



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdlA  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig  
Freier Architekt und Stadtplaner dwb  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25  
Tel/Fax: 0721 37 85 64  
Tel: 0172 96 83 511  
18439 Stralsund, Neuer Markt 5  
Tel: 03831 203 496  
Fax: 03831 203 498  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

## **vorhabenbezogener Bebauungsplan**

### **Nr. 19**

### **„Ferienanlage Nonnevitz“**

Gemeinde Dranske / Rügen

## **Satzung**

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1) Grundsätze / Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
1.1) Plangebiet.....	3
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung.....	3
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4) Bestandsaufnahme.....	4
1.5) Abwägungsrelevante Belange.....	5
<b>2) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>6</b>
2.1) Nutzungskonzept.....	6
2.2 Flächenbilanz.....	7
2.3) Erschließung.....	7
<b>3) Umweltbericht</b> .....	<b>8</b>
3.1) Allgemeines.....	8
3.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	8
3.3) Mensch und seine Gesundheit.....	19
3.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	19
3.5) Wechselwirkungen.....	19
3.6) Zusammenfassung.....	20
3.7) Monitoring.....	20

# 1) Grundsätze / Ausgangslage

## 1.1) Plangebiet

Das Plangebiet (Flst. 21 mit 0,56ha) liegt am westlichen Ortsrand des Weilers Nonnevitz. Es wird begrenzt im Westen durch den verbuschten Uferbereich eines temporären Stillgewässers (Biotop 0449 „Permanentes Kleingewässer, Gehölz, verbuscht, Staudenflur mit 12.105 qm), im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerfläche), im Osten durch weitere bewirtschaftete Ferieneinrichtungen sowie im Norden durch die Zufahrt bzw. Grünland.

Der Weiler Nonnevitz besteht vorwiegend aus kleineren Ferieneinrichtungen (Ferienhäuser, Reitstall) sowie einzelnen, verstreut liegenden Wohngebäuden. Durch die relative Nähe zum Nordstrand (bewachter Badestrand) sowie zu den bestehenden großen touristischen Einrichtungen am Nordstrand (Regebogencamp, Feriendorf Rugana, ehem. Betriebserholungsgebiet Bakenberg) mit den entsprechenden Versorgungsangeboten besteht ein hohes Potenzial für den Tourismus.

## 1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Mit den Änderungen soll die bestehende Nutzung als Ferienanlage planungsrechtlich gesichert und der weitere qualitative Ausbau vorbereitet werden. Derzeit wird das Grundstück trotz der baulichen Nutzung als Außenbereich nach § 35 BauGB eingestuft.

## 1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Erholungssondergebiet nach § 10 BauNVO (Ferienhausgebiet) dargestellt.

Die nördlich anschließende Weide ist als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Die östlich anschließenden Ferieneinrichtungen (diverse Ferienhäuser, brachgefallene Massivgebäude) sowie die Wohngrundstücke sind als Fläche für Landwirtschaft nicht mit Bauflächendarstellungen berücksichtigt.

Die Planung ist nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Ausschnitt Nonnevitz



Abbildung 2: Luftbild

## 1.4) Bestandsaufnahme

### 1.4.1) Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet umfasst die Ferienanlage „Feriendorf Nonnevitzer Strand“. Die Anlage, die vom Kraftverkehrskombinat Dresden in den 70er Jahren errichtet und nach der Wende vom Vorhabenträger übernommen wurde, besteht aus sechs massiven Ferienhäusern mit jeweils mehreren Ferienwohnungen. Die Gebäude sind in den letzten Jahren von Innen aufwändig saniert worden und verfügen insgesamt über 16 moderne, vollständig eingerichtete Ferienwohnungen unterschiedlichen Zuschnitts (rund 34 Betten). Ein Gebäude wird derzeit vollständig erneuert.

Die sechs, einheitlich mit einem grauen Spitzdach (Fasermzementplatten, Reet) versehen Gebäude gruppieren sich um einen gemeinschaftlich genutzten Freibereich. Der Gebäudebestand weist eine Grundfläche von insgesamt 846 qm auf. Hinzu kommen ein Nebengebäude mit 45 qm, überdachte Unterstände (ehem. Kegelbahn) mit 152 qm, ein Keller mit 15 qm sowie rund 200 qm Terrassenbereiche.

Die eingezäunten Freiflächen sind gärtnerisch gestaltet und werden als Spiel- und Liegewiese intensiv genutzt. Zur offenen Landschaft nach Süden besteht eine dichte Hecke. Die Stellplätze befinden sich zentral am südlichen Grundstücksrand im Bereich der früheren Kegelbahn.

Die Zuwegung erfolgt von der Gemeindestraße über eine kurze Zufahrt über das nördlich angrenzende Gemeindegrundstück (Flst. 25). Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung von einem Plattenweg durchschnitten, von dem die einzelnen Gebäude über rund 170m<sup>2</sup> gepflasterte Fußwege erreicht werden. Die Stellplätze befinden sich im Süden unbefestigt auf einer Rasenfläche.

Das Plangebiet ist erschlossen. In Nonnevitze besteht kein Anschluss an die öffentliche Kanalisation, deshalb erfolgt die Abwasserbeseitigung über eine eigene alte Dreikammerkläranlage, deren

Betriebsgenehmigung ausläuft und nicht verlängert werden kann.

#### **1.4.2) Schutzgebiete /-objekte im Sinne des Naturschutzrechts**

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich in einer Entfernung größer einem Kilometer. Angesichts der vergleichsweise geringen Größe der geplanten Maßnahmen / der Anlage überhaupt sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele zu erwarten.

##### Biotope nach § 20 LNatG M-V

Westlich angrenzend an das Plangebiet liegt in einer nach Südwesten verlaufenden Senke das unter Nr. 0449 im Atlas der geschützten Biotope des Landkreises Rügen erfasste Stillgewässer (permanentes Kleingewässer, Gehölz, verbuscht, Staudenflur mit insgesamt 12.105qm). Im weiteren Verlauf der Senke schließen sich südwestlich das Biotop Nr. 0447 (See, Schwimmblattdecke als Verlandungsbereich stehender Gewässer mit 15.746qm) sowie im Norden das Biotop Nr. 0450 (permanentes Kleingewässer, Weide mit 1.276qm) an.

Nach Aussagen früherer Anwohner wurden die Flächen in den 50er Jahren als Grünland genutzt, der Teich speist sich nicht zuletzt aus den gereinigten Abwässern der verschiedenen Ferienanlagen in Nonnevitz.

##### Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der WF Banz. Diese TWSZ wurde mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10.09.1981 festgelegt und hat gemäß § 136 LWaG weiterhin Bestandsschutz, ebenso die auf Grundlage der TGL 24348 und 43850 festgelegten Schutzanforderungen.

#### **1.5) Abwägungsrelevante Belange**

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

- Die Belange von Freizeit und Erholung: Angesichts der Lage in einem im RROP VP ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen besonders hohen Stellenwert. Mit der Planung darf die Eignung des Plangebiets als Erholungsgebiet nicht in Frage gestellt werden.
- Die Belange des Umweltschutzes (Trinkwasserschutz). Angesichts der Lage in der Trinkwasserschutzzone III sowie wegen der nicht dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserbehandlung ist dem Umweltschutz hohe Bedeutung zuzumessen. Die Abwasserbehandlung ist unter Beachtung der Vorgaben des Trinkwasserschutzes neu aufzubauen.
- Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Planung nicht erheblich betroffen (vgl. Kap. 3). Der Planungsbereich liegt im Siedlungsbereich; es befinden sich keine Schutzgebiete im Plangebiet. Die geplanten, zusätzlich zu versiegelnden Gebäudeflächen sind gering, der Kapazitätsausbau zu vernachlässigen. In das angrenzende Biotop wird nicht eingegriffen. Zu berücksichtigen sind hinsichtlich der Belange des Naturschutzes insbesondere auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden (Ressourcenschutz). Gemäß § 1a BauGB werden Maßnahmen zur Nachverdichtung von baulich vorgeprägten Flächen ausdrücklich empfohlen, um zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung zu verringern. Die Bebauung kann ohne zusätzliche Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen erfolgen.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen

Angesichts des vergleichsweise geringen Umfangs der geplanten Maßnahme ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf die angesichts der strukturellen Defizite des Landes regelmäßig als wichtig anzusetzenden Belange der Wirtschaft hervorzurufen.



Städtebaulicher Entwurf (Stand 10/2008), ohne Maßstab

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Für das Plangebiet wird eine Bestandssicherung sowie eine geringe Ergänzung des Gebäudebestands angestrebt.

Geplant ist ein einziger Neubau an der Stelle des jetzigen Nebengebäudes für Verwaltung und Betreiberwohnung mit rund 150 qm Grundfläche. Das südwestliche Gebäude soll um rund 7,0 m verlängert werden, um einem Gemeinschaftsraum im Souterrain sowie einer weiteren Ferienwohnung im Dachgeschoss Platz zu bieten.

Die beiden nördlichen Gebäude sollen um Wintergärten erweitert werden, um die engen Ferienwohnungen großzügiger und heller erscheinen zu lassen.

Die Freiflächen sollen den heutigen Bedürfnissen entsprechend umgestaltet werden; hierzu werden die Nadelgehölze entnommen. Die zentrale Freifläche wird als gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsfläche beibehalten. Das beheizbare Badefass im Nordwesten wurde von den Gästen als saisonverlängernde Maßnahme gut angenommen und soll durch eine leichte Überdachung ausgebaut werden (Nebenanlage).

Rund 400 qm Fläche werden für die notwendigen Stellplätze benötigt. Für die bestehenden 16 Ferienwohnungen sind je Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen, hinzu kommt der Stellplatz für die

zusätzliche Ferienwohnung sowie die geplante Betriebswohnung. 14 Stellplätze werden voraussichtlich an der südlichen Grundstücksgrenze (teilweise unter dem Unterstand), 3 weitere Stellplätze im Norden direkt an der Grundstücksgrenze angeordnet werden. Der Stellplatz für die Betriebswohnung kann im unmittelbaren Umfeld der neuen Verwaltung eingeordnet werden. Darüber hinaus beabsichtigt der Vorhabenträger, Stellplätze im Bereich der Zufahrt von der Gemeinde langfristig anzupachten.

Der Gehölzbestand, insbesondere die zentrale Esche sowie die große Walnuss, wird weitgehend erhalten.

## 2.2 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Art der Fläche	Größe	Anteil	GR Hauptanlage Plan	GR gesamt Plan	GR Hauptanlage Bestand	GR gesamt Bestand
Ferienhausgebiet	5.602 qm	100%	1.400 qm	2.300 qm	846 qm	ca. 1.550 qm*

\*Nur befestigte Flächen ohne die unbefestigten Stellplätze (Rasenfläche)  
(Nebengeb. 45qm, Unterstand 152qm, Keller 15qm, Zufahrt 121qm, Fußwege ca. 170qm, Terrassen ca. 200qm)

Die Gebäudefläche nimmt um bis zu 550qm zu; die gesamte Versiegelung im Plangebiet erhöht sich im Zuge der Planung um ca. 750qm. Die überproportionale Zunahme der Nebenflächen ist vor allem auf die Tatsache zurück zu führen, dass die derzeitigen Stellplätze als Rasenfläche nicht abgrenzbar sind und somit nicht als Bestand erfasst wurden.

## 2.3) Erschließung

Das Plangebiet ist straßenmäßig erschlossen über einen kurzen Stichweg von der Gemeindestraße. Der früher über ein Privatgrundstück verlaufende Stichweg wird im Zuge des Bodenordnungsverfahrens als eigenständiges Grundstück ausgegliedert und der Gemeinde zugeordnet werden. Im Bodenordnungsverfahren Schwarbe wird unter Punkt 4.2.1 (Widmung und Gemeingebrauch) das Flurstück 25 als Ortsstraße aufgeführt. Die durch Verbreiterung, Begradigung oder unwesentliche Verlegung hinzukommenden Straßenteile gelten nach § 7 (5) Satz 1 StrWG M-V mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr als gewidmet.

Die Erschließung mit Wasser, Gas, Strom und Telefon ist vorhanden.

Die Abwasserbehandlung muss neu aufgebaut werden. Der Weiler Nonnevitz verfügt derzeit nicht über eine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Derzeitig werden zwei Varianten untersucht.

a) Überleitung der Abwässer mittels Druckrohrleitung in die zentrale Kläranlage Dranske/Hof

b) dezentrale grundstücksbezogene Lösung durch Ablösung der bestehenden Kleinkläranlage und Errichtung einer vollbiologischen Kläranlage mit Einleitgenehmigung in das Biotop. Die Ferienanlage „Feriendorf Nonnevitzer Strand“ verfügt derzeit über eine Grundstückskläranlage, welche in Hinblick auf die Abwasserbehandlung nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Die untere Wasserbehörde des LK Rügen hat in 2007 im Rahmen der Gewässeraufsicht (§ 90 i.V.m. § 13 LWaG) ein Sanierungsverfahren gegenüber dem Betreiber der Anlage eingeleitet und hat ihn aufgefordert, die vorhandene Kläranlage bis zum 30.11.2009 zu sanieren (AZ: 7059.03/4/36-2007). Andernfalls wird die vorhandene Gewässerbenutzung (Einleitung des behandelten Abwassers) durch die Untere Wasserbehörde untersagt werden.

