „Rugana“ aufragen wird.

#### **2.7.2) Bauweise**

Grundsätzlich wird in Entsprechung zur ortstypischen Siedlungsstruktur die offene Bauweise festgesetzt.

#### **2.7.3) Festsetzung zur Grünordnung**

Um den stark durch die benachbarte Kreptitzer Heide geprägten Charakter des Gebietes zu erhalten bzw. wieder herzustellen, baut das grünordnerische Konzept auf Festsetzungen zum Erhalt einer Gehölzfläche sowie dem Schutz des nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotops RUE00420, welches sich in das Plangebiet hinein erstreckt, auf.

Das gesetzlich geschützte Biotop ist durch Einzäunung gegen Betreten oder Beeinträchtigen der Vegetationsdecke zu schützen (festgesetzt als Maßnahme A 1).

Die nicht für Erschließungszwecke benötigten Grundstücksflächen sind im Sinne der vorgesehenen Feriennutzung gärtnerisch anzulegen.

#### **2.7.4) Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherung eines abgestimmten Erscheinungsbilds werden grundlegende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen. Die Örtlichen Bauvorschriften betreffen vor allem die Dachgestaltung (Form, Neigung) sowie die Dachaufbauten.

### **3) Auswirkungen / Umweltbericht**

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

Bei der Abwägung sind über die in Punkt 1.1.2 genannten Ziele der Planung insbesondere folgende Belange und Aspekte zu berücksichtigen:

- *Die Belange des Naturschutzes:* Der Planbereich liegt teilweise innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V und § 89 LWaG M-V. Das Biotop Nr. 0420 "Sandtrockenrasen westlich Kreptitz" (Düne) ragt im Westen in das Plangebiet hinein. Unmittelbar angrenzend befinden sich internationale und nationale Schutzgebiete, so das FFH-Gebiet EU 1346-301 "Steilküste und Blockgründe Wittow" sowie das NSG „Nordwestufer Wittow mit Kreptitzer Heide". Das Plangebiet ist gemäß RROP VP als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Dem Naturschutz ist deshalb eine sehr hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Dabei sind sowohl ökologische Aspekte (Erhalt von Lebensräumen) wie ästhetische Gesichtspunkte (Schutz des Landschaftsbildes) zu berücksichtigen. Der geplante Neubau liegt landwärts des Altbaus außerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens. Erhebliche Auswirkungen auf die in der Umgebung befindlichen Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind gemäß § 34 NatSchG auszuschließen.
- *Die Belange des Umweltschutzes:* Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III, wenn auch am Rand. Die Erfordernisse des Trinkwasserschutzes sind zu beachten.
- *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). Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum (gemäß RROP VP) genießt der Tourismus als Branche bei allen Ansiedlungen Vorrang. Die räumliche Erweiterung des Beherbergungsbetriebs schafft die Grundlage für zusätzliche Infrastrukturangebote und damit (nicht zuletzt wegen der betrieblichen Zugehörigkeit weiterer Ferienhäuser auf dem „Bakenberg“) für eine überproportional steigende Wert-

schöpfung.

- *Die Belange von Freizeit und Erholung:* Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunkt- raum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Hierzu gehören sowohl die Bereitstellung eines differenzierten Übernachtungsangebots als auch der Ausbau und die Sicherung der Wanderwege. 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 als auch als eigenständiger Abwägungstatbestand.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz (z.B. durch Erhalt des Bodenwerts) angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

### 3.2) Auswirkungen auf Wirtschaft und Soziales

Die Gemeinde Dranske ist in ihrer Wirtschaftsstruktur fast vollständig auf den Tourismus ausgerichtet. Der mit Abstand größte Teil der Beherbergungskapazitäten im Gemeindegebiet befindet sich am Standort Bakenberg. Derzeit ist insbesondere die Belegungsquote sowie damit zusammenhängend die Wertschöpfung ungenügend.

Grund für die unbefriedigende Situation sind u.a. veraltete bauliche Anlagen, die nur im engen Rahmen des Bestandsschutzes modernisiert werden konnten und deshalb heute grundsätzlich nicht mehr den Anforderungen entsprechen.

Mit der zusätzlichen Aufwertung des Standorts durch Ausbau der Angebote insbesondere hinsichtlich Gastronomie und Wellness / Gesundheit werden die Voraussetzungen für eine bessere Auslastung und eine höhere Wertschöpfung je Übernachtung gelegt. Angesichts der insgesamt rund 600 Betten, die der Betrieb „Heidehof“ innerhalb sowie im unmittelbaren räumlichen Umfeld des Plangebiets bewirtschaftet, sind hohe wirtschaftliche Effekte der Investitionen zu erwarten. Auch die angrenzende Ferienhausbebauung wird von den Versorgungsangeboten des „Heidehofs“ profitieren.

Durch das Vorhaben entstehen der Gemeinde Dranske keine Kosten. Alle im Zusammenhang mit dem Ausbau anfallenden Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen.

### 3.3) Umweltbericht

Die Umweltprüfung gründet in den Zielen und Inhalten der Planung, die ausführlich in den Kapiteln 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Alternativen: Im Zuge der Planung wurden unter Zugrundelegung der Ziele der Planung sowie des zur Verfügung stehenden Plangebiets (gemäß Flächendarstellungen des rechtskräftigen FNP) Varianten untersucht (vgl. Kapitel 2.3). Die Entwicklung und Bewertung der Planungsalternativen wurde nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Belange von Natur und Umwelt vorgenommen.

Methoden: Die Umweltprüfung wurde angesichts der räumlichen Nähe der Planungen für die beiden B-Pläne Nr. 16A „Ostseeblick-Heidehof“ sowie Nr. 16B „Ostseeblick-Ferienhausgebiete“ im Zusammenhang vorgenommen. Damit wurde gleichzeitig sichergestellt, dass der Summationseffekt angemessen berücksichtigt wird.

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 gem. „Anleitung zur Biotopkartierung im Gelände“ Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz zugrunde liegt. Die Eingriffsbilanzierung wird gem. Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3) erstellt.

Hinsichtlich der Abgrenzung des gesetzlich geschützten Biotops Nr. 0420 „Sandtrockenrasen westlich Kreptiz“ (Düne) liegt eine Stellungnahme des LUNG vom 02.10.2014 vor. Die dokumen-

tierte Grenze des Biotops wurde entsprechend in die Planung übernommen.

Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora / Fauna wurden nicht beauftragt. Besondere Fachgutachten wurden nur hinsichtlich des Nachweises der Nichtbeeinträchtigung des nahen FFH-Gebiets notwendig.

Die Lebensraumqualität aus faunistischer Sicht wird für das Plangebiet allgemein aus den vorhandenen Biotoptypen abgeleitet. Für das benachbart liegende B-Plangebiet Nr. 17 „Lancken“ der Gemeinde Dranske ist eine Kartierung der Brutreviere erstellt worden, deren Bearbeitungsraum die komplette Fläche des B-Plans 16 B „Ostseeblick-Ferienhausgebiet“ umfasst. Erkenntnisse daraus werden in der Betrachtung verwendet. Für das Plangebiet 16 A werden Aussagen aus der vorliegenden Kartierung abgeleitet.

