

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76131 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
Fax: 0721 56888881
Tel: 0172 9683511

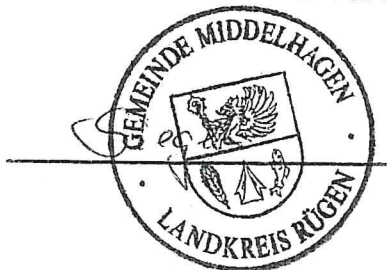
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498


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

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1/2009 „Ferienanlage Alt-Reddevitz“

Gemeinde Middelhagen / Rügen

Satzungsfassung




Kriesow
Bürgermeister



[Handwritten signature]
Kleesow
Bürgermeister

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung.....	4
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	4
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	4
1.2.1) Planungsziele.....	4
1.2.2) Plangrundlage.....	4
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	4
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan.....	5
1.4) Bestandsaufnahme.....	5
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet...5	
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	7
1.4.3) Sturmflutschutz.....	10
2. Städtebauliche Planung.....	10
2.1) Städtebaulicher Entwurf.....	10
2.1.1) Nutzungskonzept.....	10
2.1.2) Städtebaulicher Entwurf.....	12
2.1.3) Alternativen.....	13
2.2) Erschließung.....	13
2.2.1) Verkehrliche Erschließung.....	13
2.2.2) Ver- und Entsorgung.....	13
2.3) Flächenbilanz.....	15
2.4) Entwicklung von Natur und Landschaft.....	15
2.5) Begründung zentraler Festsetzungen.....	16
2.5.1) Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen. 16	
2.5.2) Festsetzungen zur Grünordnung.....	16
2.5.3) Örtliche Bauvorschriften.....	17
3. Auswirkungen der Planung / Umweltbericht.....	17
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	17
3.2) Umweltbericht.....	18
3.2.1) Allgemeines	18
3.2.2) Schutzgüter des Naturraumes	19
3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	31

3.2.4) Schutzgüter Mensch / Kultur- und Sachgüter.....	34
3.2.5) Wechselwirkungen	34
3.2.6) Zusammenfassung.....	34
3.2.7) Monitoring.....	35

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich des Ortes Alt Reddevitz. Die derzeit bestehende Zäsur zum Ort soll gemäß den Entwicklungszielen der Gemeinde durch eine einseitige Wohnbebauung geschlossen werden, so dass das die Gebäude des Plangebiets zukünftig zusammen mit dem südlich der Dorfstraße bestehenden Reiterhof der neuen Ortseingang von Alt Reddevitz bilden wird.

Das Plangebiet umfasst die Fläche der bestehenden Ferienanlage sowie der im Südwesten angrenzenden Pension. Auf die Einbeziehung des Campingplatzes wurde mit Ausnahme der neu zu ordnenden Zugangssituation verzichtet, da keine grundlegende Umgestaltung geplant ist und einzelne kleinere Maßnahmen auch nach § 35 BauGB genehmigt werden können.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 17/1, 17/2, 17/4, 17/5, 18, 208/13, 208/14210/5, 210/6, 211/1, 211/2 (teilweise), und umfasst eine Fläche von ca. 8,0 ha.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

1.2.1) Planungsziele

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Tourismus als Hauptbranche der lokalen Wirtschaft weiter auszubauen. Hierzu gehört der Ausbau der Beherbergungskapazität ebenso wie die Steigerung der Attraktivität und Bekanntheit der Gemeinde als Tourismusort durch Verbesserung des touristischen Tourismusingfrastrukturangebots.

Gemäß den Grundsätzen eines sparsamen Umgangs mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden soll dabei die Entwicklung auf bereits baulich / touristisch vorgenutzte Flächen konzentriert werden.

1.2.2) Plangrundlage

Plangrundlage ist eine Vermessung des Plangebiets des Vermessungsbüros Krawutschke Meißner Schönemann, Bergen. Die Katastergrenzen des laufenden Bodenordnungsverfahrens wurden berücksichtigt und nachgetragen.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan war das Plangebiet trotz der seit langem bestehenden touristischen Nutzung ursprünglich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Vorfeld der Planung wurde der Flächennutzungsplan der tatsächlichen Nutzung angepasst (6. Änderung). Dargestellt werden jetzt Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauGB mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet im Westen und Campingplatzgebiet im Osten.

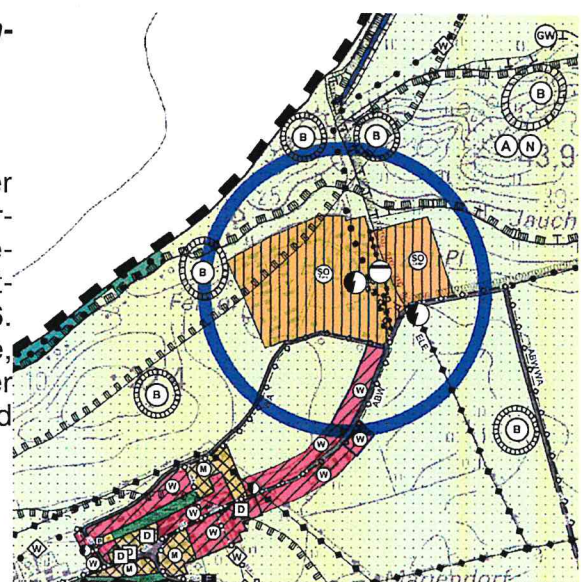


Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Stand 6. Änderung

1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans (Büro Stefan Pulkenat 2002) weist folgende Ziele aus:

Der Fliegerberg wird als halboffene Hutelandschaft dargestellt, die übrigen Flächen von Ferienhausgebiet und Zeltplatz als Grünland auf Mineralböden. Ein von Norden ankommender Wanderweg gabelt sich zu zwei Wegen, welche das Plangebiet zerschneiden. Es sind Flächen und Anlagen der Ver- und Entsorgung für Elektrizität und Abwasser ausgewiesen. Als Siedlungspunkt im Außenbereich wurde die Hofstelle südlich des Plangebietes erfasst. Aus der Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes geht hervor, dass das Plangebiet in seinem Bestand berücksichtigt wurde. Es werden keine Maßnahmen zum Rückbau formuliert. Die dokumentierten Maßnahmen wurden überwiegend aus dem PEP Ostrügen übernommen und beinhalten Ziele des Biotopschutzes außerhalb bebauter Flächen. Der Fliegerberg, die Flächen westlich des Wanderweges sowie die Steilküste des Reddevitzer Höfts werden als Kerngebiet (lt. Naturschutzgroßprojekt Ostrügen) II/4A NSG Having und Reddevitzer Höft dargestellt. Es grenzen nördlich die Maßnahmenflächen 23 g (westlich des Wanderweges) sowie 26b (östlich des Wanderweges) an das Plangebiet.

Im Plan Landschaftsbild wird das Plangebiet als bauliche Einzelstruktur mit Fernwirkung angesprochen, welche von Baumreihen eingefasst ist. Maßnahme 23g untersetzt das Entwicklungsziel in Richtung einer dauerhaft durch extensive Beweidung offen zu haltenden Magerrasenvegetation mit standorttypischem Arteninventar. Maßnahme 26b ist in der Tabelle der Maßnahmen zu Kerngebiet II/4A NSG Having und Reddevitzer Höft nicht aufgeführt.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Im Bereich des Plangebiets besteht seit langem eine große Ferienanlage mit insgesamt rund 1.200 Betten, davon knapp die Hälfte in 157 festen Ferienhäusern mit einer Gebäudegrundfläche von insgesamt knapp 6.000 qm sowie einer Grundfläche insgesamt von 8.320 qm (Gebäude einschließlich Terrassen). Mit Ausnahme der 12 größeren Gebäude (Rohrdachhäuser mit jeweils 2 bis 3 Wohneinheiten) entsprechen die Ferienhäuser in ihrer baulichen Anlage nicht den heutigen Standards, so dass eine weitgehende Neubebauung vorzusehen ist.

Die Gebäude werden derzeit von verschiedenen Bungalowvereinen bewirtschaftet. Angesichts der abgeschlossenen Pachtverträge (mit unterschiedlichen Laufzeiten) ist von einer abschnittsweisen, sich über mehrere Jahre verteilenden Erneuerung auszugehen.

An das Ferienhausgebiet schließt östlich ein Campingplatz mit 209 Standplätzen für Touristik-Camper an; weitere 11 Standplätze bestehen im Bereich der Dauercamper (insg. 550 Betten). Das Gebiet wurde in den letzten Jahren durch Umsiedlung / Konzentration der Dauercamper (mit ihren festen, nach LBauO M-V als Gebäude zu wertenden Anlagen) neu geordnet. Auf dem Campingplatz befindet sich ein in den letzten Jahren grundlegend renoviertes Sanitärgebäude. Der Bereich der Standplätze liegt weitgehend außerhalb des Plangebiets, der Campingplatz wird jedoch zusammen mit der Ferienanlage bewirtschaftet (gemeinsame Zentraleinheit) und auch über das Plangebiet erschlossen, so dass dessen Kapazität bei zentralen Fragen Berücksichtigung finden muss.