Daraus ergeben sich folgende Forderungen: Es ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Einleiterlaubnis nach § 7 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Abwasserbeseitigung gilt nur dann als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der geplanten baulichen Erweiterungen die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des in einer vollbiologischen Kläranlage gemäß DIN 4261 behandelten Abwassers in ein Gewässer vorliegt oder von der Wasserbehörde

zugesichert ist.

Variante 1 kann sinnvoll nur im Rahmen einer zentralen Erschließung für den Weiler Nonnevitze umgesetzt werden. Eine zentrale (anlagenübergreifende) Lösung ist derzeit jedoch nicht in Sicht, zumal der ZWAR trotz der Vielzahl der nicht zentral angeschlossenen Ferienanlagen im entsprechenden Bereich (Bakenberg/Nonnevitze/Schwarbe) nicht tätig werden will. Angesichts der zeitlichen Vorgaben des Sanierungsverfahrens ist deshalb nur Variante 2 (Erneuerung der dezentralen Lösung) möglich.

Niederschlagswasser wird derzeit versickert bzw. in dem tief liegenden westlichen Grundstücksteil zurückgehalten. Niederschlagswasser, das angesichts ungünstiger Bodenverhältnisse nicht versickert werden kann, kann zukünftig zusammen mit dem behandelten Abwasser abgeleitet werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte) oder direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gem. § 7 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis hierfür ist bei der Unteren Wasserbehörde des LK Rügen zu stellen. Die Einleiterlaubnis für überschüssiges Niederschlagswasser kann zusammen mit der Einleiterlaubnis für das behandelte Abwasser beantragt werden (s.o.).

Eine Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann über das Versorgungsnetz nicht gesichert werden. Zur Sicherung der ausreichenden Löschwassermenge ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mind. 48m<sup>3</sup>/h für mind. 2 Stunden erforderlich. Als Einrichtung für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage: Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220) und unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

### 3) Umweltbericht

#### 3.1) Allgemeines

Der Umweltbericht gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Mit der Planung sind keine erkennbaren erheblichen Auswirkungen auf die umgebenden Natur- und Landschaftsbereiche verbunden. Die Beherbergungskapazität wird nur geringfügig um wenige Ferienwohnungen sowie eine Betreiberwohnung zunehmen. Im Vergleich zu der im Umfeld bestehenden Tourismusintensität ist die Veränderung der Kapazität nicht erheblich.

Die Gebäudegrundfläche nimmt um rund **550qm** zu; die Versiegelung im Plangebiet erhöht sich im Zuge der Planung um rund **750qm**. Durch die zunehmende Versiegelung sowie den Verlust an Bäumen entstehen Eingriffe, die bilanziert und kompensiert werden.

Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung des Grundstücks bestehen nicht. Angesichts der allgemeinen Entwicklung darf schon aus Gründen der Ortsbildqualität sowie der Nachfrage nach Bauflächen auf die mögliche behutsame Entwicklung dieses bereits langjährig intensiv vorgenutzten Standortes nicht verzichtet werden. Durch die Lenkung von Investitionen in bereits baulich vorgenutzte Bereiche kann die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht genutzten Landschaftsräumen vermieden werden.

#### 3.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild

##### 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  $-0,3^{\circ}\text{C}$  der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit  $16,7^{\circ}\text{C}$ , was einer mittleren Jahresschwankung von  $17^{\circ}\text{C}$  entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt  $8,0^{\circ}\text{C}$ .

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 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.

Das Lokalklima des Plangebietes wird von dem bestehenden Siedlungsbereich, dessen Baumbestand bzw. den umgebenden Freiflächen beeinflusst.

Bewertung: Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles "Reizklima", was grundsätzlich als positiver Faktor im Hinblick auf die geplante Nutzung zu betrachten ist.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Im Falle einer Nichtdurchführung des Vorhabens wird es hinsichtlich der klimatischen Situation keine Veränderung geben.

Minimierung und Vermeidung: Das Plangebiet liegt in einer aus klimatischer Sicht unbelasteten Umgebung. Die Planung beinhaltet überwiegend das Festschreiben des Bestandes an Gebäuden sowie eine geringfügige Ergänzung. Der Baumbestand, welcher versiegelte Flächen verschattet wird zum Erhalt festgesetzt, so dass auch kleinklimatisch günstige Bedingungen erhalten bleiben.

Zustand nach Durchführung: Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind trotz der geringfügigen Erhöhung der versiegelten bzw. überbauten Fläche nicht abzusehen.

## **Boden**

Bestand: Im Untersuchungsraum stehen sickerwasserbestimmte Lehme bzw. Tieflerme an. Mit der Bebauung wurde das Plangebiet anthropogen überformt und weist durch Teil- bzw. Vollversiegelungen sowie Überbauung eine veränderte Bodenstruktur auf. In Richtung Westen sind die Aufschüttungen entlang der Gebäude sowie des Kellers besonders deutlich. Der Höhenunterschied zum Stillgewässer gestaltet sich somit steiler als es der Charakter der ursprünglichen Landschaft hergab. Die Kultsole und Aufschüttungsböden weisen aufgrund kleinräumig wechselnder Verhältnisse stark variierende Eigenschaften auf.

Bewertung: Das gesamte Plangebiet wurde anthropogen überformt und weist durch Teilversiegelungen bzw. Überbauung und Geländemodellierung eine veränderte Bodenstruktur auf. Die im Plangebiet vorherrschenden Böden verfügen über ein hohes Puffervermögen und eine hohe Austauschkapazität, jedoch über eine geringe Durchlässigkeit. Daher stellen diese Böden einen relativ guten Schutz für das Grundwasser dar. Gesetzlich geschützte Geotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Bodenbedingungen sind für die geplante Nutzung 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.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die allgemeine Situation des Schutzgutes Boden wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Eine Nichtdurchführung des Vorhabens würde das Schutzgut Boden nicht verändern, zusätzliche Teilversiegelungen für die Erschließung des Gebietes mit geordneten Parkplätzen würden vermutlich ausgeführt werden.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben nutzt ein bereits baulich geprägtes Gelände, um dieses weiter zu entwickeln. Eingriffe in naturbelassene Bodenstrukturen werden somit vermieden.