### 3.3.1) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Vorprüfung)

#### Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Die Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000-Gebiete) unterliegen den Schutzkriterien der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie. Gemäß § 33 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines NATURA 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Projekte sind gem. §34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.

Das FFH-Gebiet DE 1346-301 *Steilküste und Blockgründe Wittow* befindet sich teilweise innerhalb des Plangebietes. Negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet werden aufgrund der langjährigen Nutzung der Fläche als Touristenherberge durch das Vorhaben dennoch nicht erwartet.

Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Entwicklungszielen des europäischen Schutzgebietes ist entsprechend nachzuweisen. Durch die Vorprüfung soll eingeschätzt werden, ob vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und seiner Schutzziele zu erwarten und inwieweit diese Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen sind.

#### Verträglichkeitsvorprüfung FFH- Gebiet DE 1346-301 Steilküste und Blockgründe Wittow

##### Gebietsmerkmale:

Das FFH-Gebiet umfasst eine langgestreckte natürliche Steilküstenformation, die bei Dranske mit einem Kliff beginnt und mit der mächtigen Steilküste von Kap-Arkona ihren Höhepunkt findet. Den Klippen sind Geröll- und Blockpackungen vorgelagert.



Abbildung 2: FFH- Gebiet DE 1346-301 Steilküste und Blockgründe Wittow (Quelle: Kartenportal Umwelt MV 2014)

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele: Die Güte und Bedeutung des Gebietes besteht im repräsentativen Vorkommen von FFH- Lebensraumtypen und -arten, dem Schwerpunktorkommen von FFH- Lebensraumtypen, der Häufung von FFH- Lebensraumtypen, der Verbindungsfunktion und großflächigen Komplexbildung sowie weitgehend ungestörter Biotop- und Habitatentwicklung.

Die Verletzlichkeit des Gebietes ergibt sich aus der Beschränkung oder Forcierung natürlicher Erosionsprozesse der Steilküste sowie der Intensivierung ungelenkter Freizeitnutzungen (jeweils soweit erheblich wirkend).

Das Entwicklungsziel liegt im Erhalt der freien Küstendynamik, mariner und Küstenlebensraumtypen sowie Wald- Lebensraumtypen, und dem Erhalt und teilweise Entwicklung der Habitate von Kammolch und Rotbauchunke.

Tabelle 1: FFH- Lebensraumtypen des Gebietes DE 1346-301 Steilküste und Blockgründe Wittow gem. Standarddatenbogen Stand Mai 2004

Natura 2000 - Code	Lebensraumtyp
1110	Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser
1170	Riffe
1210	Einjährige Spülsäume
1220	Mehrjährige Vegetation
1230	Atlantik- Felsküsten und Ostsee- Fels- und Steilküsten
2130	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
9130	Waldmeister- Buchenwald (Asperulo- Fagetum)

Tabelle 2: FFH- Lebensraumtypen des Gebietes DE 1346-301 Steilküste und Blockgründe Wittow gem. Standarddatenbogen Stand Mai 2004

FFH- Art	Vorhabenbedingte Beeinträchtigung
Halichoerus grypus (Kegelrobbe) EU-Code 1364	Keine. Keine Gewässer im Plangebiet vorhanden.
Phocoena phocoena (Schweinswal) EU- Code 1351	Keine. Keine Gewässer im Plangebiet vorhanden.
Bombina bombina (Rotbauchunke) EU- Code 1188	Keine. Kein geeigneter Lebensraum (Kleinstgewässer, Versteckmöglichkeiten) im Plangebiet vorhanden.
Triturus cristatus (Kammolch) EU- Code 1166	Keine. Kein Gewässer im Plangebiet vorhanden.

Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren:

Der Heidehof mit seiner Lage am stark frequentierten Fuß- und Radweg in die Kreptitzer Heide stellt einen attraktiven Anziehungspunkt für Übernachtungsgäste und Tagesbesucher dar. Besonders geschätzt wird die Gaststätte mit der windgeschützten, südexponierte Terrasse mit dem weiten Blick sowie das Pensionsangebot von 14 Betten.

Der Heidehof stellt das zentrale Gebäude für die gleichnamige Ferienhauseanlage mit 48 Bungalows und insgesamt 156 Betten dar (mit Betriebswohnung, Verwaltung und zentraler Rezeption). Über den Heidehof werden darüber hinaus ebenfalls die Ferienhauseanlagen „Tropikal“ und „Eichenwald“ im Bereich der ehemaligen Betriebserholungseinrichtungen Bakenberg bewirtschaftet (mit zusammen rund 420 Betten).

Die Gebäude im Plangebiet wurden vor der Wende mit den damals erforderlichen Genehmigungen errichtet. Für den Umbau des „Heidehofs“ (Einbau von Fremdenzimmern und Ausbau als Pension) wurde in den 90er Jahren eine Baugenehmigung nach § 35 BauGB erteilt.

Aufgrund der Freizeitnutzung treten im Gebiet sowie dessen Umfeld bereits Störungen des Biotopgefüges des FFH-Gebietes auf. Das Plangebiet selbst weist Biotope des besiedelten Bereichs (Ferienhausgebiet, Gehölze, Rasenflächen) sowie trockengeprägte Gehölzstrukturen am Klifftrand auf.

Zu betrachten ist der langjährig als Touristenherberge genutzte Heidehof. Das Grundstück ist bereits mit einem Hotelbetrieb sowie Erschließungsflächen und Nebenanlagen bebaut. Die Freiflächen sind gärtnerisch angelegt und werden intensiv genutzt.

Auswirkungen (visuelle und akustische Störungen) werden, aufgrund der bereits bestehenden Vorbeeinträchtigungen sowie der Art der Nutzung, nicht erwartet.

Abgrenzung des Wirkraumes: Das FFH- Gebiet DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“ verläuft entlang der Nord- und Südostküste der Halbinsel Wittow im Norden von Rügen. Das Gebiet nimmt u.a. die Wasserflächen sowie angrenzende Uferbereiche ein.

Die Tiefe des Betrachtungsraumes hängt von den zu erwartenden Auswirkungen ab. Dabei sind sowohl die Lebensraumansprüche der einzelnen FFH- Arten als auch die Empfindlichkeit der Lebensraumtypen gegenüber den zu erwartenden Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Aufgrund der seit langem bestehenden Vorbeeinträchtigungen des Plangebietes durch die baulichen Anlagen und der intensiven Nutzungen durch den Menschen, ist als Wirkraum die Fläche innerhalb des dargestellten Bereichs zu betrachten. Die vom Vorhaben ausgehenden Störwirkungen werden sich auf diesen Bereich beschränken und sich nicht in das FFH-Gebiet hinein erstrecken.

Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens: Seit Jahrzehnten wird das Plangebiet für Ferienwohnen und touristischen Service genutzt. Die vorgefundenen Biotoptypen sind entsprechend zum überwiegenden Teil siedlungsgeprägt.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzend befindet sich das NSG Nordwestufer Wittow und Kreptitzer Heide, dessen öffentliche Zuwegung das Plangebiet durchquert.

Die starke Frequentierung des NSG sowie naturgebundene Freizeitaktivitäten verursachen Störungen durch Lärm, Bewegung und Trittschädigung auch im Umfeld der öffentlich zugänglichen Wege. Der Zugang zum Strand wird über eine vorhandene Treppe geregelt.

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde der aktuelle Zustand des Gebietes beibehalten bleiben. Das Plangebiet würde weiterhin als Wohn- oder Wochenendgrundstück genutzt werden. Möglicherweise würde eine ungeordnete Siedlungsentwicklung durch An- und Umbauten bestehender Gebäude fortschreiten.

Bei völliger Nutzungsaufgabe würde sich eine Sukzession in Richtung potenzieller natürlicher Vegetation einstellen. Der Offenlandcharakter der unbebauten Fläche würde verloren gehen.

Benennung der Maßnahmen, mit denen erheblichen Auswirkungen im Gebiet entgegengewirkt werden soll und Bewertung ihrer Wirksamkeit: Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH- Gebietes sowie die FFH- Arten werden aufgrund der Vorbelastung, des relativ geringen Planungsriffs sowie den daraus resultierenden Nutzungen nicht vermutet. Im Vergleich zur heutigen Nutzung werden ausgehend vom Plangebiet keine intensiveren Nutzungen des FFH- Gebietes erwartet. Das Vorhaben wird auf die unbedingt notwendigen Flächen auf der vom FFFH-Gebiet abgewandten Seite beschränkt.

Bauliche Veränderungen beschränken sich auf das bestehende, bereits intensiv genutzte Grundstück des Plangebietes und werden nicht über die bisherigen Grenzen des Grundstücks hinaus erstrecken. Durch die Vorprägung des Gebietes gehen vorhabenbedingt ausschließlich Biotoptypen allgemeiner Funktionen verloren. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Biotoptypen durch Schadstoffeinträge sind aufgrund von Art und Dimension des Vorhabens auszuschließen. Eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist gesichert.

Wirkungen des Vorhabens auf die Schutz- und Erhaltungsziele des betroffenen FFH- Gebietes: Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH- Gebietes zu beeinträchtigen. Das Vorhaben ist innerhalb bereits langjährig baulich bzw. nutzungsbedingt beeinträchtigter Strukturen geplant. Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des FFH- Gebietes ist durch den Umbau eines Gebäudes sowie Hinzufügen eines kleineren zweiten Gebäudes innerhalb eines intensiv genutzten Ferienwohnumfeldes nicht erkennbar.

Die im Standarddatenbogen aufgeführten FFH- Arten werden keiner vorhabenbedingten Beein-

trächtigung unterliegen.

Wirkungen wie z.B. Licht, Lärm und Bewegung im Gelände können aufgrund der geplanten Grundstruktur sowie Art und Umfang des Vorhabens das FFH- Gebiet nicht erheblich beeinträchtigen. Mögliche Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden sind durch Art und Umfang des Vorhabens auszuschließen.

Erhebliche, über das Maß derzeitiger und durch die in der Umgebung bereits vorhandene Bebauung und Nutzung verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf die Natura-2000 Gebiete sind durch das Vorhaben nicht absehbar. Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH- Gebietes zu beeinträchtigen.

Eine unmittelbare Beeinträchtigung der FFH-Lebensraumtypen durch die mit dem Vorhaben verbundenen Baumaßnahmen (Verlust der Lebensraumtypen) ist nicht erkennbar, da sich das Vorhaben auf bereits anthropogen vorbelastete Flächen erstreckt und die Flächen keinem der FFH-Lebensraumtypen zuzuordnen sind. Weiterhin besteht kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen dem Vorkommen der FFH-Arten und dem Vorhaben.

#### Fazit

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH- Gebietes sowie die FFH- Arten werden aufgrund Art und Umfang der zulässigen Bebauung sowie den daraus resultierenden Nutzungen nicht vermutet.

### **3.3.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild**

#### Klima

Bestand: 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. Der im Mittel kälteste Monat ist mit  $-0,3\text{ °C}$  der Februar, die wärmsten sind Juli und August mit  $16,7\text{ °C}$ , was einer mittleren Jahresschwankung von  $17\text{ °C}$  entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt  $8,0\text{ °C}$ .

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt  $601\text{ mm}$  (Messstelle Sassnitz). 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: Der Anteil an versiegelter Fläche verändert sich nicht wesentlich. Bereiche mit besonderer klimatischer Funktion werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

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

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

#### Boden

Bestand: Das Plangebiet ist Teil der Moränenhochfläche zwischen Dranske und Kreptitz. Gemäß geologischer Karte herrschen sickerwasserbestimmte Sande verschiedener Bildungen vor.

Die Kreptitzer Heide ist von feinkörnigen Flugsanden und Dünen bedeckt. Auf dem Klifftrand erreichen die Klifftranddünen Mächtigkeiten bis zu  $4\text{ m}$ . Das  $4 - 12\text{ m}$  hohe Kliff besteht überwiegend aus Geschiebemergel. Eingelagert sind unregelmäßige Sandschlieren und bis  $5\text{ m}$  mächtige Sandlinsen von Beckenfeinsand, die eine obere jüngere von einer unteren älteren Grundmoränenbank trennen. Der Strand ist entsprechend sandig-kiesig und reich an Geröllen und Blöcken. Vorgelagert existiert eine Steinschorre.

Im Planbereich sind versiegelte Flächen (Bebauung mit Nebenanlagen und Verkehrsflächen) vorhanden.

Bewertung: Der Anteil an versiegelter sowie teilversiegelter Fläche erhöht sich um insgesamt rund 562 qm. Die Bodenfunktionen werden in diesen Bereichen gestört bzw. zerstört. Nach Möglichkeit verbleibt das anfallende Oberflächenwasser im Gelände, wodurch die verlorengelassene Grundwasserneubildungsfunktion der versiegelten Gelände­flächen zu Teilen kompensiert wird.

Der Standort kann insgesamt nicht als ungestört betrachtet werden, da Störungen des Bodengefüges neben der vorhandenen Bebauung auch durch die Anlage zahlreicher Ver- und Entsorgungsanlagen, welche z. T. außerhalb des Plangebietes liegen, verursacht wurde.

Die Bodenbedingungen sind für die geplante Nutzung gut geeignet. Hinsichtlich etwaiger Versickerungen von Oberflächenwasser im Gelände sind gesonderte Gutachten zu erstellen.