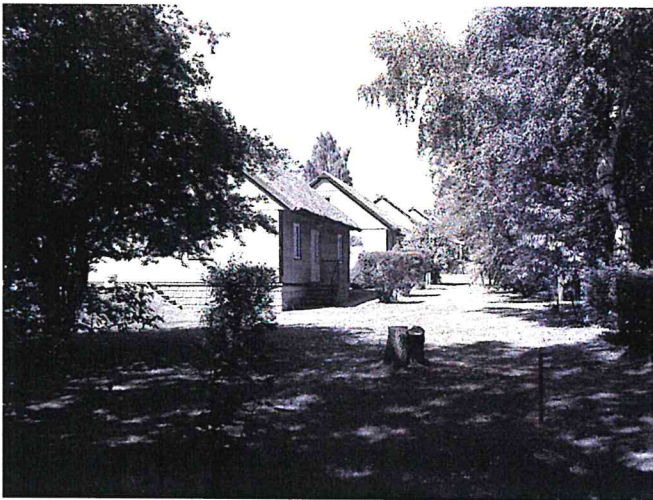


Abbildung 2: Rohr-dach-Ferienhäuser



Abbildung 3: Bungalow-Reihe



Abbildung 4: Luftbild

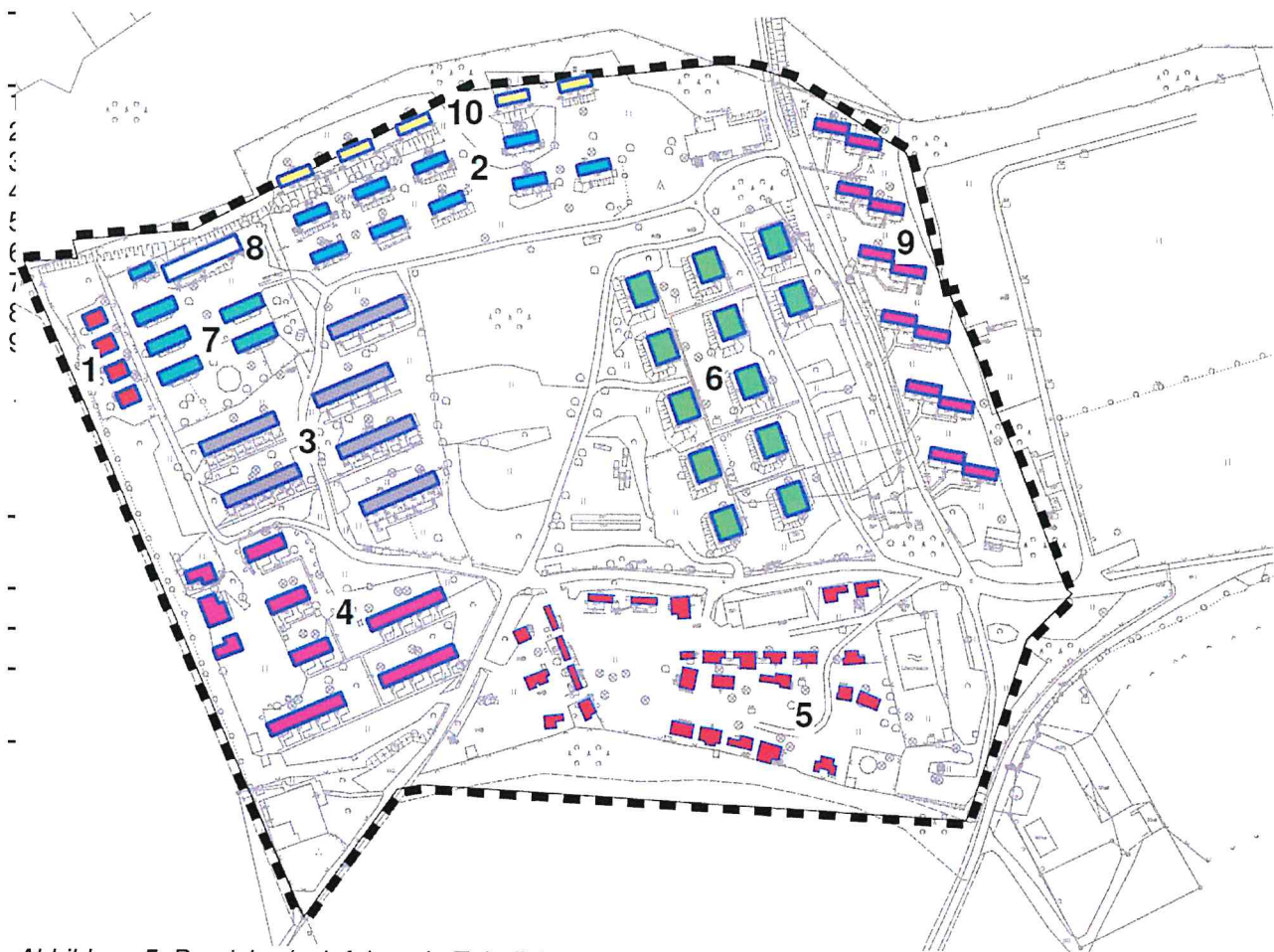


Abbildung 5: Bereiche (vgl. folgende Tabelle)

- Gaststätte, Laden usw.

Für die Versorgung der Urlauber besteht im Gebiet eine Gaststätte sowie ein kleiner Laden mit insg. rund 700 qm Grundfläche.

Die äußere Erschließung wurde in den letzten Jahren erneuert; das Plangebiet ist voll erschlossen. Im Südosten besteht ein Wasserspeicher zur Löschwasserversorgung.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Die Bereiche des Plangebiets befinden sich innerhalb bzw. in der Nähe zu folgenden Schutzgebieten nach internationalem bzw. Landesrecht:

Natura 2000

Das Plangebiet liegt mit seinem nördlichen Rand in einem geringen Abstand zum FFH-Gebiet DE 1648-302 *Küstenlandschaft Südost-Rügen*.

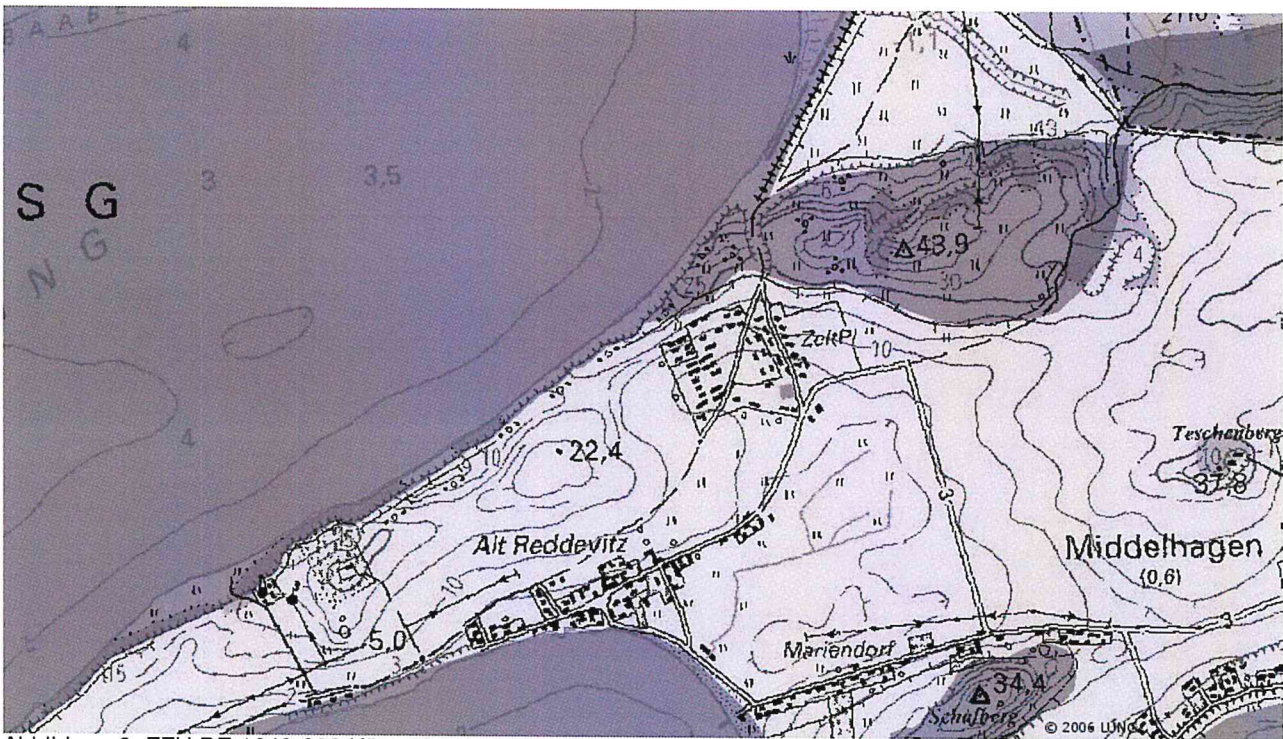


Abbildung 6: FFH DE 1648-302 Küstenlandschaft Südost-Rügen (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Das Plangebiet liegt umgeben vom Europäischen Vogelschutzgebiet SPA DE 1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund*. Die Ortslagen sowie der Campingplatz in der Umgebung wurden in den Fachvorschlägen zur Ausweisung von SPA (Stand Januar 2008) im Gegensatz zur bisherigen Ausweisung herausgenommen.

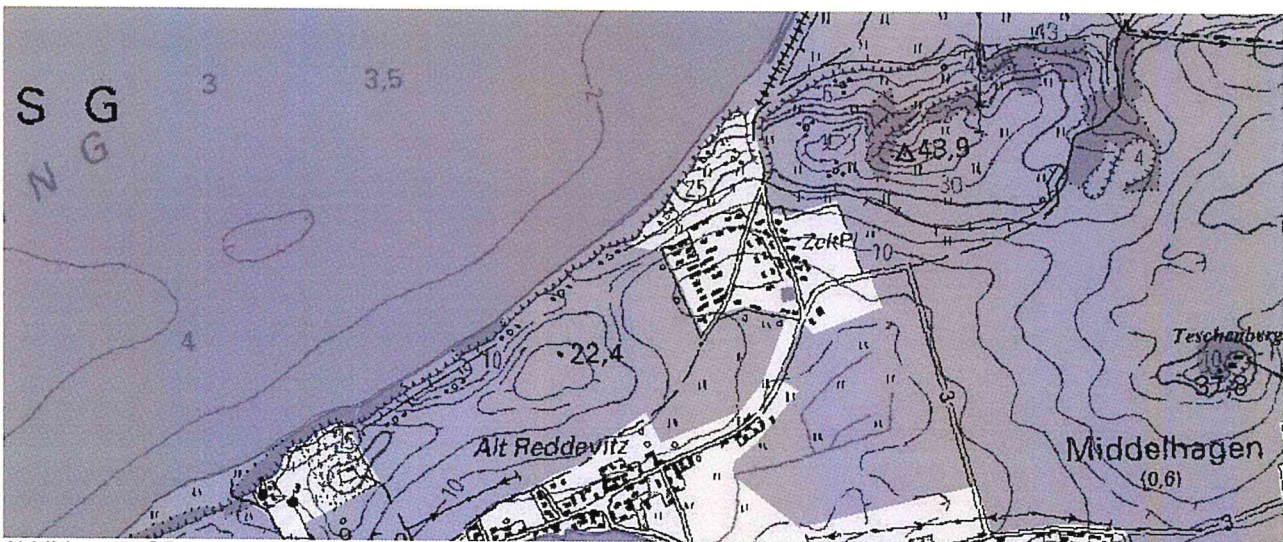


Abbildung 7: SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Eine gewisse Ungenauigkeit in der Abgrenzung des SPA tritt im Süden der Anlage auf. Der zum Ferienhausgebiet gehörende Gehölzstreifen, welcher das Plangebiet vom Acker trennt, wurde in der Darstellung des SPA nicht berücksichtigt. Die Planung geht davon aus, dass auch dieser der Ferienanlage hinzugerechnet und somit nicht als SPA betrachtet wird.

Die Verträglichkeit mit den Schutzziele der Natura 2000-Gebiete wurde standort- und vorhaben-spezifisch im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans nachgewiesen.

Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen (Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung). In der Schutzzone III soll durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Erholungswert der Landschaft erhalten werden.

Der nördlich an das Plangebiet grenzende Fliegerberg gehört zur Teilfläche Having und Reddevitzer Höft des NSG Nr. 189 *Mönchgut*. Dieses gehört zur Schutzzone II des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

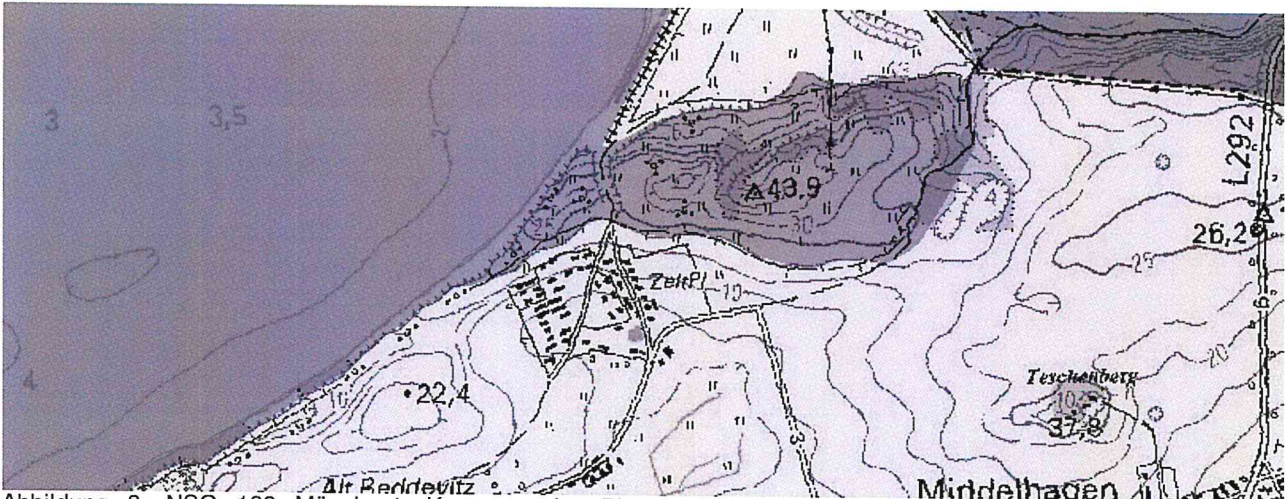


Abbildung 8: NSG 189 Mönchgut, Kernzone des Biosphärenreservates Südost-Rügen (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V

Der nordwestliche Streifen des Plangebiets liegt innerhalb des 200m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V.