Zustand nach Durchführung: Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht abzusehen. Die Versiegelung wird erhöht.

## Wasser

Bestand Grundwasser: Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIa der Wasserfassung Banz. Der Grundwasserneubildung wird eine mittlere Bedeutung (10-15%) beigemessen, während das nutzbare Grundwasserdargebot in eine hohe Bedeutung ( $> 1.000 < 10.000 \text{ m}^3/\text{d}$ ) klassifiziert wurde.

Bestand Oberflächenwasser: Im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene kleinere Oberflächengewässer mit naturnahem Bewuchs vorhanden. Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzend liegt das als Biotop gem. §20LNtG M-V besonders geschützte Stillgewässer, welches mit Nr. 0449 im Atlas der geschützten Biotope des Landkreises Rügen erfasst ist. In der hydrogeologischen Karte von 1987 ist ein Fließgewässer verzeichnet, welches an dem westlich liegenden Stillgewässer beginnt und in südwestlicher Richtung in den Wieker Bodden entwässert.

Das Stillgewässer wird zusätzlich durch behandeltes Abwasser aus dem Plangebietes gespeist. Die Abwasserbehandlung entspricht nicht dem Stand der Technik, ein Sanierungsverfahren wurde eingeleitet (AZ: 7059.03/4/36-2007). Insbesondere in den Sommermonaten, bei intensiver Belegung des Plangebietes fallen größere Mengen Wasser an, die den Wasserhaushalt des Stillgewässers möglicherweise stabilisieren.

Bewertung: Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gut geschützt und die Empfindlichkeit als gering einzustufen.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Die allgemeine Situation des Schutzgutes Wassers wird durch die Planung nicht erheblich beeinflusst. Der Anteil an versiegelter sowie teilversiegelter Fläche erhöht sich gegenüber dem Bestand.

Eine Nichtdurchführung des Vorhabens würde keine wesentliche Veränderungen der bestehenden Situation herbeiführen. Vermutlich würde die Versiegelung für die Erschließung (Stellplätze) zunehmen.

Minimierung und Vermeidung: Eingriffsmindernde Effekte ergeben sich aus dem Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers im Gelände (Stillgewässer), so dass die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung als gering angesehen werden kann. Durch die Erneuerung der Kläranlage wird die stoffliche Belastung des Oberflächenwassers verringert.

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. Das auf Dach- sowie versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser verbleibt, soweit möglich, im Gelände.

## Pflanzen und Tiere

### Pflanzen

**Bestand:** Das Plangebiet weist eine typische gepflegte Vegetationsstruktur vergleichbarer Ferienanlagen der Umgebung auf, die als ein Biotopkomplex der Siedlungs- und Verkehrsflächen kartiert wird. Die Bebauung gruppiert sich relativ locker um eine zentrale Freifläche. In westlicher Richtung grenzt ein gem. § 20 LNatG M-V besonders geschütztes Biotop an.

Insgesamt ist eine lockere Einzelhausbebauung vorhanden, die durch schmale, mit Betonplatten befestigte Wege erschlossen wird. PKW-Stellplätze werden auf einer Rasenfläche im südlichen Grundstück angeboten. Der überwiegende Teil der Freiflächen im Plangebiet wird von Rasen bedeckt. Es sind einzelne Ziergehölzflächen vorhanden.

Typisch ist die Verwendung von Koniferen (*Picea pungens* sowie der Sorte *Picea pungens „Glauca“*) als Heckenpflanzung im Eingangsbereich sowie im Umfeld eines gemeinschaftlichen Sitzplatzes im Zentrum der Anlage. Gerade im Zentrum der Anlage haben sich die Koniferen bereits stark entwickelt und wirken störend im Raumkonzept. Die Nutzung der Flächen im Umfeld ist eingeschränkt.

Es existieren Nebengebäude (Schuppen, Unterstand) sowie die Überdachung einer ehemaligen Kegelbahn. Den Abschluss nach Süden bildet eine dichte Hecke aus überwiegend Ziergehölzen, zumeist Forsythie *Forsythia suspensa*, die in westlicher Richtung in eine relativ neu angelegte Benjes-Hecke übergeht. Der westliche Grundstücksbereich ist locker mit Einzelbäumen (überwiegend Esche *Fraxinus excelsior*) bestanden. Die nördliche Grundstücksgrenze wird ab der Kläranlage in westlicher Richtung von überwiegend Eschen *Fraxinus excelsior* begleitet.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist kein Bewuchs ausgebildet. Hier stehen die Gebäude ebenso wie die benachbarte Bebauung relativ dicht an der Grundstücksgrenze.

Aufgrund der beschriebenen Eigenschaften wird das Plangebiet als Ferienhausgebiet (PZF) gem. *Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände* (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur M-V 1998 / Heft 1) erfasst und hinsichtlich des Umgangs mit den Gehölzen als Hausgarten, also ein Gebäuden mit Wohnfunktion zugeordneter Freiraum, betrachtet.

Als markante ausgewachsene Bäume sind eine Esche *Fraxinus excelsior* im Inneren der Anlage mit einem Stammumfang von 3,10m sowie ein Walnussbaum *Juglans regia* zu erwähnen. Beide weisen eine für ihr Alter gute Vitalität auf, auch wenn die Walnuss beispielsweise am Kronenanatz eine große Faulstelle aufweist, deren Ausbreitung ins Innere des Baumes nicht geklärt ist. Der Bestand an Eschen nordwestlich und westlich im Grundstück weist einen hohen Anteil an Totholz auf. Auch jüngere Bäume sind davon betroffen. Möglicherweise leiden die Bäume an der aktuell europaweit akut auftretenden Eschenkrankheit, was bedeuten kann, dass der Bestand in den kommenden Jahren komplett abstirbt.

Im Plangebiet wurden bereits zahlreiche Obstbäume neu angepflanzt, welche aufgrund der geringen Größe in der Kartierung nicht erfasst wurden.

Folgend werden die Baumstandorte im Einzelnen dargestellt.