Aus Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen werden keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen.

### Wasser

Bestand: Als Stillgewässer liegt die Ostsee in einer durchschnittlichen Entfernung von 90 m vom Plangebiet entfernt.

Gemäß dem Kartenportal Umwelt-MV gilt im Gebiet das Grundwasser als geschützt. Der obere Grundwasserleiter liegt > 10 m unter Flur. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 5-10 %. Der östliche Teil des Plangebietes liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banz.

Bewertung: Der Anteil an versiegelter Fläche wird erhöht, die Grundwasserneubildungsfunktion auf diesen Flächen verhindert. Das Oberflächenwasser verbleibt, soweit möglich, im Gelände und kompensiert dadurch die verloren gehende Grundwasserneubildungsfunktion der versiegelten Flächen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern.

Die Nähe zur Ostsee bedingt einen erhöhten Schutzanspruch des Gewässerkörpers. Das Grundwasser ist den Angaben zufolge hinreichend geschützt. Das Vorhaben ist mit den Schutzziele der Trinkwasserschutzzone III vereinbar. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar.

### Pflanzen und Tiere

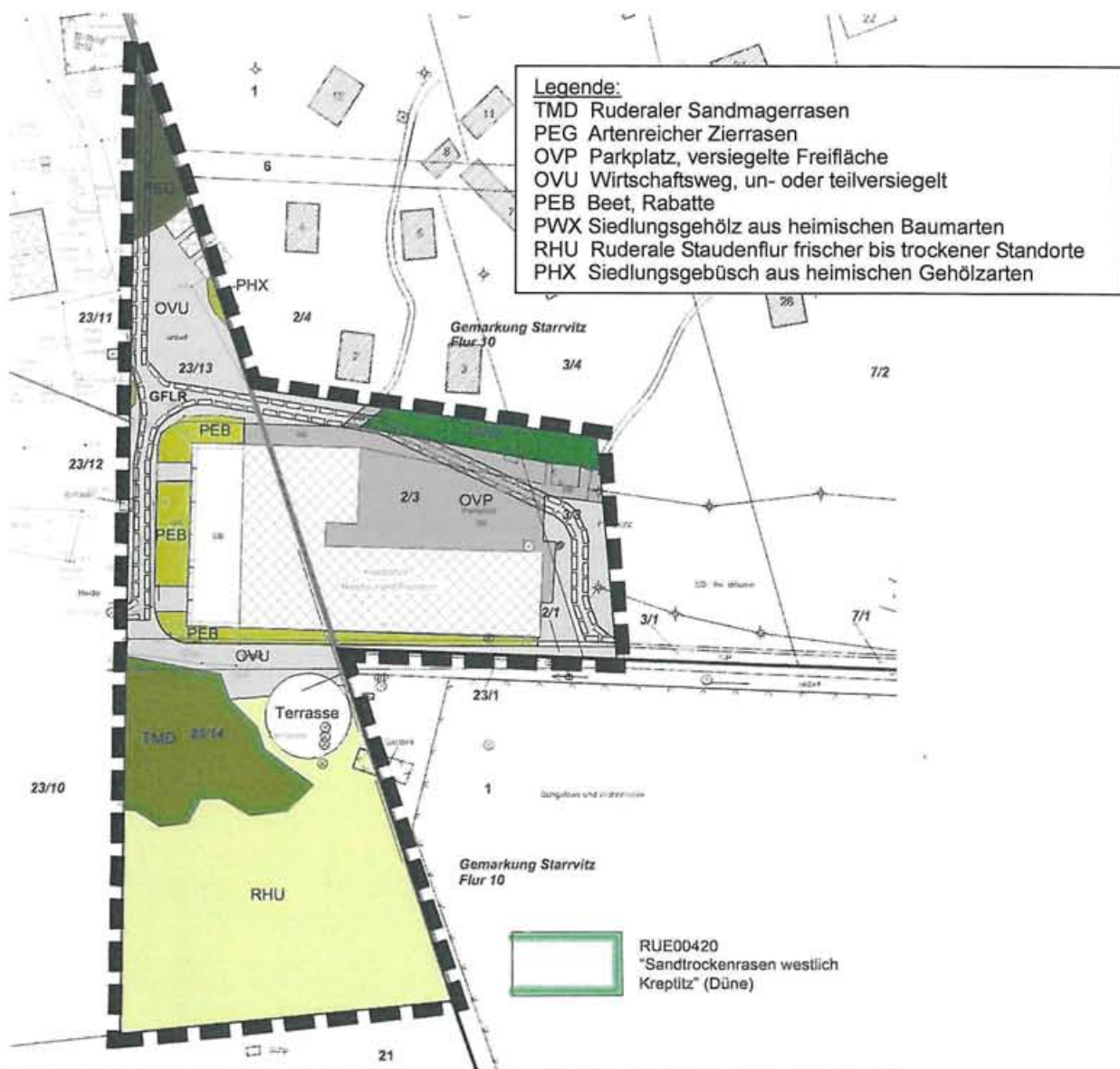
Pflanzen: Das Vorhaben berücksichtigt die Belange des gesetzlich geschützten Biotops RUE00420 im betroffenen Bestandteil Sandtrockenrasen westlich Kreptitz (Gesetzesbegriff Dünen).

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die gem. § 20 NatSchAG-MV geschützten Biotope und Geotope:

- RUE00431 „Baumgruppe“ (Naturnahe Feldgehölze), 563 m<sup>2</sup>
- RUE00433 „permanentes Kleingewässer“ (Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.), 623 m<sup>2</sup>, 35m westlich gelegen
- RUE00436 „Gebüsch/ Strauchgruppe“ (Naturnahe Feldgehölze), 539 m<sup>2</sup>
- RUE00420 „Sandtrockenrasen westlich Kreptitz“ (Düne), 149414 m<sup>2</sup>, dieses ragt im Südwesten in den Geltungsbereich des B-Plans hinein
- RUE00140 „Steilküste im Nordwesten von Wittow“ (Fels- und Steilküsten; Marine Block- und Steingründe; Dünen; Trocken- und Magerrasen) 226922 m<sup>2</sup>, Entfernung: 25 m

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:





**Abbildung 3: Biotypenkartierung, unmaßstäblich, genordet**

Das Plangebiet selbst ist im Umfeld der Hotelanlage mit versiegelten und teilversiegelten Flächen befestigt sowie mit Beeten und Rabatten bepflanzt. Vor dem Hotel befindet sich eine Gehölzgruppe welche als Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten (PHX) kartiert wurde. Die nördliche Spitze ist mit artenreichem Zierrasen bewachsen. Der südliche Teil des Grundstücks besteht zum größten Teil aus Ruderaler Staudenflur und ruderalisierten Sandmagerrasen.

Vom Vorhaben werden keine gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Flächen betroffen. Die in das Plangebiet hineinragende Teilfläche des Biotops RUE0420 ist gegenüber angrenzenden Nutzungen zu schützen.