Wasserschutzgebiet

Der Campingplatz östlich des Plangebietes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIa der Wasserfassung Baaber Heide. Dieses Wasserschutzgebiet wurde mit Beschluss des Kreistages Rügen Nr. 65-12/81 am 10.09.1981 festgesetzt und durch §136(1) LWaG M-V in seiner Gültigkeit, einschließlich der entsprechenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen, bestätigt.

Mit Schreiben vom 06.01.2006 hat die oberste Wasserbehörde eine Anpassung des Wasserschutzgebiets Baaber Heide beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen angeregt. Das Wasserschutzgebiet soll überarbeitet und danach per Rechtsverordnung durch die oberste Wasserbehörde neu festgesetzt werden.

Bodendenkmale

Im näheren Umfeld, jedoch nicht innerhalb des Plangebiets, sind Bodendenkmale bekannt. Der Fund weiterer Bodendenkmale ist angesichts der langen Siedlungsgeschichte der Region nicht auszuschließen. Daher ist folgendes zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Besonders geschützte Biotop nach § 20 LNatG M-V

Im Norden grenzt westlich des Radweges unmittelbar das Biotop Nr. 8945 *Trockenvegetationskomplex am Ostufer der Having*, welches unter dem Gesetzesbegriff *Trocken- und Magerrasen* erfasst wurde, an das Plangebiet. Seine Gesamtgröße beträgt 55.622m². Für das Biotop liegt ein Biotopbogen vom 18.10.2001 vor. Darin wird das Biotop wie folgt beschrieben:

Der heterogene Trockenvegetationskomplex liegt auf dem Westteil eines Berges. Trockene bis mäßig trockene Sande dominieren das Substrat. Im Westen und Norden grenzt ein Kliff mit Trockenbiotopen und frischeren Wiesenbereichen an das Biotop. Im Osten folgt auf das Biotop ein Weg. Im Süden schließen sich Ackerflächen und eine Bungalowsiedlung an.

Der Westteil des Biotops wird zum großen Teil von einem Strandnelken-Rotstraußgrasrasen eingenommen. An den Südhängen haben sich sandseggenreiche Rotstraußgrasrasen, Strandroggenfluren und Steppenlieschgrasrasen entwickelt. Der zentrale östliche und nördliche Teil des Biotops ist stark mit Besenginster verbuscht. Im Mosaik prägen hier Rotstraußgras oder Knautgras und Quecken die Krautschicht. Strandnelke, Flaumhafer, Schafschwingel, Steppenlieschgras und Taubenskabiose wurden nachgewiesen und sind geschützt. Das Biotop droht weiter zu verbuschen. Auflichtung und extensive Beweidung durch Schafe wird empfohlen.

Östlich des Radweges grenzt im Norden das Biotop Nr. 8975 *Trockenkomplex nordöstlich von Alt Reddevitz*, welches dem Gesetzesbegriff *Trocken- und Magerrasen* zugeordnet wird, an das Plangebiet. Das Biotop nimmt eine Gesamtfläche von 165.887m² ein. Im Biotopbogen vom 25.07.2001 wird es wie folgt beschrieben:

Der Trockenkomplex nordöstlich von Alt-Reddevitz wächst auf mäßig trockenen, teilweise trockenen Sandböden. Er liegt zwischen extensiv genutzten Sandmagerrasen, Frischweide und einem Acker, von dem er durch einen Weg getrennt ist. Der Komplex besteht aus einer ruderalisierten Rotstraußgrasflur und Besenginstergebüschchen, die kleinräumig miteinander verzahnt sind. Lediglich im Westen der Fläche befindet sich ein großer zusammenhängender ruderalisierter Magerrasen. Dieser ist dominiert von Rotstraußgras und Ruchgras, insbesondere zwischen den Gebüschchen auch vom Wolligen Honiggras. Unter den typischen Arten der Sandmagerrasen befinden sich beispielsweise die gemeine Grasnelke, und das Steppen-Lieschgras. Der Komplex wird gegenwärtig nicht genutzt, es wird eine extensive Beweidung empfohlen.

1.4.3) Sturmflutschutz

Im Küstenbereich des Planbereiches ist bei sehr schweren Sturmfluten boddenseitig mit Wasserständen bis 2,45m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Angesichts einer Höhenlage von rund 4m (sowie ansteigend bis knapp 15m) ist das Plangebiet nicht überflutungsgefährdet.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Städtebaulicher Entwurf

2.1.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die touristische Nutzung des Plangebiets unter grundsätzlicher Berücksichtigung der derzeitigen Beherbergungskapazität als absolute Höchstgrenze gestärkt werden. Erfahrungsgemäß kann durch Erneuerung der Baulichkeiten und dem Ausbau der Versorgungsangebote die Wertschöpfung je Übernachtung sowie die Auslastung im Jahresdurchschnitt deutlich gesteigert werden. Dabei soll die Anlage zukünftig im Wesentlichen durch nur noch einen Betreiber bewirtschaftet werden (zentrales Marketing), so dass eine klare touristische Ausrichtung möglich ist.

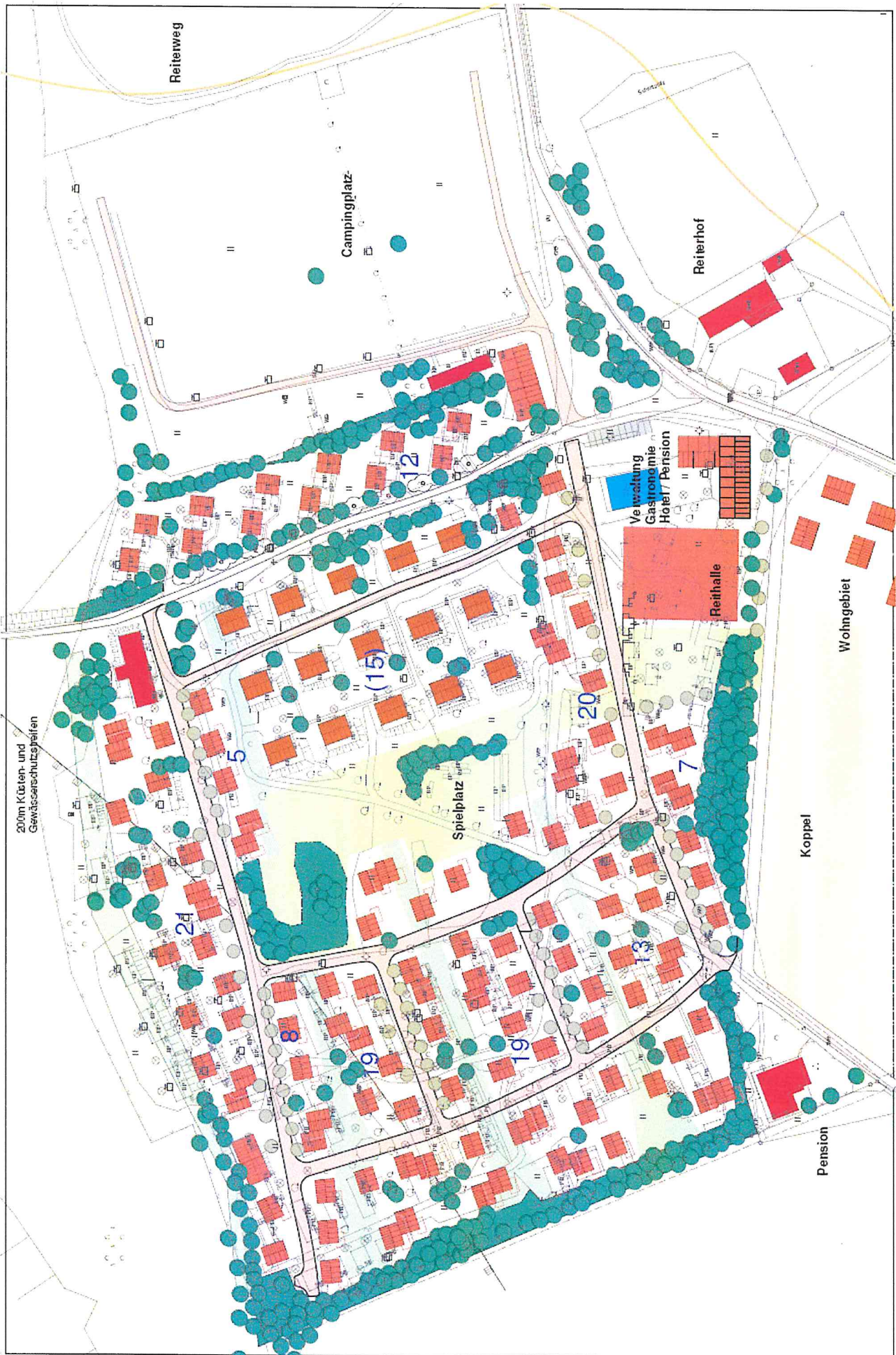


Abbildung 9: Städtebaulicher Entwurf, Stand 3/2009

In Übereinstimmung mit dem eher ländlichen Charakter des Ortes Alt Reddevitz sowie der landschaftlich reizvollen Lage am Ortsrand wird eine Ausrichtung auf den naturverbundenen Urlaub für erfolgversprechend gehalten. Die Gäste werden auch zukünftig vor allem aus Familien und aktiven ältere Paaren bestehen. Mit 550 Betten kann im Jahr bei einer Auslastungsquote der angebotenen Betten von 40 % mit rund 80.000 Übernachtungen gerechnet werden.

Der Ausbau wird schrittweise erfolgen; geplant sind:

- Neuerrichtung der Ferienhäuser vor allem als kleine, zeitgemäße Einzelhäuser mit je einer Einheit, zu einem geringeren Teil auch als Doppelhäuser.
- Differenzierung der Beherbergungsformen: Neben den bisherigen Beherbergungsformen (Ferienhäuser, Touristik-Camping) soll die Angebotspalette um eine kleine Pension / ein Fahrradhotel erweitert werden. Mit dem Angebot von Hotelzimmern können nicht nur ergänzende Zielgruppen angesprochen (Kurzurlaub), sondern auch das gastronomische Angebot erweitert werden (z.B. Frühstück, Halbpension).
- Ausbau der zentralen Infrastruktur. In Übereinstimmung mit der zukünftigen einheitlichen Bewirtschaftung soll ein zentraler Anlaufpunkt für die Gäste mit Rezeption / Verwaltung, Gastronomie sowie Wellness- / Fitnessangeboten geschaffen werden. Das neue Zentrum stellt den Eingang in die Anlage dar. Die bisher versteckt am nördlichen Rand liegende bestehende Gaststätte soll in die neue Zentraleinheit integriert werden.
- Ausbau des Reittourismus (in Zusammenarbeit mit dem benachbarten Reiterhof). Hierzu soll auf südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen eine neue Koppel eingerichtet werden. Angestrebt ist die Integration einer großen Reithalle (Hufschlagmaß 20/40m), die neben ihrer eigentlichen Funktion auch als Festhalle für den Ort dienen und bisher mangels Raumangebot nicht mögliche größere Veranstaltungen aufnehmen kann. Der Vorhabenträger wird darüber hinaus die Ausweitung des örtlichen Reitwegenetzes sowie weitere Angebote unterstützen (z.B. Ausbau eines Vielseitigkeitsparcours).