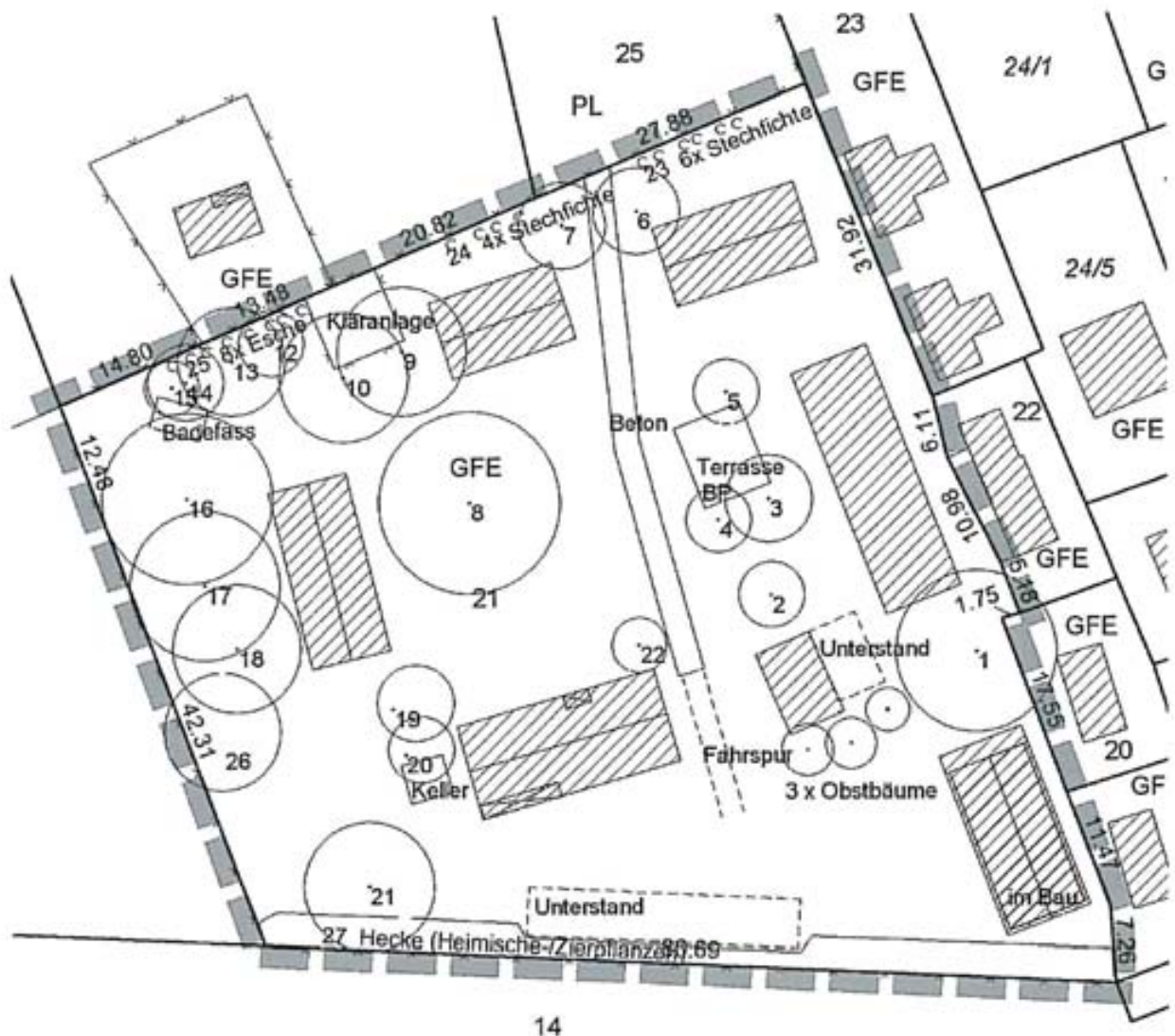


Abbildung 3: Baumstandorte, unmaßstäblich

Der Baumbestand stellte sich am Tage der Kartierung (14.10.2008) wie folgt dar:

Nr.	Baumart	St. U in m	Kr. Ø in m	Bemerkung	Gepl. Um- gang
1	Juglans regia	2,50	15		E
2	Pyrus spec.	1,80	6		F
3	Picea pungens	1,10	8		F
4	Picea pungens „Glauca“	1,05	6		F
5	Picea pungens „Glauca“	0,90	6		F
6	Pinus nigra	1,50	8		E
7	Pinus nigra	1,50	8	Zwiesel	E
8	Fraxinus excelsior	3,10	17		E
9	Fraxinus excelsior	1,35 1,25 0,75 0,65	12	Gruppe 4-stämmig	F
10	Fraxinus excelsior	1,25 1,00	10	viel Totholz	F
11	Fraxinus excelsior	0,65 0,70		viel Totholz	E
12	Fraxinus excelsior	0,80	6	viel Totholz	E

Nr.	Baumart	St. U in m	Kr. Ø in m	Bemerkung	Gepl. Um- gang
13	<i>Fraxinus excelsior</i>	1,06	10	viel Totholz	E
14	<i>Fraxinus excelsior</i>	0,95	7	viel Totholz	E
15	<i>Fraxinus excelsior</i>	0,72	5	viel Totholz	E
16	<i>Fraxinus excelsior</i>	2,00	16	viel Totholz	E
17	<i>Fraxinus excelsior</i>	2,10	14	viel Totholz	E
18	<i>Fraxinus excelsior</i>	2,00	12	viel Totholz	E
19	<i>Fraxinus excelsior</i>	0,85	7	einseitig	F
20	<i>Fraxinus excelsior</i>	0,85	6	einseitig	F
21	<i>Pyrus spec.</i>	2,10	12		E
22	<i>Picea pungens</i> „Glauca“	0,80	5	starker Harzfluss	F
23	<i>Picea pungens</i> / <i>Picea pungens</i> „Glauca“	bis 0,9	bis 5	6 Stück als Hecke entlang des Zaunes	E
24	<i>Picea pungens</i> / <i>Picea pungens</i> „Glauca“	bis 0,9	bis 5	4 Stück als Hecke entlang des Zaunes	E
25	<i>Fraxinus excelsior</i>	bis 0,9	bis 7	8 Stück als Hecke entlang des Zaunes	E
26	<i>Populus tremula</i>	bis 1,35	12	4 Stück als Gruppe, stark aufgeastet, Totholz, brüchig	F
27	Heckenstruktur			überwiegend <i>Forsythia x intermedia</i> , im westlichen Abschnitt <i>Fraxinus excelsior</i> , <i>Cornus sanguinea</i> , u.a.	E

Tabelle 1: Baumliste

Erläuterung zu Spalte 6: F-Fällung / E Erhalt

**Bewertung:** Die vorhandenen Biotoptypen werden hinsichtlich ihrer Wertigkeit im Bereich der bestehenden Bebauung als nachrangig bis gering eingestuft.