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 Biotypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Kreplitzer Heide den Brutvögeln.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht zu vermuten. Das Vorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter Biotypen. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder gesetzlich geschützte Biotope beansprucht, wel-

che das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen.

Ein Vorkommen geschützter Arten (z.B. Brutvögel) in den Gehölzbeständen ist jedoch anzunehmen. Brutplätze wurden während der Potenzialansprache in geringem Umfang gesichtet. Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. wertgebende Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar. Der randlich vorhandene Lebensraumkomplex der Trocken- und Magerrasen bzw. Zwergstrauchheiden sowie dessen Übergang in ruderalisierte Strukturen besitzt neben der Bedeutung für Vögel eine besondere Bedeutung für Reptilien, Heuschrecken, Tag- und Nachtfalter sowie Spinnen. Vom Vorkommen eines entsprechenden Artenspektrums kann im Plangebiet bzw. dessen Umgebung ausgegangen werden.

Amphibien: Amphibien können aufgrund der Nähe zu den umliegenden Teichen nicht ausgeschlossen werden. Gemäß der Vorrprägung des Geländes und der Entfernung ist dennoch nicht mit dem Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet zu rechnen.

Reptilien /Bodenbrüter: Ebenfalls kann ein Vorkommen an Reptilien und Bodenbrütern vor allem in Richtung Kreptitzer Heide mit ihren natürlichen Habitatstrukturen (ruderaler Sandmagerrasen und Sonnenplätze) nicht ausgeschlossen werden.

Vögel: Eine Kartierung der Brutreviere aus dem Jahr 2007 belegt Brutplätze von Blaumeise und Bachstelze innerhalb der nördlich gelegenen Ferienhausanlage. Westlich des Plangebietes wurden in vergleichbaren Vegetationsstrukturen der Kreptitzer Heide Goldammer, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Elster sowie im Steiluferbereich Uferschwalbe nachgewiesen. Es ist nicht auszuschließen, dass einige Brutpaare im Plangebiet vorhanden sind.

Ebenfalls ist nicht auszuschließen, dass der Gehölzbestand von Brutvögeln besiedelt ist bzw. bis zur Umsetzung des Vorhabens von diesen besiedelt wird. Daher sind Baumfäll- und -pflgearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig. Das vorhandene Gebäude bietet Mehlschwalben oder dem Haussperling gute Nistmöglichkeiten. Bei der Begehung am 01.08.2014 sind keine Nester gesichtet worden. Bei geplanten Baumaßnahmen wird eine vorangehende artenschutzrechtliche Kontrolle empfohlen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Die gesamte Halbinsel Wittow wird als Bereich mit einer hohen bis sehr hohen relativen Dichte des Vogelzugs (Zone A) ausgewiesen. Die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhalten ein Vogelrastgebiet der Stufe 2 mit geringer bis mittlerer Bedeutung. Das über 3.800 ha große Rastgebiet mariner Vogelarten „Libben-Arcona“ umfasst die angrenzende Ostsee und wurde ebenfalls mit der Stufe 2 (geringe bis mittlere Bedeutung) bewertet. Aufgrund der angemessenen Entfernung zum Plangebiet ist davon auszugehen dass das Vorhaben keinen Einfluss auf die Rastgebiete ausüben wird. (Quelle [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)).

Fledermäuse: Der Baumbestand im Plangebiet weist nach Besichtigung im unbelaubten Zustand keine Höhlen oder Rindentaschen auf, die als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet wären. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass in höheren nicht einsehbaren Bereichen der Bäume mögliche Aufenthaltsräume zu finden sind. Das vorhandene Gebäude (Heidehof) ist nach äußerlicher Betrachtung nicht als Fledermausquartier (Wochenstube oder Winterquartier) geeignet. Das umliegende offene Land der Kreptitzer Heide mit dem angrenzenden Wald bietet ein großes Potenzial an geeigneten Jagdrevieren. Abschließend kann gesagt werden, dass im Plangebiet und im weiteren Umfeld ein Lebensraumpotenzial für Fledermäuse gegeben ist.

Bewertung Pflanzen / Tiere: Die zusätzliche Bebauung im Bereich Heidehof wird die Nutzung der Grundstücksfläche im südlichen Bereich intensivieren. Der Charakter des Ortes bleibt bewahrt. Die maximale Belegungszahl der Anlage wird im Vergleich der Gesamtkapazität nur geringfügig erhöht. Wertgebend Habitatstrukturen werden nicht beeinträchtigt.

Für die Errichtung des zusätzlichen Gebäudes werden die Flächen des gesetzlich geschützten Biotops Nr. 0420 *Sandtrockenrasen westlich Kreptitz* berücksichtigt: Es wird eine Maßnahme zum Schutz der Biotopfläche festgesetzt. Alternative Flächen stehen nicht zur Verfügung (vgl. Flächennutzungsplan). Bei einer Bebauung beispielsweise des heutigen Parkplatzes, würde diese Funktion an anderer Stelle neu geschaffen werden müssen. Durch die Aufstockung des bestehenden Gebäudes wird der Eingriff jedoch insgesamt im Vergleich mit der erzielten Nutzfläche gering ge-

halten (Nutzen von untergenutzten Flächen).

Die touristische Nutzung konzentriert sich auch künftig im Umfeld des vorhandenen Heidehofes. Dabei werden überwiegend bereits vorgenutzte Flächen (öffentliche Nutzungen, Terrasse des Restaurants sowie Lagerflächen nahe dem Erschließungsweg) benutzt. Randlich, im Übergang zum Naturschutzgebiet, werden wertvollere Biotopstrukturen, welche in der Kartierung als gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope registriert wurden, vom Vorhaben ausgespart. Die biologische Vielfalt der wertgebenden Strukturen des Plangebietes bleibt bewahrt. Folglich werden vom Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora / Fauna verursacht.

### Landschaftsbild

Bestand: Entsprechend der "Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns" liegt das Plangebiet im Nord- und Ostrügensch Hügelland und Boddenland im Bereich der Schwarbe. Die Schwarbe selbst stellt ein Waldgebiet in der ansonsten überwiegend von ausgedehnten Landwirtschaftsflächen ohne gliedernde Gehölzbestände geprägten Halbinsel Wittow dar.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Waldes und stellt hinsichtlich seines Gehölzbestandes den Übergang zur offenen Landschaft der Kreptitzer Heide dar. Neben den Gästen der benachbarten Ferienhausgebiete (Bakenberges bzw. Feriendorf Rugana) wird dieser Bereich täglich von zahlreichen Besuchern auf dem Weg zur Kreptitzer Heide erlebt. Entsprechend hoch ist die Bedeutung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes als Auftakt zum geschützten Landschaftsraum.

Diesen Anforderungen wird das Plangebiet derzeit nicht gerecht. Eine ungeordnete Erschließung, Nutzung der südlichen Flächen als Lagerplatz sowie sanierungsbedürftige Gebäude beeinträchtigen das Landschaftsbild.