2.1.2) Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf nimmt grundsätzlich die bestehenden Strukturen auf. Bestehende zusammenhängende Freibereiche, insbesondere der gehölzgeprägte zentrale Grünbereich sowie die größeren Gehölzflächen am Rand, werden übernommen und in die neue Anlage integriert. Im Norden wird auf einen Ersatz der obersten Bungalowreihe verzichtet, um die Integration in das Landschaftsbild sowie den Übergang zu den angrenzenden Schutzgebieten zu verbessern.

In der Ferienanlage können folgende Bereiche mit jeweils eigener Struktur unterschieden werden:

- Die bestehenden größeren Reetdachhäuser im räumlichen Zentrum der Ferienanlage werden erhalten; der durch das strenge Raster geprägte Bereich wird im Südosten durch eine ergänzende Bebauung unauffällig erweitert.
- Der Großteil der neuen Ferienhäuser wird in dem westlichen Bereich als Ersatz für die dort vorhandene Bungalowbebauung entstehen. Die neue Bebauung wird durch vier zumeist kurze hangparallele Stichstraßen organisiert, die leiterförmig durch zwei Nord-Süd verlaufende Straßen erschlossen werden. Jede der vier Stichstraßen ist im Süden durch eine traufständige Gebäudereihe (sowie unterstützt durch eine Baumreihe) räumlich gefasst, im Norden sind giebelständige Häuser in freier unregelmäßiger Anordnung vorgesehen. Auch am westlichen Rand werden die Gebäude unregelmäßig versetzt angeordnet, um einen aufgelockerten Übergang in die offene Landschaft zu erreichen.
- Der schmale Streifen zwischen gemeindlichem Radweg und Campingplatz wird in Anlehnung an die bisherige Struktur, jedoch mit Einzelhäusern (statt der früheren Doppelhäuser) bebaut. Die Gebäude werden wie bisher direkt über den Gemeindeweg erschlossen.
- Der weitgehend ebene Bereich im Süden an der Dorfstraße soll zukünftig der Zentraleinheit

vorbehalten bleiben. Die Anlage wird damit ein „Gesicht“ bzw. einen Eingang an der Dorfstraße erhalten. Die genaue Ausformung der Zentraleinheit wird abhängig sein von dem Raumprogramm.

2.1.3) Alternativen

Der städtebauliche Entwurf wurde im Laufe der Planungen weiter durchgearbeitet. Dabei wurde die anfänglich gleichmäßige Verteilung der Ferienhäuser im Plangebiet zugunsten eines besseren Erhalts zusammenhängender Grünbereiche aufgegeben.

Alternativen wurden vor allem für die Anordnung der Reithalle untersucht. Dabei wurden drei mögliche Standorte bewertet:

- A) Anordnung der Reithalle im Zusammenhang mit der Zentraleinheit am südlichen Rand des Plangebiets. Diese Lösung stellt eine gute Integration des großen Gebäudes in das Orts- und Landschaftsbild sicher, da der Bereich zum Einen bereits eingegrünt ist, zum Anderen aber das Gebäude durch die sich den Hang hinauf staffelnde Ferienhausbebauung optisch hinterfangen wird. Im Zusammenhang mit der Zentraleinheit kann die geplante Verwendung als Festhalle sinnvoll unterstützt werden (gastronomische Bewirtung, Reiterstübchen). Wegen der Nähe sowohl zu den Ferienwohn- als auch den geplanten Wohnhäusern (Arrondierung Alt Reddevitz) sind jedoch Nutzungskonflikte nicht gänzlich auszuschließen.
- B) Bau der Reithalle östlich des Campingplatzes direkt nördlich der Gemeindestraße. Durch die Lage außerhalb des Bebauungszusammenhangs würde dabei der baulich geprägte Bereich jedoch vergrößert werden; das Gebäude wäre bereits von weitem als Störung in der Landschaft sichtbar. Durch die größeren Abstände zur Wohn- und Ferienhausnutzung erlaubt diese Lösung jedoch die Minimierung von Nutzungskonflikten. Angesichts des für den Bereich ausgewiesenen Biotopschutzes nach § 20 LNatG M-V steht der Standort jedoch vorbehaltlich einer umfassenden Bewertung der vorzufindenden Biotoptypen nicht zur Verfügung.
- C) Integration der Reithalle in den bestehenden Reiterhof. Auch bei dieser Variante könnten Nutzungskonflikte minimiert werden; eine gemeinsame Bewirtschaftung von Reiterhof und Reithalle könnte sich zudem positiv auf die Bewirtschaftung auswirken. Das große Gebäude der Reithalle wäre jedoch bereits von weitem sichtbar und würde das Landschaftsbild deutlich negativ beeinflussen.

2.2) Erschließung

2.2.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Dorfstraße erschlossen. Der Anschluss an die Dorfstraße wird neu gestaltet, wobei die bisher unterschiedlichen Zufahrtmöglichkeiten gegenüber dem Reiterhof gebündelt werden. Auch der Campingplatz wird zukünftig über die neue Zufahrt erschlossen werden.

Alternativ wird eine neue westlich Einfahrt in die Ferienanlage vorgesehen, die über die neu geplante Gemeindestraße im Süden des Plangebiets erreicht wird.

Die innere Erschließung der Ferienanlage wird - mit Ausnahme des als gemeindlicher Radweg dienen Straßenabschnitts – als private Verkehrsflächen ausgewiesen.

2.2.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gegeben. Die Haupttrinkleitung verläuft an der Dorfstraße. Hier sind Anschlusspunkte gegeben. Das innere Verteilungsnetz ist alt und marode und bedarf einer Erneuerung unter Berücksichtigung der aktuellen Bebauung und Liegenschaftsverhältnisse. Die Kosten hat der Vorhabenträger zu übernehmen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist gegeben. Das öffentliche Schmutzwasserpumpwerk befindet sich im B-Plangebiet an der Dorfstraße. Die entsprechenden Abstände sind einzuhalten, so dass eine Beeinträchtigung der Anlagen ausgeschlossen werden kann. Die Hauptabwasserleitung verläuft im Bereich der Gemeindestraße (vom Campingplatz kommend nach Alt Reddevitz). Für die innere Erschließung gelten die gleichen Bedingungen wie im Trinkwasserbereich. Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Niederschlagswasserentsorgung

Eine Regenwasserkanalisation besteht in der Gemeinde nicht.

Im Plangebiet sind zur Versickerung des Regenwassers in Oberflächennähe vergleichsweise günstige Verhältnisse zu erwarten (Grundmoränensande). Zudem sind im Umfeld Fließgewässer vorhanden (Graben 27/40), in die Regenwasser abgeleitet werden könnte. Es wird auf die bestehende angeschlossene Straßenentwässerung verwiesen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann nicht über das Trinkwassernetz sichergestellt werden. Im Plangebiet befindet sich ein Löschwasserteich, der entsprechend der DIN 14210 funktionstüchtig zu halten ist. Gem. DVWG Arbeitsblatt W 405 ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h (800l/min) für mindestens 2 Stunden erforderlich.

Gasversorgung

Die Gemeinde wird gemäß Konzessionsvertrag durch die EWE Netz GmbH angeschlossen und versorgt. Das Netz kann für die Versorgung der beiden zusätzlichen Gebiete erweitert werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist sichergestellt.

Telekommunikation

Im Planungsbereich befinden sich unter- und oberirdische Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG zur Versorgung anliegender Grundstücke. Entsprechend der Richtlinie der DTAG sind Erschließungsmaßnahmen in ausgewiesenen Ferienhausgebieten/Ferienanlagen bzw. Änderungen vorhandener TK-Linien bedingt durch diese Erschließung für den Veranlasser kostenpflichtig.

Ein Überbauen unserer Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen und Änderungen an vorhandenen oberirdischen TK-Linien sind nicht gestattet. Die Verlegetiefe beträgt ca. 0,60m von der Oberfläche. Bei Freilegung unserer Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme ist die Originalüberdeckung wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über unsere Anlagen neu zu verlegen.

Zur Einhaltung des Beeinflussungsschutzes und der Sicherheit sind folgende Forderungen einzuhalten. Zwischen den Anlagen zur Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung und unseren Anlagen ist ein Mindestabstand von 0,4 Meter bei Parallelverlauf, 0,2 Metern bei Kreuzungen und 2,0 Metern bei Erdungsanlagen einzuhalten.

Zwischen den Anlagen der Energieversorgung / Straßenbeleuchtung und unseren Anlagen ist ein Mindestabstand von 0,3 Meter bei Parallelverlauf, von 0,1 Meter bei Kreuzungen und von 2,0 Metern bei Erdungsanlagen einzuhalten.

Sollte eine telekommunikationstechnische Erschließung bzw. Änderung der vorhandenen TK-Linien gewünscht sein, sind uns aussagekräftige Planungsunterlagen sowie eine Planungszeit von mindestens 12 Kalenderwochen zur Verfügung zu stellen.

2.3) Flächenbilanz

Die Planung geht für die Ferienanlage Alt Reddevitz von folgender Kapazität aus:

124 Einfamilienhäuser neu (1 Wo)	496 Betten
12 Reetdachhäuser Bestand (2 Wo)	96 Betten
3 Zweifamilienhäuser neu (2 Wo)	24 Betten
Zentralgebäude (Pensionszimmer)	20 Betten
<u>3 Betreiberwohnungen</u>	
gesamt	636 Betten

Für die Einfamilienhäuser werden rund 100 qm Grundfläche, für die Zweifamilienhäuser rund 150 qm Grundfläche (jeweils inkl. ca. 15 qm Terrasse) als Hauptanlage angesetzt. Insgesamt erfordern die 124 Ferienhäuser damit eine zulässige Grundfläche von 12.400 qm.

Hinzu kommen Flächen für die Zentraleinheit sowie das Betreiber- und Personalwohnen (einschließlich Saisonkräfte).

Damit ergibt sich insgesamt folgende Flächenbilanz:

	Fläche	GRZ	Zulässige Bebauung (Hauptanlage)	Zulässige Nebenanlagen	Summe
Ferienhausgebiet	58.851qm	(ca. 0,25)	14.773 qm	7.387 qm	22.160 qm
davon:	6.299 qm	0,35	2.205 qm	1.103 qm	
	12.726 qm	0,3	3.182 qm	1.591 qm	
	28.416 qm	0,25	7.104 qm	3.552 qm	
	11.411 qm	0,2	2.282 qm	1.141qm	
Campingplatz	771 qm	0,35	270 qm	135 qm	405 qm
Verkehrsflächen					
davon öffentlich	2.549 qm				
privat	5.615 qm				
Grünflächen privat	13.612 qm				
Plangebiet	80.210 qm				

2.4) Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Umbau des Plangebietes soll schrittweise erfolgen. Die vorhandene Bebauungsstruktur lässt zum überwiegenden Teil einen auf die heutigen Bedürfnisse der Gäste ausgerichteten Um- und Ausbau nicht zu. Um neue Gebäude errichten zu können ist der Abbruch an vorhandener Bausubstanz erforderlich. Auch die verkehrstechnische Erschließung wird auf heutige Anforderungen ausgerichtet. Die Fahrbahnen erhalten einen Mindeststandard, derzeit auf Wiesen parkende Autos werden künftig auf geordneten Stellplätzen untergebracht.