Das westlich angrenzende Stillgewässer wird höher bewertet. Dieses liegt außerhalb des Plangebietes, steht aber durch seine Funktion als Einleitfläche des gereinigten Klärwassers mit der Ferienanlage in Verbindung.

Der Baumbestand weist Obst- und Laubbäume unterschiedlichen Alters sowie unterschiedlicher Vitalität auf. Die Eschen, insbesondere die jüngeren Exemplare weisen einen hohen Totholzanteil sowie dürre Spitzen auf, was auf die aktuelle Eschenkrankheit hindeutet und die Bäume möglicherweise in den kommenden Jahren absterben lässt. Besonders wertvoll sind eine alte Esche (Baum Nr. 8) sowie ein alter Nussbaum (Baum Nr. 1). Die den Eingang rahmenden Schwarz-Kiefern *Pinus nigra* weisen einen schönen Wuchs auf und zieren die Anlage. Der weitere Bestand an Koniferen (*Picea pungens* und *Picea pungens* „Glauca“) wird als geringwertig betrachtet und sollte umgebaut bzw. gefällt werden.

**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 Entseiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

**Prognose bei Nichtdurchführung:** Die Nichtdurchführung des Vorhabens wird die allgemeine Situation des Schutzgutes Pflanzen nicht verändern. Eine bedarfsgemäße weitere Teilversiegelung von Verkehrsflächen ist nicht auszuschließen.

**Minimierung und Vermeidung:** Eingriffsmindernde Effekte ergeben sich aus dem Schutz wertvoller Biotope (außerhalb des Plangebietes) sowie dem Erhalt eines angemessenen Bestandes an Bäumen, welche zum Erhalt festgesetzt werden. Als größere zusammenhängende Gehölzstruktur bleibt die Hecke am südlichen Rand erhalten. Weiterhin sind die Heckenstrukturen im Norden des Plangebietes zumindest in ihrer Funktion als Hecke zu erhalten. Ein Umbau des Bestandes in heimische Gehölzarten ist perspektivisch wünschenswert.

Zustand nach Durchführung: Anlagebedingte Veränderungen werden sich durch ergänzende Bebauung sowie die Anlage geordneter PKW-Stellplätze ergeben. Der Verlust von Grundstücksfläche (durch Versiegelung / Überbauung) sowie ein Funktionsverlust (durch Anlage von Grünflächen) werden das Schutzgut nicht erheblich beeinträchtigen. Der Verlust wird durch Externe Maßnahmen kompensiert. In Summe erhöht sich die Totalversiegelung durch Überbauung im Plangebiet um 550m<sup>2</sup>, die Teilversiegelung für die Anlage von Wegen und Stellplätzen um 750m<sup>2</sup>. Im Plangebiet werden aus gestalterischen Gründen Einzelbaumpflanzungen festgesetzt.

Nutzungsbedingte Veränderungen, insbesondere Beeinträchtigungen des westlich angrenzenden Biotops sind nicht absehbar, da die Intensität der Grundstücksnutzung nicht erhöht wird und die bauliche Nutzung nicht erheblich näher an das Biotop heran rückt als bisher. Eine Erholungsnutzung von Landschaftsbereichen im Biotop bzw. im direkten Umfeld findet außerhalb des Plangebiets nicht statt. Durch die Erneuerung der Kläranlage (Einleitung eines Sanierungsverfahrens AZ: 7059.03/4/36-2007) wird die stoffliche Belastung des Biotops zudem verringert.

Tiere/ Besonderer Artenschutz nach § 42 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 § 42 eintreten können. Artenschutzrechtliche Verbote umfassen das *Schädigungsverbot* (§42(1)Nr. 1, 3 BNatSchG) als Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie das *Störungsverbot* (§42(1) Nr. 2 BNatSchG) als Verbot der Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Nonnevitz und somit das Plangebiet liegt in der weitestgehend offenen Wittower Agrarflur im Übergang zum Waldgebiet Schwarbe. Südwestlich des Ortslage befindet sich ein regelmäßig genutztes Nahrungsgebiet für Zugvögel. Beeinträchtigende Auswirkungen vom Plangebiet auf das Rastgebiet sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet durch die feuchte Senke mit dem Biotop Nr. 0449 und seinem rahmenden Gehölzbestand von der Ackerflur abgeschirmt wird.

Für das unmittelbar angrenzende Biotop Nr. 0449 wurden im Zuge eines Artenmonitoring 2005 folgende Tierarten festgestellt (Angaben vom Umweltamt, Landkreis Rügen):

- Moorfrosch und Erdkröte in der Nähe
- Laub- und Wasserfrosch sowie Rotbauchunke im Gewässer
- Teichmolch und Kammmolch
- Ringelnatter, Waldeidechse, Blindschleiche
- Stockente, Blässhuhn, Teichhuhn.

Moorfrosch und Kammmolch sind Arten, welche in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet sind. Die weiteren Arten stehen unter besonderem Schutz gem. BArtSchVO bzw. sind als Vogelarten streng geschützt.

Der Lebensraumkomplex des Stillgewässers erstreckt sich westlich des Plangebietes entlang eines Grabens, der in mehreren Feuchtbiotopen mit Anteilen an Wasserflächen, ruderalen Randstrukturen und Gehölzen ein offensichtlich funktionierendes System an Lebensbedingungen für die relevanten Arten zur Verfügung stellt.

Es ist nicht auszuschließen, dass sogenannte Allerweltsarten wie z.B. die Blindschleiche, welche auch in Gärten und Parkanlagen anzutreffen ist, das Plangebiet besucht. Das Plangebiet selbst bietet im Südwesten eine Benjeshecke, die des möglicherweise von der Waldeidechse oder der Erdkröte als Kulturfolger besucht wird.

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

Aufgrund der gleichbleibenden Intensität der Grundstücksnutzung und dem Erhalt der Einzäunung (Gäste können auch künftig nicht ungehindert Zugang zum Biotop erlangen) wird im Nebeneinander von Biotop und Ferienhausnutzung auch künftig kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand

gesehen.



Abbildung 4: System geschützter Biotope im Umfeld des Plangebietes

**Bewertung:** Aufgrund des Charakters des Plangebiets (Siedlungsbereich, Ferienanlage) sind vom B-Plan Nr.19 vor allem solche Tiere betroffen, die als direkte oder indirekte Kulturfolger die Angebote an anthropogen gestalteten Siedlungs- und Freiflächen als Lebensraum nutzen (Gehölze als Nahrungs- und Brutstätten, Dachräume als Brut- und Wohnstätten). Das Gelände ist eingezäunt und steht größeren Säugetieren nicht zur Verfügung.