Die Bedeutung und der Wert des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die hohe Frequentierung des die Kreptitzer Heide erschließenden Wanderweges noch erheblich verstärkt. Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildpotenzials wird als hoch bis sehr hoch eingestuft. Aus Richtung Osten ist das Plangebiet erst am Ende der Erschließungsstraße erlebbar.

Die nördliche angrenzende Ferienanlage ist durch einen westlich angrenzenden Gehölzbestand gut gegenüber der offenen Landschaft abgegrenzt. Das Plangebiet selbst wird der Übergang zur offenen Landschaft durch die Pflanzung einzelner Einzelbäume am westlichen Plangebietsrand gestaltet.

Für die Bebauung wird insgesamt eine Begrenzung der Firsthöhe auf 8,50 m über Gelände (jeweils festgesetzt unter Berücksichtigung der spezifischen Höhenlage des Geländes mit Bezug auf NHN) die Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild sichern. Die maximal zulässige Höhe entspricht einer ortsüblich eingeschossigen Bebauung mit Steildach. Die neuen Gebäude werden damit niedriger bleiben als die Bebauung des großen angrenzenden Feriendorfs Rugana, die das Landschaftsbild auf weite Sicht prägt.

Bewertung: Das Plangebiet selbst stellt den Übergang zwischen dem touristisch stark beanspruchten Ferienhausgebiet des Bakenberges einschließlich des neuen Feriendorfs Rugana und der naturbelassenen Kreptitzer Heide dar. Das Naturschutzgebiet Kreptitzer Heide ist räumlich durch einen Zaun klar abgegrenzt.

Außerhalb des Naturschutzgebietes sind anthropogene Nutzungen ablesbar. Das Vorhaben ordnet die Bebauung mit dem übergeordneten Ziel, einen in seiner Bedeutung wachsenden Tourismusraum der Insel Rügen in seiner Struktur aufzuwerten, um hochwertige Beherbergung in einem harmonischen Umfeld anbieten zu können. Der visuelle Eindruck der Anlage wird verbessert.

Es werden vom Vorhaben keine erheblichen neuen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgehen.

### 3.3.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Vorhaben wird auf einem durch langjährige touristische Nutzung bereits beeinträchtigten Gelände geplant, welches randlich wertvolle Biotopstrukturen aufweist und eine Funktion im küstenparallelen Biotopverbundsystem übernimmt.

Zur Minderung bzw. Vermeidung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild wird ein Teil des Gehölzbestandes im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt.

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

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

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

Im Rahmen der Planung (B-Plan Nr. 16 B „Feriengebiet Ostseeblick“) wurde ursprünglich der Rückbau der vorhandenen Bebauung aus dem unmittelbaren Küstenbereich beabsichtigt. Mit dieser Maßnahme sollte ein wesentlicher Baustein im ökologischen Verbund trockengeprägter Biotope entlang der Wittower Steilküste geschaffen werden, welcher die im „Rahmenkonzept Bakenberg“ festgelegten zu extensivierenden Bereiche des Bakenbergs mit dem NSG Kreptitzer Heide verbindet. Mit dieser Maßnahme wäre der Eingriff ausgeglichen worden. Nachdem der Rückbau aber aus eigentumsrechtlichen Gründen (Bestandsschutz) nur bei einer wenigstens temporären baulichen Nutzung der restlichen Flächen des Grundstücks durchgesetzt werden könnte, was aber seitens der Abteilung Küstenschutz des STALU verhindert wurde, kann diese Maßnahme nicht herangezogen werden.

Stattdessen wird der Eingriff durch eine externe Kompensationsmaßnahme nordöstlich von Nonnevitze ausgeglichen, welche eine neue Gehölzstruktur innerhalb einer bislang ausgeräumten, landwirtschaftlich genutzten Fläche etabliert.

*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 der Verlust der vorhandenen Vegetation in RHU unumgänglich. Der Anteil überbauter Fläche erhöht sich um 569 qm.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 (Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen – hier Erschließungsweg - beträgt vom Schwerpunkt des Vorhabens  $\leq 50\text{m}$ ) festgesetzt. Der Korrekturfaktor beträgt somit 0,75.

#### Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

##### Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU)	10.1.2	569,00	2	$[2,0 + 0,5] \times 0,75$	1.066,88
<b>Gesamt:</b>		569,00			<b>1.066,88</b>

### Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU)	10.1.2	1.015,00	2	2,0 x 0,75	1.522,50
<b>Gesamt:</b>		1.015,00			<b>1.522,50</b>

### Mittelbare Eingriffswirkungen

Das Vorhaben erstreckt sich auf einem Gebiet mit bereits vorhandenen intensiven touristischen Nutzungen. Im Verhältnis der möglichen mittelbaren Einwirkungen (Störreize durch Bewegung, Lärm, Licht) von denen der Übernachtungsgäste zu denen der Tagesgäste (Besucher des benachbarten NSG) verursachen die Tagesgäste vermutlich den erheblicheren Anteil an Störwirkungen, im Umfeld des Plangebietes entlang des öffentlichen Weges auch bis in das angrenzende NSG hinein.

Eventuelle Auswirkungen durch Bewegung im Plangebiet, Licht und Lärm werden nicht wesentlich über das bisherige Maß hinausgehen. Stoffliche Einträge (Gase, Stäube u.ä.) werden vom Vorhaben nicht ausgehen.

Die geringe Teilfläche des gesetzlich geschützten Biotops RUE0420, welche in das Plangebiet hineinragt, wird durch Maßnahme A 1 gegen Betreten geschützt. Dennoch kann künftig nicht von einer Ungestörtheit ausgegangen werden, so dass für die ins Plangebiet hineinragende Fläche des gesetzlich geschützten Biotops mittelbare Eingriffswirkungen geltend gemacht werden. Der Wirkungsfaktor wird mit 0,2 festgesetzt.

Die Wirkzone des Vorhabens auf das angrenzende NSG wird aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes und seines Umfelds auf 10 m ab der Plangebietsgrenze festgelegt. Für diesen Bereich werden aufgrund der bereits langjährig vorhandenen Einzäunung und der Zugänglichkeit des NSG mittelbare Eingriffswirkungen mit einem geringeren Wirkungsfaktor, hier 0,05, geltend gemacht.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Ruderalisierter Sandmagerrasen (TMD)	10.1.2	474,00	2	2,5 x 0,2	237,00
Ruderalisierter Sandmagerrasen (TMD)	10.1.2	700,00	2	2,5 x 0,05	87,50
<b>Gesamt:</b>		1.174,00			<b>324,50</b>

### Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	<b>1.066,88</b> Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	<b>1.522,50</b> Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	<b>324,50</b> Kompensationsflächenpunkte
<b>Gesamteingriff</b>	<b>2.913,88</b> Kompensationsflächenpunkte

### Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Als externe Kompensationsmaßnahme wird zudem vorgesehen und in einem Städtebaulichen Vertrag nach 11 BauGB mit Umsetzungsverpflichtung abgesichert:

Anpflanzung einer dreireihigen freiwachsenden Laubholzhecke mit Überhältern östlich der Koppel

des Flurstücks 35 der Gemarkung Nonnevitz, Flur 2 .