Die neue städtebauliche Struktur bewahrt die Idee der zentralen Grünfläche, welche Nutzern der Anlage zu Festen oder zur sportlichen Betätigung zur Verfügung steht. Der derzeit durch Pappeln dominierte Gehölzbestand wird durch Einzelbaumpflanzungen standortheimischer Gehölzarten ersetzt.

Im gesamten Plangebiet wird der vorhandene Gehölzbestand, soweit er als erhaltenswert eingestuft wurde (die zahlreichen Pappeln sind in den kommenden Jahren ohnehin aus Gründen der

Verkehrssicherheit zu entnehmen), nach Möglichkeit erhalten. Die schrittweise Realisierung hat hinsichtlich der Lebensraumfunktion des Ziergehölzbestandes im Umfeld der Gebäude den Vorteil, dass auch das Ersetzen des Gestaltungsgrüns in Schritten erfolgen wird.

Wichtig für das Erscheinungsbild der Anlage innerhalb der umgebenden Landschaft ist der Erhalt und die dauerhafte Sicherung des rahmenden Gehölzbestandes. Der Umbau von Pappel-Windschutzpflanzungen in artenreiche Gehölzbestände wird die Einbindung in das Landschaftsbild harmonischer gestalten.

Einzelbaumpflanzungen strukturieren auch künftig das Innere der Anlage.

Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen bzw. alte Gebäude werden zugunsten der Neubebauung zurückgebaut. Im Norden wird nach Abbruch von fünf Ferienhäusern ein trockengeprägter Offenlandstreifen im Übergang zum angrenzenden besonders geschützten Biotop gestaltet.

2.5) Begründung zentraler Festsetzungen

2.5.1) Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt: ein Ferienhausgebiet (als SO nach § 10 BauNVO).

Das Ferienhausgebiet dient der touristischen Nutzung durch einen wechselnden Personenkreis. Um eine Zweckentfremdung in Richtung Dauerwohnen zu erschweren, werden zusätzliche Festsetzungen hinsichtlich der Nebenanlagen getroffen: Zu nennen sind das Verbot, Garagen zu errichten, sowie das Verbot der Einzäunung einzelner Grundstücke.

Als touristische Infrastruktur wird im Bebauungsplan ein möglichst breites Spektrum als zulässig berücksichtigt. Dazu gehören auch Reithallen als Einrichtung für die sportliche Betätigung der Gäste.

Um die städtebaulich ungewünschte Ansiedlung von Versorgungseinrichtung mit einer größeren (gesamtdörtlichen) Bedeutung auszuschließen, werden Läden auf eine übliche Verkaufsfläche von 250 qm begrenzt.

Ergänzend werden Wohnungen für Betriebsinhaber / -leiter sowie (meist saisonal) genutzte Personalwohnungen zugelassen, für die regional ein großer Bedarf besteht.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht einer durchschnittlichen GRZ von 0,25. Die GRZ wird jedoch bereichsweise differenziert festgesetzt und dabei von den zentraleren Bereichen (GRZ 0,35) zu den Randbereichen (GRZ 0,2) hin abgestuft, um einen aufgelockerten Übergang in die angrenzenden Grünbereiche sicherzustellen. Ergänzend wird die Zahl der Wohneinheiten je Ferienhaus mit Ausnahme der bestehenden Reetdachhäuser auf je eine begrenzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird vorwiegend durch bandartige, vielfach durch Aussparungen gegliederte Baufenster festgesetzt, so dass einerseits eine gewisse Offenheit hinsichtlich der endgültigen Platzierung der Gebäude, andererseits aber keine Möglichkeit zur erheblichen Erhöhung der Anzahl der Gebäude besteht.

Im Bereich der geplanten Zentraleinheit ist wegen der Flächenbedarfe (z.B. Reithalle) eine höhere Überbauung zuzulassen. Auch bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche waren die erheblichen Gebäudegrößen (Reithalle mit 20/40 m Hufschlaggröße sowie zusätzlicher Boxen/Stallgasse) sowie die notwendige größere Flexibilität angesichts des nicht abschließend festgelegten Raumprogramms zu berücksichtigen. Trotz der großen Gebäude soll die ortsübliche Höhenentwicklung (mit einer Firsthöhe bis 9,0 m) nicht überschritten werden.

2.5.2) Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen Erhaltungsgebote sowie Neupflanzungen. Weiterhin werden die Umstrukturierung der rahmenden Windschutzpflanzung in einen artenreichen Ge-

hölzstreifen sowie das Herstellen eines trockenengeprägten Offenlandstreifens im Norden der Anlage als Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

2.5.3) Örtliche Bauvorschriften

Angesichts der geplanten Bebauungsstruktur mit vielen einzelnen, zumeist kleinen Gebäuden können die örtlichen Bauvorschriften nur einen groben Rahmen setzen. Die grundsätzlichen Festlegungen zur Dachform sowie zu den zulässigen Maßen / Abmessungen für Dachaufbauten schreiben für alle Gebäude das traditionell übliche geneigte Dach vor. Mit dem Ausschluss grellheller Wandfarben (Hellbezugswert über 80) soll die Sichtbarkeit der Gebäude auf größere Entfernungen hin zurückgenommen und damit die Integration der Gebäude in das Landschaftsbild verbessert werden.

3. Auswirkungen der Planung / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange

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

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

Mit der Ausweisung als Tourismusschwerpunktraum im RROP VP wird der Tourismus als zentrale Branche bestätigt. Dem Ausbau der Tourismuswirtschaft ist in der Abwägung deshalb Vorrang einzuräumen, soweit fachgesetzliche Regelungen nicht entgegen stehen.

- *Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Der Planungsbereich liegt in der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen, angrenzend zu Schutzgebieten nach internationalem Recht (vgl. Kap. 1.4.2). Die direkte Umgebung des Plangebiets (nicht jedoch das Plangebiet selber) ist in der Karte des RROP VP (Entwurf 2008 zum 2. Beteiligungsverfahren) als Vorrangraum bzw. Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Dem Naturschutz ist deshalb eine sehr hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Bei der Abwägung sind neben den Schutzzwecken der Schutzgebiete sowohl ökologische Aspekte (Erhalt von Lebensräumen) als auch ästhetische Gesichtspunkte (Schutz und Pflege des Landschaftsbilds, Erholungseignung der Landschaft) zu berücksichtigen.

Zu berücksichtigen sind dabei als Einzelpunkte insbesondere die Verträglichkeit mit den angrenzenden Schutzgebieten.

Gemäß § 1a BauGB werden jedoch Maßnahmen zur Wiedernutzung von baulich vorgeprägten Flächen ausdrücklich empfohlen, um zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung zu verringern. Die Konzentration der Entwicklung auf baulich / touristisch vorgenutzte Flächen ist als eine Maßnahme der Innenentwicklung geeignet, die Inanspruchnahme zusätzlicher Landschaftsbereiche für bauliche Nutzungen zu reduzieren.

- *Die Belange von Freizeit und Erholung*: Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Hierzu gehört auch die Bereitstellung eines qualitativ hochwertigen, differenzierten Beh-

bergungsangebots. Gleichzeitig jedoch darf die Attraktivität der Landschaft (Landschaftsbild) nicht zugunsten der Privatinteressen in Frage gestellt werden.

- Die *Belange der Baukultur*, hier insbesondere des *Orts- und Landschaftsbildes* § 1 (6) Nr. 5 BauGB). Bei der Lage am Ortsrand im Übergang in die offene Landschaft ist der Gestaltung der zukünftig geplanten Gebäude im Zusammenhang mit der Nachbarbebauung großes Gewicht beizumessen. Durch die bestehende Randeingrünung sowie den umfangreichen Gehölzbestand im Plangebiet ist die Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet.
- Die *Erfordernisse der Raumordnung*: Die Aufwertung bestehender Tourismusanlagen mit qualitativer statt quantitativer Entwicklung ist als Grundsatz der Raumordnung zu berücksichtigen (RROP 3.1.3(4, 14)).

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

3.2) Umweltbericht

3.2.1) Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Methoden:

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. *Anleitung zur Biotopkartierung im Gelände* in Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998/Heft 1) 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) ermittelt.

Eingriffe in den Baumbestand werden gem. Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Middelhagen - Baumschutzsatzung – vom 18.10.2001, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 24.07.2007 bewertet. Die artenschutzrechtlichen Aspekte gem. § 42 BNatSchG werden entsprechend vorliegender Unterlagen des Pflege- und Entwicklungsplanes Südost-Rügen betrachtet.

Parallel zur Planung wurde der FNP vorhabenbezogen geändert (6. Änderung). Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzzielen der Natura 2000-Gebiete wurde im FNP nachgewiesen.

Alternativen:

Wegen der bestehenden Nutzung sind für das Vorhaben keine Alternativstandorte möglich. Innerhalb der zur Verfügung stehenden Flächen wurden Varianten für die mögliche Bebauungsstruktur erarbeitet und bewertet. Es wird nun die Variante mit dem geringsten Eingriff in die wertvolleren Gehölzstrukturen weiter bearbeitet.

Im Rahmen der Alternativprüfung wird auf der Ebene des B-Plans vor allem die Nichtdurchführung der Planung betrachtet. Im Falle der Nichtdurchführung des Vorhabens würden die bestehenden Gebäude weiter genutzt werden. Die Nutzer würden durch Um- und Ausbauten versuchen, den steigenden Ansprüchen der Gäste gerecht zu werden, um marktfähig zu bleiben.

Angesichts der hohen Nachfrage nach Bauland, insbesondere für Ferienbebauung, in der Gemeinde / in der Region sollte auch aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) auf die mögliche schrittweise Entwicklung baulich vorgenzuteter, erschlossener

Flächen nicht verzichtet werden.

Angesichts der Tatsache, dass der Umbau unter Einhaltung der derzeitigen Beherbergungskapazität stattfinden wird, sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf die umliegenden Landschaftsbereiche zu erwarten. Die derzeit maximal mögliche Gästezahl wird nicht erhöht, damit wird sich auch das Verkehrsaufkommen in der Spitze nicht erheblich verändern. Durch die angestrebte Saisonverlängerung wird jedoch der Nutzungsdruck in der Nebensaison gegenüber heute in gewissem, jedoch kaum zu quantifizierendem Umfang zunehmen. Schon wegen der guten Einbindung der Anlage in das touristische Wegenetz (ausgewiesene Rad- und Wanderwege nach Middelhagen, Baabe und Göhren) wird es jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung angrenzender Landschaftsbereiche kommen.

3.2.2 Schutzgüter des Naturraumes

Boden

Bestand: Nach Aussage der geologischen Karten liegt Middelhagen im Bereich von Grundmoränensanden als eine pleistozäne Bildung des Pommerschen Stadiums im Weichselglazial. Zur Versickerung des Regenwassers sind in Oberflächennähe günstige Verhältnisse zu erwarten.