Damit ist jedoch nicht vollständig ausgeschlossen, dass die Realisierung der Planung (überwiegend Sanierung des Gebäudebestandes) artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt und die Folgen der Bauleitplanung eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 42 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erfordert. Vorhabenbedingt werden keine Altbäume mit Höhlen beseitigt.

Im derzeitigen Planungsstand ist nicht erkennbar, dass weitere Belange des Besonderen Artenschutzes nach § 42 BNatSchG betroffen sein könnten.

Insbesondere im Falle von Baumfällungen können zum Zeitpunkt der Realisierung bislang nicht vorhandenen Brutstätten beeinträchtigt werden. Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 42 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten zu prüfen. Im positiven Fall ist hierfür eine Ausnahmegenehmigung nach § 43 Abs.8 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist beim Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen. Durch das LUNG sind Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

**Entwicklungsziel:** siehe Schutzgut Pflanzen

**Prognose bei Nichtdurchführung:** Die Nichtdurchführung des Vorhabens wird die allgemeine Situation des Schutzgutes Tiere nicht verändern. Die Intensität der Nutzung als Ferienhausgebiet wird erhalten bleiben.

**Minimierung und Vermeidung:** Der weitestgehende Erhalt der Gehölzstrukturen im Plangebiet vermeidet einen Eingriff in das Schutzgut. Eine Beschränkung auf die derzeitige Kapazität der Anlage minimiert mögliche zusätzliche Auswirkungen. Die mit dem B-Plan beabsichtigte Sicherung einer faktisch bestehenden Nutzung (vgl. 1.2) ist nicht geeignet, hinsichtlich anlagebedingter Auswirkungen artenschutzrechtliche Belange zu berühren.

Der darüber hinaus angestrebte mittelfristige qualitative Ausbau umfasst vor allem die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes im Zentrum der Anlage auf intensiv genutzten Flächen sowie die Erweiterung der bestehenden Gebäude durch Anbau von Wintergärten. Auch diese Maßnahmen sind auf Flächen beschränkt, die seit Jahren intensiv genutzt werden (Biotoptyp Ferienhausgebiet PZF, Ausprägung als Scherrasen) und keine geeigneten Habitatstrukturen für die benannten Arten aufweisen.

Der Baumbestand ist weitgehend zum Erhalt festgesetzt. Ein Ausbau der ungenutzten Dachräume ist derzeit nicht geplant. Artenschutzrechtliche Konflikte sind in Anbetracht der Qualität der geplanten Maßnahmen weitgehend auszuschließen.

Angesichts des mehrjährigen Planungshorizonts des B-Plans ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen nochmals eine Artenschutzkontrolle durchzuführen, um auszuschließen, dass zwischenzeitlich eine Besiedlung erfolgt ist.

**Zustand nach der Durchführung:** Der Erhalt der rahmenden Gehölzkulisse sowie strukturierender Pflanzungen wird die allgemeine Biotopqualität der Anlage für die Avifauna erhalten. Die Benjeshecke an der südwestlichen Grundstücksgrenzen wird als Teil der Gehölzstruktur zum dauerhaften Erhalt festgesetzt.

## **Landschaftsbild**

**Bestand:** In der Landschaftseinheit Nord- und ostrügenschlesisches Hügel- und Boddenland wird das Plangebiet der Großlandschaft Nördliches Insel- und Boddenland bzw. der Landschaftszone Ostseeküstenland zugeordnet. Das Plangebiet ist durch geringe Reliefunterschiede gekennzeichnet (Die mittlere Höhe beträgt 10mHN, in Richtung Osten leicht ansteigend, in Richtung Westen zum Stillgewässer hin abfallend. Das Umfeld des Weilers Nonnevitz besteht aus ausgeräumten Ackerflächen, in die vereinzelt Kleingewässer eingestreut sind.

**Bewertung:** Das Landschaftsbild wird im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan mit mittel bis hoch, der nördlich angrenzende Bereich wird mit sehr hoch bewertet. Aufgrund der Lage im Landschaftsraum ist den Belangen des Schutzgutes Landschaftsbild eine besondere Bedeutung beizumessen.

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

Im Gutachterlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern werden der Schutz der landschaftlichen Vielfalt und Eigenart der Küstenregion, die sowohl durch die natürliche Eigenart weiträumiger Küsten- und Boddenlandschaften, die teilweise Relieferung als auch die standörtliche Vielfalt eines Mosaiks aus Lebensräumen verschiedener Entwicklungsstadien geprägt wird sowie die Vermeidung von Beeinträchtigungen und Schutz des Küstenstreifens vor Überbauung und Überformung durch technische Bauwerke als Entwicklungsziele formuliert. Die bestehenden Vorbelastungen könnten bei Ergänzung einer kleinteiligen Struktur gemindert werden.

Landschaftliche Freiräume sowie die ursprüngliche Eigenart, Naturnähe und Schönheit einer Landschaft sind zu erhalten.

**Prognose bei Nichtdurchführung:** Eine Nichtdurchführung wird die bestehende Situation nicht ver-



ändern.

Minimierung und Vermeidung: Das neue Gebäude sowie die geplante Erweiterung eines Gebäudes passen sich in ihrem Dimension an die vorhandenen Gebäude an. Erhebliche Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes werden somit vermieden. Der Erhalt der rahmenden und strukturgebenden Gehölze minimiert die möglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Zustand nach Durchführung: Da die rahmenden sowie strukturierende Gehölze erhalten bleiben und die bauliche Entwicklung in geringem Umfang in an die vorhandene Bebauung angepassten Proportionen stattfindet, ist keine erhebliche Veränderung des Schutzgutes Landschaftsbild zu erwarten.

## **Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich**

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

Das Vorhaben wird in einem alt etablierten Wohn- und Ferienwohngebiet durchgeführt. Die geplanten Maßnahmen beschränken sich auf die geringfügige Erweiterung des Gebäudebestandes sowie eine Anpassung des Ausbaugrades der Erschließung an heutige Bedürfnisse.

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

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. (5. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22.12.2008 I 2986) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002, GVOBl. M-V 2003 S. 1, zuletzt geändert am 14. Juli 2006, GVOBl. M-V S. 560) zu vermeiden zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

*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 sind der Verlust der vorhandenen Vegetation wie Rasenflächen und wenige Einzelbäume unumgänglich. Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt.

Es werden anlagebedingt Flächen zur Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen sowie für die Herstellung von Wegen und Stellplatzflächen teilversiegelt. Das Beibehalten der Nutzungsart (Ferienhausgebiet) wird nicht als Eingriff dargestellt.