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Freiwachsende Laubholz- hecke mit Überhältern	1.485,00	2	2,5	0,8	2.970,00

Die Hecke ist auf einer Länge von 110 m in 13,5 m Breite anzulegen und in den ersten 5 Jahren gegen Wildverbiss zu schützen. Gegenüber der Ackerfläche ist ein Brachesaum von 5 m freizuhalten, der gegenüber der Ackerfläche in geeigneter Weise (Findlinge, Weidezaun o.ä.) zu sichern ist.

Folgende Arten sind in der Pflanzqualität Sträucher, h >80-100 cm zu verwenden:

<i>Cornus sanguinea</i> ( <i>Roter Hartriegel</i> )	<i>Corylus avellana</i> ( <i>Haselnuss</i> )
<i>Crataegus monogyna</i> ( <i>Weißdorn</i> )	<i>Lonicera xylosteum</i> ( <i>Heckenkirsche</i> )
<i>Kiefer</i> ( <i>Pinus sylvestris</i> )	<i>Prunus spinosa</i> ( <i>Schlehe</i> )
<i>Prunus domestica</i> ( <i>Haus-Pflaume</i> )	<i>Rhamnus catharticus</i> ( <i>Echter Kreuzdorn</i> )
<i>Rosa canina</i> ( <i>Hunds-Rose</i> )	<i>Rosa multiflora</i> ( <i>Vielblütige Rose</i> )
<i>Sambucus nigra</i> ( <i>Schwarzer Holunder</i> )	<i>Viburnum lantana</i> ( <i>Wolliger Schneeball</i> )

Folgende Arten sind in der Pflanzqualität Heister, h >150-175 cm zu verwenden:

<i>Alnus glutinosa</i> ( <i>Schwarz-Erle</i> )	<i>Betula pendula</i> ( <i>Hänge-Birke</i> )
<i>Prunus avium</i> ( <i>Vogel-Kirsche</i> )	<i>Pyrus communis</i> ( <i>Wild-Birne</i> )
<i>Malus sylvestris</i> ( <i>Holz-Apfel</i> )	<i>Quercus robur</i> ( <i>Stiel-Eiche</i> )
<i>Sorbus aucuparia</i> ( <i>Eberesche</i> )	<i>Sorbus x intermedia</i> ( <i>Schwedische Mehlbeere</i> )

Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

#### Bilanzierung

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von 2.914 Kompensationsflächenpunkten steht eine externe Kompensationsmaßnahme im ökologischen Wert von 2.970 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Mit Erbringung der festgesetzten Maßnahme gilt der **Eingriff rechnerisch als ausgeglichen**.

#### **3.3.4) Mensch und seine Gesundheit**

Die Planung dient der Erholungsfürsorge. Hierzu gehört die Bereitstellung eines differenzierten Übernachtungsangebots, aber auch der Ausbau der Wegeverbindungen. Die klimatische Situation am Standort ist der Gesundheit angesichts der unmittelbaren Lage an der Küste förderlich. Schädliche Immissionen sind nicht zu erwarten, Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Negative Auswirkungen auf die Erholungseignung der Landschaft sind nicht zu erwarten. Die neuen Gebäude der Ferienhausanlage bleiben im vorgennutzten Bereich, die differenzierte Gestaltung sowie der Erhalt und die Nachpflanzung standorttypischer Gehölze werden eine behutsame Einbindung in das Landschaftsbild sicherstellen.

#### **3.3.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter bzw. sonstige schützenswerten Sachgüter sind im Planbereich bzw. im erweiterten Einwirkungsbereich der Planung nicht vorhanden, negative Auswirkung auf diese Schutzziele sind deshalb nicht zu erwarten. Auf die allgemeine Sorgfaltspflicht bezüglich Bodendenkmalen bei Erdarbeiten wird hingewiesen.

#### **3.3.6) Wechselwirkungen**

##### Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen

Im Plangebiet handelt es sich um eine anthropogen vorgeprägte Freifläche eines Feriengebietes mit einer gut ausgeprägten Gehölzstruktur, welche im Übergang zu den besonders wertvollen Naturräumen der Kreptitzer Heide sowie zum Kliff des Nordufers der Halbinsel Wittow liegt. Im Westen sind gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotopstrukturen vorhanden.

Die Auswirkungen auf die Belange von Natur und Umwelt werden durch das Abschirmen des besonders geschützten Biotops mittels Einzäunung gemindert.

Das rechnerisch ermittelte Kompensationsdefizit wird auf einer im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Fläche im Gemeindegebiet durch Anpflanzung einer dreireihigen Laubholzhecke erbracht. Die weiteren mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind eher einfacher Art und beschränken sich auf die Überbauung bzw. Versiegelung von Grundstücksflächen. Die darstellbaren Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen. Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt nach Möglichkeit im Landschaftsraum.

Auf eine Neupflanzung von Einzelbäumen oder Heckenstrukturen im Gebiet wird zugunsten der gewünschten Offenheit zum benachbarten NSG Kreptitzer Heide verzichtet.

### 3.3.7) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan Nr. 16A "Ostseeblick-Heidehof" 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 ergänzende Bebauung des seit Jahrzehnten in Nutzung befindlichen Geländes nicht verursacht, da Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgeglichen werden können.

Bezüglich der Schutzgüter *Flora / Fauna* ist das Vorhaben auf regionaler Ebene als umweltverträglich einzustufen. Vorhaben- und lagebedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes auftreten. Lokal wurde durch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung das Maß des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs festgelegt. Die Fläche des gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotops RUE 00420 wird durch Einzäunung gegen Betreten geschützt.

Das FFH-Gebiet DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“ wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Die biologische Vielfalt des Plangebietes bleibt bewahrt. Die geplante Bebauung liegt außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

*Landschaft / Landschaftsbild:* Angesichts der landschaftsexponierten Lage des Plangebietes ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht von vornherein auszuschließen. Anpflanzungen in Form von Einzelbäumen und Heckenstrukturen sind aus Rücksicht auf den offenen Charakter der Kreptitzer Heide nicht gewünscht. Der visuelle Eindruck der Anlage wird verbessert, indem regionaltypische Erscheinungsformen festgesetzt werden (geneigtes Dach). Die Gebäude bleiben angesichts der restriktiv festgesetzten zulässigen Firsthöhe unterhalb der Höhe der Bebauung im benachbarten Feriendorf Rugana.