Das Plangebiet ist mit Ferienhäusern und fest installierten (ehemals mobilen) Unterkünften bestanden. Entsprechend ist der natürliche Bodenaufbau bereits verändert.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Die Nutzbarmachung von Industrie- und Infrastrukturbrache sowie die Bebauung innerörtlicher unbebauter Flächen, die nicht für Grünflächen vorgesehen sind, sollen Vorrang haben vor der Inanspruchnahme von noch nicht zersiedelten Bereichen im Außenbereich. Im Übrigen ist auf eine Renaturierung nicht mehr benötigter bebauter oder versiegelter Flächen hinzuwirken.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung wird keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes bewirken. Zusätzliche Versiegelung und Teilversiegelung durch An- und Umbauten sowie die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung wird nicht zu vermeiden sein.

Minimierung und Vermeidung: Die Planung umfasst den Umbau eines vorhandenen Ferienhausgebietes. Eingriffe in bisher unbebaute Flächen werden daher vermieden.

Die Ausführung der erforderlichen Flächen für die Erschließung in teilversiegelter Bauweise erhält zu Teilen die Grundwasserneubildungsfunktion der Bodenfläche. Nicht mehr benötigte überbaute bzw. vollversiegelte Flächen werden zurückgebaut.

Zustand nach Durchführung: Eine veränderte Bebauungsstruktur sowie die geordnete Erschließung verursachen zusätzliche Versiegelungen sowie Teilversiegelungen. Der nicht mehr benötigte Gebäudebestand wird zugunsten der Neubebauung abgebrochen. Besonders schützenswert Bodenbildungen werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

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

Wasser

Bestand: Als Stillgewässer liegen in einer Entfernung von ca. 120 m nördlich die Having und ca. 530m südwestlich die Hagensche Wiek. Ein Grabensystem entwässert die feuchtgeprägte Niederung zwischen Mariendorf und Alt-Reddevitz. Das Plangebiet selbst liegt auf Geländehöhen zwischen 4 und 16m HN und somit deutlich oberhalb der Bemessungshochwasserhöhe des Bod-

dens (2,45m HN).

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen mäßig geschützt. Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird westlich und nördlich mit >10m, für den übrigen Teil des Gebietes mit >5-10m angegeben. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 15-20%. Das nutzbare Grundwasserdargebot wird in Stufe 3 (>10.000m³/d) mit sehr hoch bewertet. (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

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

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

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes erheblich beeinträchtigen könnten. Die geplante Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser minimiert den Eingriff in das Schutzgut Wasser.

Zustand nach Durchführung: Durch das festgesetzte Maß der Bebauung erhöht sich der Anteil versiegelter bzw. teilversiegelter Fläche gegenüber dem Bestand. Das auf den teilversiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend im Naturraum. Die allgemein zulässigen Flächennutzungen für Wohn- oder Ferienwohnzwecke bergen trotz der Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen im Normalfall keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum sog. Ostdeutschen Küstenklima, welches durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern bestimmt wird. Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601mm (Messstelle Sassnitz). Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee bzw. den Boddengewässern werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

Das Plangebiet ist bereits langjährig in der heute bestehenden Form genutzt. Aufgrund der umgebenden klimatisch günstigen Oberflächenstruktur besitzt das Plangebiet im gemeindlichen bzw. übergeordneten Bezug keine Bedeutung.

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 oder wiederherzustellen.

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

Minimierung und Vermeidung: Der Eingriff in das Schutzgut Klima wird durch Umbau und Nutzung des bestehenden Gebäudes vermindert.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil überbauter und teilversiegelter Flächen wird erhöht. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind aufgrund von Art und Umfang der zulässigen Bebauung sowie der hervorragenden klimatischen Situation nicht abzusehen.

Pflanzen und Tiere

Bestand: Die heutige potenziell natürliche Vegetation (HpnV) des Standorts wird den Traubeneichen-Buchenwäldern (mittlere und arme Buchen- und Buchen-Mischwälder) zugeordnet (s. Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des LUNG M-V 2005/Heft 1). Vorherrschend in der Baumschicht ist die Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), vereinzelt findet man Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) sowie Trauben-Eiche (*Quercus petraea*). Die Strauchschicht wird durch Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnuss (*Corylus avellana*) Gewöhnlichem Efeu (*Hedera helix*) sowie Eingrifflichem Weißdorn (*Crataegus monogyna*) gebildet.

Nördlich an das Plangebiet grenzt das Biotop Nr. 8945 *Trockenvegetationskomplex am Ostufer der Having*. Dieses ist durch starke Verbuschung gekennzeichnet. Eine Wegeanverbindung aus dem Plangebiet heraus direkt in das Biotop ist nicht vorhanden und auch nicht geplant.

Das Plangebiet wird seit Jahrzehnten als Ferienhausgebiet mit einem Anteil ehemals mobiler, aber bereits langjährig fest aufgestellter Wohnwagen genutzt. Markant ist der Bestand an ausgewachsenen Bäumen, welche das Gebiet rahmen und auch strukturieren. Das vorgefundene Artenspektrum der Gehölze spiegelt die Artenverwendung zur Anlagezeit wieder. Auffallend stark wurden Pappel (überwiegend Hybrid-Pappel, wenig Silber-Pappel) verwendet. Birke (*Betula pendula*) und auch Eschenahorn (*Acer negundo*) ergänzen das Grundgerüst aus schnellwüchsigen und nicht sehr dauerhaften Gehölzen. Der Zustand wird im Kapitel Baumbestand näher beschrieben.

Das Umfeld der einzelnen Wohngebäude wurde in der Kartiereinheit Ferienhausgebiet (PZF) erfasst. Es ist häufig mit Zierpflanzen, überwiegend Zier-Gehölzen in Rasenflächen gestaltet. Viele gebäudenaher (Privat)-Bereiche sind eingezäunt. Es fällt auf, dass die meisten Gehölze keine fachgerechte Pflege erhalten haben und die Gehölzbestände allein durch unsachgemäßen Schnitt erhebliche Schädigungen aufweisen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt überwiegend über teilversiegelte Flächen, deren Dimension im Nutzungsdruck zunehmender Auto-Mobilität in ihrer Ausdehnung gewachsen sind. Derzeit sind nur wenige planmäßig befestigte PKW-Stellflächen vorhanden, dafür deuten Nutzungsspuren der geschotterten Rasenflächen darauf hin, dass diese umfassend befahren werden und als Abstellflächen für Fahrzeuge dienen.

Die Gehölzflächen der Randbereiche sind oft verwildert. Absterbende oder abgestorbene Bäume sind ebenso anzutreffen wie bruchgefährdete Pappeln. Der Pappelbestand weist allein altersbedingt einen für die angrenzende Nutzung bedenklichen Zustand auf.

Der Standort ist durch die vorhandene sowie angrenzende Bebauung nicht als landschaftlich ungestört anzusprechen. Der Baumbestand stellte eine wertvolle Großgrünstruktur im Umfeld dar.

Baumbestand: Das Plangebiet verfügt über einen umfassenden Bestand an Bäumen im Sinne der Baumschutzsatzung der Gemeinde in der aktuellen Fassung. Dieser wurde aktuell kartiert (Baumbestandserfassung vom 19./26.03.2009) und gem. Baumschutzsatzung bewertet. Eine Tabelle dokumentiert das angesetzte Kompensationserfordernis.

Folgend wird der erfasste Baumbestand tabellarisch aufgeführt, die grafische Darstellung liegt als Extra-Plan bei.

Nr.	Baumart	StU in cm	KrØ in m	Bemerkung	Umgang
1	Quercus rubra	87	6	Ausgebrochener Leittrieb, Faulstellen	F
2	Populus-Hybr.	200 135 105 106 109		Bestand aus 14 Stück, viel Totholz, holzbohrende Insekten, Faulstellen, Astausbrüche, Bestandsbäume	F
3	Populus-Hybr.	< 100 cm		Unterholz Acer pseudoplatanus, Salix spec, Acer platanoides, Acer negundo, Symphoricarpos,	A

Nr.	Baumart	StU in cm	KrØ in m	Bemerkung	Um-gang
4	Populus-Hybr.	150			F/G
5	Populus-Hybr.	112			F/G
6	Populus-Hybr.	135 + 75			F/G
7a	Populus-Hybr.	130		Unterholz Prunus spec., Symphoricarpos	F/G
7b	Populus-Hybr.	116			F/G
7c	Populus-Hybr.	113			F/G
7d	Populus-Hybr.	112			F/G
8	Quercus rubra	109	8	einseitig	E
9	Salix spec.	100	8	Schräg, Rindenschaden, Bestandsbaum, Nest	E
10	Acer campestre	70	5	Schräg, Rindenschaden, Bestandsbaum	E
11	Betula pendula	137	7	Bestandsbaum	F/G
12	Populus-Hybr.	167	5	Totholz	F/G
13	Populus-Hybr.	142	5	Schäden ans Wurzelanlauf	F/G
14	Salix spec.	115	6	großflächiger Stammschaden an Basis mit Pilz- befall, schräg	F/G
15	Salix spec.	112	6	schräg	F/G
16	Acer pseudoplatanus 2 x Salix spec. 1 x	118 + 84 99	8	viel Totholz	E
17	Populus-Hybr./ Prunus spec.	121 87 104 105 138 100		Sambucus nigra, Rubus fruticosus, Hedera helix als Unterholz	F/G
18	Prunus spec, Acer pseudopla- tanus	< 100		Sambucus nigra, Rubus fruticosus, Hedera helix als Unterholz	E
19	Robinia pseudoacacia Populus-Hybr. Salix spec.	70 88 81 61 65 105 107 117		Rubus fruticosus, div. Ziergehölze randlich Astausbrüche Rubus fruticosus + Ziergehölze, Acer negundo	F/U
20	Populus-Hybr.	105	4	Holzbohrende Insekten	F
21	Populus-Hybr.	135	6	Holzbohrende Insekten	F
22	Larix decidua	87	7		F
23	Prunus spec	88	6		F
24	Acer spec.	100 150		Hecke mit Ziergehölzen	E
25	Pinus sylvestris	105	8	breitbuschig, bis unten beastet	E
26	Betula pendula	135	6		E
27	Betula pendula	77	4		E
28	Betula pendula	87	4		E
29	Betula pendula	107	5		E
30	Betula pendula	100	6		E
31	Acer negundo	88 67	8	sparrig	F
32	Acer negundo	77 90	6	stark aufgeastet	F/S33
33	Alnus glutinosa	45 38 39 47 29	5	sehr schöner Habitus	E
34	Betula pendula	86	5		E
35	Betula pendula	86	4		E
36	Betula pendula	73	5		E
37	Pinus sylvestris	73	5		E
38	Quercus robur	91	10	bis unten beastet, Gruppe mit 39, 40, 41	E
39	Fagus sylvatica	97	8	Gruppe mit 38, 40, 41	E
40	Fagus sylvatica	72	6	Gruppe mit 38, 39, 41	E
41	Fagus sylvatica	62	6	Gruppe mit 38, 39, 40	E
42	Salix spec.	55, 55, 138	12	bis unten beastet	E
43	Prunus avium	49	5		F
44	Tilia cordata	65	7		E
45	Salix spec.	55	4	ohne Leittrieb	E
46	Acer pseudoplatanus	63	5		E
47	Robinia pseudoacacia	131	10		E