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

### Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Für die Anlage der Gebäude, Wege wird der Totalverlust an Biotopen des Siedlungsraumes (Ferienhausgebiet PZF) im Umfang von  $550\text{m}^2$  berechnet. Teilversiegelungen sind im Umfang von  $750\text{m}^2$  für die Anlage von Stellplätzen auf dem Biotoptyp Ferienhausgebiet PZF geplant.

### *Biotopbeseitigung mit Totalverlust*

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch ( $\text{m}^2$ )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ferienhausgebiet (PZF)	13.9.6	550,00	-	$[0,4 + 0,5] \times 0,75$	371,25
<b>Gesamt:</b>					<b>371,25</b>

### *Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust*

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Frei-	Flächenäquivalent für Kom-
-----------	-------------------------	------------------	-----------	--	----------------------------

	Landes M-V	(m <sup>2</sup> )		raumbeeinträchtigungsgrad	pensation
Ferienhausgebiet (PZF)	13.9.6	750,00	-	[0,4 + 0,2] x 0,75	337,50
<b>Gesamt:</b>					<b>337,50</b>

### Mittelbare Eingriffswirkungen

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

Das Besonders wertvolle Biotop Stillgewässer (außerhalb des Plangebietes) wird vorhabenbedingt nicht verändert. Auf das Biotop sind keine mittelbaren Eingriffswirkungen zu erwarten, da die bauliche Nutzung nicht erheblich näher an das Biotop heranrückt als bisher. Eine Erholungsnutzung von Landschaftsbereichen im Biotop bzw. im direkten Umfeld findet außerhalb des Plangebietes nicht statt. Das Plangebiet weist keine besonders wertvollen Biotopstrukturen auf, die als Teilbereichsraum der im Biotop kartierten Arten von Bedeutung wären.

Durch die Erneuerung der Kläranlage wird die stoffliche Belastung des Biotops zudem zukünftig verringert.

### Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	371,25 Kompensationsflächenpunkte
<u>Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust</u>	<u>337,50 Kompensationsflächenpunkte</u>
<b>Gesamteingriff</b>	<b>708,75 Kompensationsflächenpunkte</b>

### Kompensation gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V wie folgt bewertet:

Es ist die Entnahme Eschen (Nr. 9, 10, 19, 20) sowie Zitterpappeln (Nr. 26) geplant. Das Ferienhausgrundstück weist den Charakter eines Hausgartens (Garten zum Aufenthalt an Gebäuden mit Wohnfunktion) auf und wird hinsichtlich der Bewertung der Bäume als solcher betrachtet.

Beide Baumarten fallen nicht unter die Schutzbestimmungen des § 26a LNatG M-V und sind folglich nicht gem. Baumschutzkompensationserlass zu kompensieren.

Davon unberührt wird die Neupflanzung von 3 Hochstämmen im Plangebiet als grünordnerische Maßnahme festgesetzt.

### Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen dienen dem Erhalt bzw. dem Fortbestand des Baumbestandes im Plangebiet.

### Externe Kompensationsmaßnahme K 1

Als externe Kompensationsmaßnahme wird festgesetzt:

#### **K 1: Pflanzung von Einzelbäumen**

Pflanzung von 14 Bäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm der Art *Tilia cordata* (Winter-Linde). Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die Pflanzung der 14 Winterlinden soll auf den gemeindlichen Flurstücken 26/5 und 26/20 der Ge-

markung Dranske, Flur 4 erfolgen. Die Verpflichtung zur Pflanzung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Pflanzung von 14 Einzelbäumen 14 x 25m <sup>2</sup>	350,00	2	2,5	0,8	700,00
<b>Gesamtumfang der Kompensation außerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent für Kompensation):</b>					<b>700,00</b>

Folgende Kosten fallen nach Preisen für vergleichbare Vorhaben im Umfeld für die Pflanzung der 14 Bäume an:

Preis pro Baum, einschließlich einer 3-jährigen Entwicklungspflege: ca. 265 €

Preis für 14 Bäume: 14 x 265 = 3.710,- €.

*Bilanzierung:*

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von **708,75** Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von **0,00** Kompensationsflächenpunkten sowie externe Kompensationsmaßnahmen im Wert von **700,00** Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Das verbleibende rechnerisch ermittelte Defizit von **8,75** Kompensationsflächenpunkten wird aufgrund der Geringfügigkeit vernachlässigt. Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

### **3.3) Mensch und seine Gesundheit**

Die Erholungseignung der Anlage wird verbessert. Das Vorhaben ist auf die Verbesserung der Bedingungen für die Erholung und Gesundheit des Menschen ausgerichtet.

Das Schutzgut Mensch wird in dieser Hinsicht vom Vorhaben profitieren. Zusammen mit der Realisierung von andersartigen touristisch orientierten Vorhaben im Umfeld steigt die Vielfalt und somit die Attraktivität der Gemeinde Dranske als Tourismusstandort.

### **3.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **3.5) Wechselwirkungen**

#### **Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen**

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Vornutzung des Geländes als nicht erheblich einzustufen. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Die mit dem eigentlichen Vorhaben, dem Erhalt und der Verdichtung von Ferienwohnungen, verbundenen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind eher einfacher Art und beschränken sich auf die Überbauung bzw. Versiegelung von Grundstücksflächen, welche bisher als bebaute Flächen oder Zierrasenflächen / Ferienhausgebiet vorlagen.

Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend im Landschaftsraum. Durch die Umrüstung der Kläranlage mit einem möglichen Verbot der weiteren Einleitung von gereinigtem Wasser in das Biotop besteht die Gefahr, dass diesem im Sommer weniger Wasser zur Verfügung steht. Die Tatsache ergibt sich auch ohne diese Planung aus der auslaufenden Genehmigung für

den Betrieb der vorhandenen Kläranlage.

Die grünordnerischen Maßnahmen tragen Sorge für ein nachhaltig harmonisches, in eine gesunde Großgrünstruktur eingebettetes Ortsbild dieses Vorhabengebietes.

### 3.6) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan 19 „Nonnevitz“ der Gemeinde Dranske ist auf Grundlage der vorausgegangen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Mensch und seiner Gesundheit als umweltverträglich einzustufen.

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

Tabelle 2: Zusammenfassung Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter

### 3.7) Monitoring

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen 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.

Es werden für die Bebauung ausschließlich Biotop des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Dranske, Oktober 2008 / Juli 2009

  
Ahlers  
Bürgermeister