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

In Summe betrachtet verursacht das Vorhaben durch zusätzliche Versiegelungen (zusätzlich 562 qm Versiegelung/Befestigung) geringfügige lokale Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Boden und Wasser*. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers werden vorhabenbedingt nicht auftreten. Das Oberflächenwasser verbleibt im Wesentlichen im Gebiet. Das Vorhaben ist mit den Schutzziele der Schutzzone III der Wasserfassung Banz vereinbar.

*Schutzgut Mensch:* Das Vorhaben ist auf die Verbesserung der Erholungsqualität der küstennahen Bereiche in der Gemeinde Dranske sowie die Verbesserung der Qualität an Beherbergungsangeboten ausgerichtet. Die menschliche Gesundheit schädigende Auswirkungen durch Emissionen sind nicht absehbar. Das Schutzgut Mensch wird vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

*Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:* Durch das Vorhaben werden die Belange der Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum sowie dessen Umfeld nicht beeinträchtigt.

### 3.3.7) Monitoring

Das Vorhaben verursacht zum überwiegenden Teil Veränderungen von Biotoptypen mit allgemeinen Biotopfunktionen, für welche kein gesondertes Monitoring erforderlich ist.

Die Maßnahme A1 (Einzäunung Biotop) ist jährlich zu überprüfen.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen (externe Maßnahme) sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwacherfolg 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.

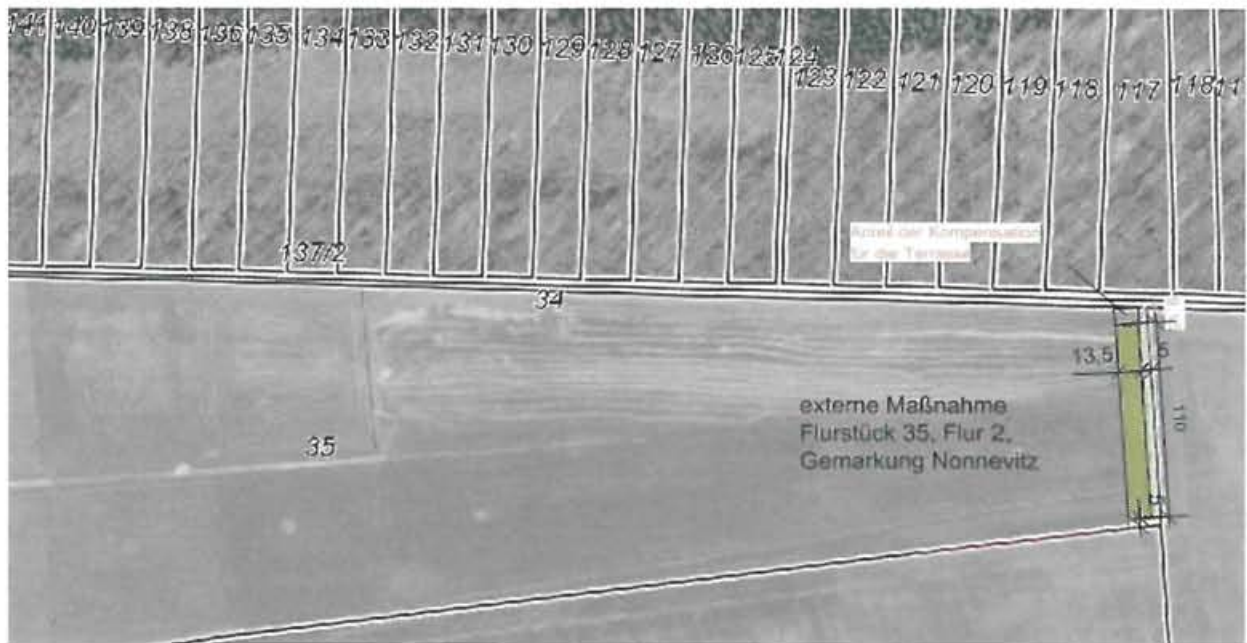
Drankse, Februar 2016

*ausgeführt: 20.5.2016*

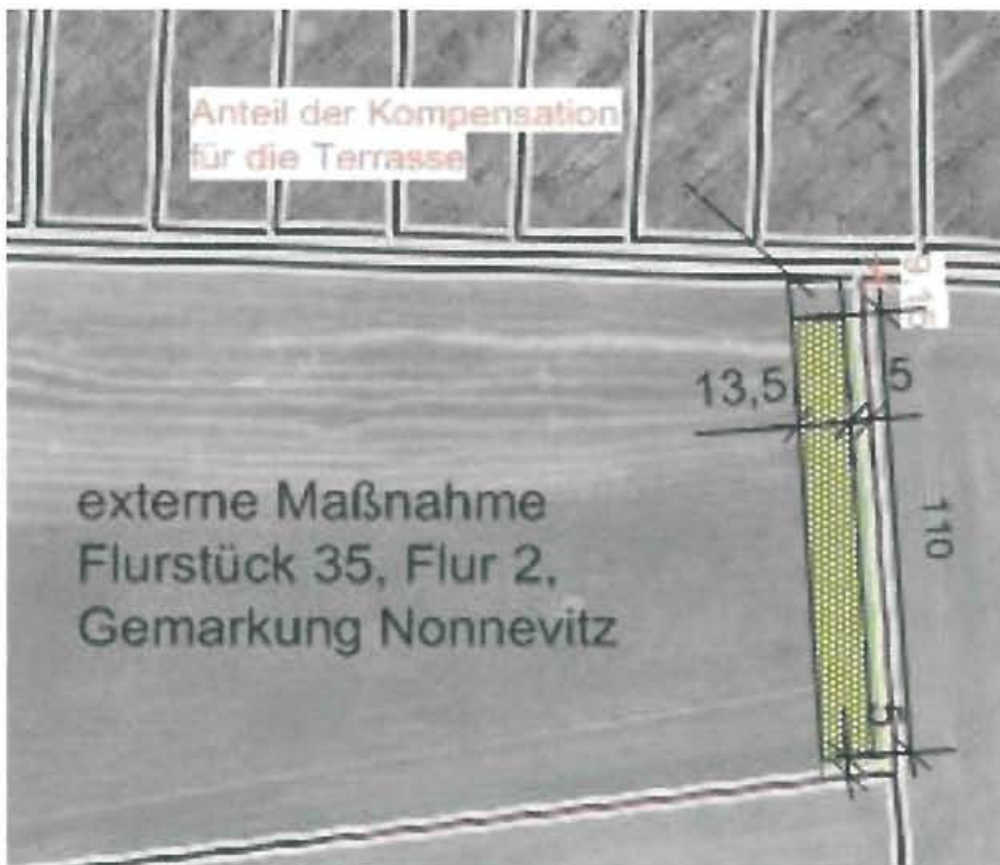




**Anhang: Lage externe Ausgleichsmaßnahme**



**Abbildung 4: geplante Heckenpflanzung, Gemarkung Nonnevitz, Flur 2, Flurstück 25 anteilig**



**Abbildung 5: Planausschnitt**