Nr.	Baumart	StU in cm	KrØ in m	Bemerkung	Um-gang
		67 99			
48	Populus-Hybr.	233	10		F
49	Populus-Hybr.	105	2	starker Schädlingsbefall, Faulstellen, hohl, liegt in Nr. 48	F!
50	Populus-Hybr.	180	7	viel Totholz	F
51	Populus-Hybr.	95	7	viel Totholz	F
52	Populus-Hybr.	207	8	viel Totholz	F
53	Populus-Hybr.	204	7	viel Totholz, Astausbrüche	F
54	Betula pendula	128	7		E
55	Picea pungens	55	4		E
56	Populus-Hybr.	204	10		F
57	Populus-Hybr.	257	10	Zwiesel in 1m Höhe	F
58	Betula pendula	105	4		E
59	Populus-Hybr.	142	6		F
60	Populus-Hybr.	135	6		F
61	Acer negundo	95, 96, 101	12		E
62	Populus-Hybr.	228	12		F
63	Betula pendula	85	4		A
64	Betula pendula	119	6		A
65	Betula pendula	105 103	6		A
66	Betula pendula	141	7		A
67	Populus-Hybr.	95	5		A
68	Betula pendula	85,79	6		A
69	Populus-Hybr.	55 105	6		F
70	Populus-Hybr.	67 113	7		F/U
71	Populus-Hybr.	127	6	zusammenbrechend, faul	F
72	Populus-Hybr.	115 107	7	zusammenbrechend, faul	F
73	Populus-Hybr.	145	7	Faulstellen an Basis, viel Totholz	F/U
74	Populus-Hybr.	260	12		F/U
75	Populus-Hybr.	250	12		F/U
76	Populus-Hybr.	205	10		F/U
77	Populus-Hybr.	270	10		F/U
78	Populus-Hybr.	210	11		F
79	Populus-Hybr.	243	10		F
80	Populus-Hybr.	206	10		F/U
81	Populus-Hybr.	175	8		F
82	Populus-Hybr.	115	5		F/U
83	Acer negundo	58	5		E
84	Acer campestre	125	6		E
85	Betula pendula	90	4		E
86	Betula pendula	77	4		E
87	Betula pendula	90	4		E
88	Acer campestre	123	6		E
89	Populus-Hybr.	230	12	Schädlingsbefall, faul	F
90	Acer pseudoplatanus	79 65 63	8		F
91	Prunus avium	92	7		F
92	Prunus avium	87	5		F
93	Betula pendula	160	6		E
94	Betula pendula	98	5		E
95	Prunus avium	55	3		E
96	Populus alba	101	10		F
97	Populus-Hybr.	260	14		F
98	Betula pendula	103	7		E
99	Betula pendula	129	6		E
100	Populus-Hybr.	175	12		F
101	Acer negundo	132	10	Nistkasten	F
102	Populus-Hybr.	196	8		F
103	Populus-Hybr.	186	8		F
104	Betula pendula	107 112	5		E
105	Betula pendula	128	6		E

Nr.	Baumart	StU in cm	KrØ in m	Bemerkung	Um-gang
106	Populus-Hybr.	195	11	Astausbrüche,	F
107	Polulus alba	120 115 125 123	12		F
108	3 Populus alba 1 Populus-Hybr.	120 119 115 260	13		F
109	Juglans regia	61	4	Krone verschnitten, starke Schäden durch falschen Schnitt	F
110	Betula pendula	130	7		F
111	Betula pendula	123 79	7		F
112	Betula pendula	163	6		F
113	Betula pendula	120	7		E
114	Betula pendula	92	5		E
115	Acer negundo		8	StU 64, 63, 67, 51, 50	E
116	Betula pendula	98 138	8		E
117	Betula pendula	95	8		E
118	Prunus avium	59	5		F
119	Prunus avium	68	5		F
120	Prunus avium	65	5		F
121	Acer negundo	125	6		F
122	Prunus avium	115	6		F
123	Acer negundo	130	7		E
124	Prunus avium	135	6		F
125	Prunus avium	109	5		F
126	Acer negundo	145	8		E
127a	Betula pendula	105	6		E
127b	Populus -Hybr.	ca.400	16	Grundstück nicht zugänglich	F
127c	Populus-Hybr.	165	7		F/G
127d	Betula pendula	115	12		F/G
127e	Pinus nigra	65	5		F/G
128	Pinus nigra	90	4		F/G
129	Pinus nigra	74	4		F/G
130	Pinus nigra	75	4		F/G
131	Pinus nigra	75	4	viel Totholz, kaum Krone	F/G
132	Acer pseudoplatanus	74	5		F/G
133	Thuja spec.	ca.135 ca. 95	8	Stamm nicht zugänglich	E
134	Pinus nigra	85	4		E
135	Pinus nigra	108	6		E
136	Thuja orientalis	60	3,5		E
137	Pinus nigra	74	4		E
138	Pinus nigra	103	6		E
139	Pinus nigra	55	3		E
140	Pinus nigra	78	3		
141	Populus-Hybr.	160	8		F
142	Populus-Hybr., mit Symphoricarpos albus			STU 140, 97, 137, 138, 115, 143	F/G
143	Fagus sylvatica	130	7	Z in 3m Höhe	E
144	Betula pendula	102	7		E
145	Quercus robur	72	7		E
146	Fagus sylvatica	148	12	Charakterbaum	E
147	Carpinus betulus	89 107	10	malerischer Wuchs, kurze Lägssrisse im Stamm	E
148	Eleagnos angustifolia	155	10		E
149	Fagus sylvatica	200	12	kurze Lägssrisse im Stamm, Gruppe mit 150	E
150	Fagus sylvatica	220	12	kurze Lägssrisse im Stamm, Gruppe mit 149	E
151	Acer platanoides	114	10		E
152	Populus-Hybr.	130 120	11		F
153	Carpinus betulus	74 67	7		E
154	Betula pendula	108	6		E
155	Fagus sylvatica	95 67	7		E

Nr.	Baumart	StU in cm	KrØ in m	Bemerkung	Um-gang
		105			
156	Picea pungens	99	7		E
157	Populus-Hybr.	ca.135	5	Stamm nicht zugänglich, kaum Krone	F
158	Betula pendula	73	5		E
159	Betula pendula	78	5		E
160	Betula pendula	93	4		E
161	Betula pendula	75	4		E
162	Populus-Hybr.	160	5		F
163	Populus-Hybr.	158	5		F
164	Populus-Hybr.	155	5		F
165	Salix eleagnos	106	4	sparrig, Nest	E
166	Salix eleagnos	150	7	sparrig	E
167	Picea pungens	72	4	sparrig	E
168	Populus-Hybr.	197	10	Schäden am Stamm, Faulstellen, Astausbrüche, hoch aufgeastet	F
169	Pinus nigra	121	8		E
170	Populus-Hybr.	67 70	10		F
171	Betula pendula	58	4		E
172	Betula pendula	103	5		E
173	Betula pendula	99	5		E
174	Betula pendula	74	4		E
175	Populus-Hybr.	130 260 150	15		F
176	Acer pseudoplatanus	-	-	mit Salix spec., Cornus sanguinea	E
177	Acer negundo	89	7	morsch, schräg, Pilzbefall	E
178	Populus-Hybr.	250	14		F
179	Populus-Hybr.	250	12		F
180	Populus-Hybr.	245	14		F
181	Populus-Hybr.	240	10		F
182	Populus-Hybr.	159	8		F
183	Populus-Hybr.	157	8		F
184	Populus-Hybr.	255	8		F
185	Populus-Hybr.	225	8		F
186	Populus-Hybr.	193	8		F
187	Populus-Hybr.	172	8		F
188	Populus-Hybr.	220	8		F
189	Populus-Hybr.	165	9		F
190	Populus-Hybr.	160	8		F
191	Populus-Hybr.	192	10		F
192	Populus-Hybr.	220	12		F
193	Populus-Hybr.	209	12		F
194	Populus-Hybr.	177	8		F
195	Populus-Hybr.	107	8		F
196	Populus-Hybr.	186	14		F
197	Populus-Hybr.	323	15		F
198	Populus-Hybr.	180	12		F
199	Betula pendula	123	7		E
200	Betula pendula	73 55	6		F
201	Beula pendula	85	5		F
202	Populus-Hybr.	93	3		F
203	Populus-Hybr.	115	5		F
204	Populus-Hybr.	183	11		F
205	Populus-Hybr.	180	10		F
206	Populus-Hybr.	215	8		F
207	Populus-Hybr.	195	11		F
208	Populus-Hybr.	125	6		F
209	Populus-Hybr.	130	6		F
210	Populus-Hybr.	103	6		F
211	Acer negundo	144	10		E
212	Acer negundo	113 110	12		E
213	Acer negundo	109	8		E
214	Betula pendula	170	6		E

Nr.	Baumart	StU in cm	KrØ in m	Bemerkung	Umgang
215	Acer negundo	124	7	krumm	E
216	Betula pendula	55	4		E
217	Betula pendula	53	4		E
218	Betula pendula	116 106 110	12		E
219	Betula pendula	100 94 133	8		E
220	Betula pendula	80	4		F
221	Betula pendula	130	8		E
222	Betula pendula	93	3		F
223	Betula pendula	143	7		E
224	Betula pendula	89	4		E
225	Betula pendula	115	5		E
226	Betula pendula	116 110 112	9	im heimischen Gehölzbestand	E
227	Betula pendula	135	7		E
228	Betula pendula	133	6		E
229	Acer negundo	150	10	Pilzbefall, Stammschäden	E
230	Populus-Hybr.	250	16		F
231	Populus-Hybr.	320	16		F
232	Acer negundo	104	7		E
233	Acer negundo	104 127 97	7		E
234	Acer pseudoplatanus	105	6		E
235	Acer negundo	131	10		E
236	Populus-Hybr.	200	7		F/U
237	Populus-Hybr. mit Unterwuchs heimischer Arten			StU: 320, 300, 285, 135, 120, 155, 165, 160, 158, 180, 160, 160, 130, 150	F/U
238	Populus-Hybr.	125	8		F
239	Populus-Hybr.	113	7		F
240	Populus-Hybr.	180	8	Stamm nicht zugänglich, Stammschäden	F
241	Populus-Hybr.	240	10	viel Totholz	F/G
242	Populus-Hybr.	110	4	absterbend	F/G
243	Populus-Hybr.	115 125	6	Nest, Zwiesel	F/G
244	Populus-Hybr.	437	16	3 Stämme	F
245	Fagus sylvatica	114 96	9	Gruppe mit 246	E
246	Betula pendula		12	Gruppe mit 245 StU 96, 95, 76, 92, 90, 78	F
247	Populus-Hybr.	405	16	stattlicher Baum	F
248	Populus-Hybr.	280 160 175	16	stattliche Baumgruppe	F
249	Populus-Hybr.	120 135	9		F/G
250	Populus-Hybr.	130 115 85	10		F
251	Salix eleagnos	180	8	morsche Basis	F!
252	17 Stück Populus-Hybr. in Hecke			StU 3 x 100-150 StU 14 x 150-300	F/U
253	Robinia pseudoacacia			StU 3 x >100	F/U

* Unter „Bemerkung“ wurden nur auffällige Merkmale der einzelnen Bäume erfasst, um eine gezielte Auswahl zwingend zu erhaltender Bäume treffen zu können. Die altersbedingten Schäden der Pappeln wurden nicht einzeln aufgeführt.

Erläuterungen zur spalte 'Umgang':

E – Festsetzung zum Erhalt

F – Fällung

F! - Fällung dringend empfohlen / Verkehrssicherung

G – Baum im Gehölzbestand – flächiger Ausgleich nach Modell M-V angerechnet

S + Nummer - Fällung zum Schutz/zur Förderung des benannten Baumes

U – im umzustrukturierenden Gehölzbestand / A – außerhalb des Plangebietes

Aufgenommen am: 19.03 und 26.03.2009, Bearbeiter: Fuß

Charakteristisch für das Plangebiet ist die übermäßige Anzahl an ausgewachsenen, oftmals bereits brüchigen Pappeln, welche sowohl in den randlichen Windschutzpflanzungen als auch im In-

neren der Anlage wegebegleitend und gebäudenah vorkommen. In den vergangenen Jahren mussten regelmäßig zahlreiche Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht entnommen werden. In den kommenden Jahren wird ein kompletter Ersatz des Pappelbestandes durch heimische Baumarten unvermeidbar sein. Auffallend ist ein relativ hoher Befall an holzbohrenden Insekten, die die Standsicherheit erheblich mindern.

Neben Pappel (*Populus-Hybr.*, *Populus alba*) sind zahlreiche Birken (*Betula pendula*) im Gebiet vorhanden. Sie sind in Reihen sowie in Gruppen als Trennung zwischen den Grundstücken oder zur Strukturierung der Freiflächen gepflanzt worden.

Als dritt häufigste Art wurde Eschenahorn (*Acer negundo*) verwendet, der überwiegend einen defizitären Wuchs, Schäden an den Stämmen oder durch unsachgemäßen Rückschnitt in der Krone aufweist und auf Dauer nicht zu halten sein wird. Häufig wurden Bäume zunächst in Gruppen oder als Gehölzstreifen angepflanzt und später vereinzelt. Der verbleibende Baum hat daher nicht die Wuchsqualität eines Solitärs und wurde „zurecht geschnitten“.

Bewertung Baumbestand: Unabhängig vom Planvorhaben wird der Bestand an Pappel und Eschen-Ahorn in den kommenden Jahren ersetzt werden müssen. Weiden und Pappeln weisen starken Schädlingsbefall und Schäden an der Rinde auf. Zahlreiche Bäume sind von Pilzen befallen, wachsen im Bestand oder wurden aus Beständen heraus als Einzelbäume freigestellt, so dass sie eine defizitäre Kronenausbildung aufweisen. Es existieren nur wenige wirklich erhaltenswerte Einzelgehölze. Diese wurden ausgewählt und zum Erhalt festgesetzt, die Planung an den Bestand angepasst.

Die Kartierung erfolgte im Hinblick auf eine Bewertung nach § 26a LNatG M-V. Folglich wurden auch in den Gehölzbeständen Einzelgehölze mit einem höheren Stammumfang als Einzelbäume kartiert. Da in Middelhagen die Baumschutzsatzung vom Sommer 2007 anzuwenden ist, wurde der Verlust von flächigem Bestand auch flächig gemäß Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG) in die Eingriffsbilanz eingestellt. Die betroffenen Bäume wurden in der Baumliste entsprechend markiert.

Grau hinterlegt sind in der Tabelle die Bäume, welche gemäß Baumschutzsatzung Middelhagen kompensiert werden.

Gemäß § 7(2) (Ersatzpflanzungen, Ausgleichszahlungen) der Baumschutzsatzung der Gemeinde Middelhagen richtet sich der Ausgleich nach dem Stammumfang des geschützten Baumes, wobei Vitalitätszustand und Standort des Baumes zu berücksichtigen sind. Hierbei sind folgende Richtwerte zu beachten:

- Stammumfang 50 bis 80 Zentimeter: ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang 80 bis 110 Zentimeter: zwei Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang über 110 Zentimeter: für jeweils weitere 30 Zentimeter Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe.

Aufgrund des teilweise defizitären Zustands der Bäume wurde, insbesondere in Grenzfällen, z.B. wenn der Stammumfang nur wenige cm über dem Richtwert liegt, der jeweils niedrigere Wert angesetzt. Der Mindestschutz nach §26a LNatG M-V ist jedoch gewährleistet.

Im Plangebiet vorhandene und nicht zu erhaltende Kirschbäume (*Prunus avium*) wurden generell als Obstgehölz betrachtet und nicht in der Eingriffsermittlung berücksichtigt. Ein besonderer orts- oder landschaftsprägender Charakter wurde nicht festgestellt.

Die Pappelbestände wurden, soweit die nicht im Zusammenhang mit umgebenden Gehölzen flächig kompensiert werden, aufgrund ihres allgemein schlechten Zustands nicht in die Kompensation eingestellt.

Baum Nr. 32 (Eschenahorn) wird zugunsten einer weiterhin positiven Entwicklung der prägenden

Erlengruppe zur Fällung empfohlen, daher wird gem. §6(1)5 auf eine Kompensation verzichtet.

Für die Baumgruppe Nr. 246 (Birke) wurde die Kompensation aufgrund der insgesamt relativ gering ausgeprägten Gesamtkronenfläche (Durchmesser 12m bei 6 Bäumen) reduziert.

Kompensation Einzelbäume gem. Baumschutzsatzung Middelhagen

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzsatzung wie folgt bewertet:

Stammumfang zur Orientierung	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume Nr. (StU in cm)	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
0,5m-0,8m	1	1 (87), 22 (87), 121 (125), 200 (73+55), 201 (85), 222 (93),	6
0,8m-1,1m	2	21(87+67), 90 (79+65+63), 101 (132), 110 (130),	8
1,1m-1,4m	3	1111 (23+79), 112 (163),	6
1,4m -1,7m	4	246 (96+95+76+92+90+78)	4
gesamt			24

Tabelle 1: Kompensationsermittlung für Einzelbäume

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.

Wird die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 42 Bundesnaturschutzgesetz erkannt, ist hierfür eine Ausnahmegenehmigung nach § 43 Abs. 8 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist vom Eigentümer oder Nutzer des Gebäudes beim Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen. Durch das LUNG sind dann Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Im Plangebiet sind bisher keine Vorkommen besonders schützenswerter Arten kartiert worden. Der angrenzende Teil des NSG Having und Reddevitzer Höft (Kerngebiet II/4A) ist reich an Trockenrasenstrukturen, die eine Vielfalt an Reptilien, Heuschrecken und Tagfaltern mit sich führen. Im Landschaftsplan der Gemeinde Middelhagen werden für das Kerngebiet folgende nach Roter Liste Deutschlands sowie Roter Liste MV gefährdete Tierarten aufgelistet:

	Deutscher / Lateinischer Name	RL-D (1998)	RL-MV (1996)
Heuschrecken	Warzenbeißer (<i>Decticus verrucivorus</i>)	3	3
	Feldgrille (<i>Gryllus campestris</i>)	3	2
	Heidegrashüpfer (<i>Stenobothrus lineatus</i>)	-	3
Tagfalter	Violetter Waldbläuling (<i>Polyommatus semiargus</i>)	V	3
	Gemeines Grünwidderchen (<i>Adscita sticticus</i>)	V	3
	Gemeines Blutströpfchen (<i>Zygaena filipendulae</i>)	-	3

Arten der Anhänge II und IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) sind nicht darunter.

Als Arten des trockenen Offenlandes sind, allerdings für das gesamte Gemeindegebiet von Middelhagen, folgende Brutvogelarten im Landschaftsplan verzeichnet:

Deutscher / Lateinischer Artname	RL-D (1998)	RL-M-V (1992)	Anhang I der Richtlinie 79/409/ EWG	Artikel 4 der Richtlinie 79/409/EWG
Braunkehlchen (<i>Saxicola rubetra</i>)	3	3		x
Dorngrasmücke (<i>Sylvia communis</i>)	V	-		x
Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)	V	-		

Feldsperling (<i>Passer montanus</i>)	V	-		
Grauammer (<i>Miliaria calandra</i>)	2	3		
Karmingimpel (<i>Carpodacus erythrinus</i>)	R	R		x
Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)	V	3	x	
Sperbergrasmücke (<i>Sylvia nisoria</i>)	-	3	x	
Uferschwalbe (<i>Riparia riparia</i>)	3	3		
Wachtel (<i>Coturnix coturnix</i>)	V	2		x
Wiesenpieper (<i>Anthus pratensis</i>)				x

Deutscher / Lateinischer Artname	RL-D	RL-M-V	Artikel 4 der Richtlinie 79/409/EWG	
Turmfalke (<i>Falco tinnunculus</i>)	-	3		x

Gefährdungskategorien:

0 = ausgestorben, verschollen
 1 = vom Aussterben bedroht
 2 = stark gefährdet
 3 = gefährdet
 4/R = potenziell gefährdet
 V = Vorwarnstufe

RL-D Rote Liste Deutschlands
 Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG
 Artikel 4 der Richtlinie 79/409/EWG
 RL-M-V Rote Liste Mecklenburg-Vorpommerns
 Brutvögel nach EU-Vogelschutzrichtlinie
 Zugvögel, die Vermehrungsgebiete in MV haben

Das Plangebiet selbst wird als Freizeitanlage in den Biotopkomplex der Grünanlagen eingeordnet. Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien besitzen als Standard-Gruppen eine hohe Bedeutung für Zeigerfunktionen. Das Arteninventar der Freizeitanlage weicht vermutlich von dem im PEP dokumentierten Bestand insofern ab, als dass hier aufgrund regelmäßiger Störungen vom Vorkommen überwiegend störungstoleranter Arten (Kulturfolger) ausgegangen werden kann.

Avifauna. Der ausgewachsene Baumbestand besitzt eine gewisse Lebensraumfunktion für die Avifauna. Natürliche Nester sowie Nistkästen sind insbesondere in den Randstrukturen vorhanden.

Arbeiten am Baumbestand sind gemäß Regelung im LNatG M-V außerhalb der Brutzeiten, im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und 15. März auszuführen.

Fledermäuse. Alle heimischen Fledermausarten werden im Anhang IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG) geführt und gelten somit nach § 10 BNatSchG zu den „streng geschützten Arten“. Auf alle Arten treffen die allgemeinen Vorgaben des Artenschutzes gemäß § 42 (1) BNatSchG und Art. 12 der FFH-Richtlinie zu. Bei unvermeidlichen Beeinträchtigungen der Fledermäuse und ihrer Lebensstätten gelten die Bestimmungen aus § 19 BNatSchG.

Für das nahe gelegene FFH-Gebiet DE 1648-302 sind diese Arten der Listen der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie nicht verzeichnet, wohingegen im benachbarten FFH-Gebiet DE 1747-401 *Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom* das Große Mausohr (*Myotis myotis*) und die Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*) verzeichnet sind. Es ist zu vermuten, dass die genannten Fledermausarten auch im Umfeld des Plangebietes vorkommen und zeitweise geeignete Habitate innerhalb des Plangebietes nutzen.

Der Bebauungsplan zielt auf eine Neustrukturierung des Plangebietes ab, wobei vorhandene Zeilengebäude im Verlauf mehrerer Jahre durch überwiegend Einzel-, teilweise Doppelhäuser ersetzt werden. Allein die rohrgedekten Häuser bleiben erhalten.

Die vorhandenen Gebäude stellen aufgrund ihrer Bauweise potenzielle Sommerquartiere für Fledermäuse dar. Typisch für derartige Gebäude sind Hohlräume in Dachkonstruktionen oder hinter Fassadenverkleidungen, welche gern als Schlafplatz oder Wochenstuben angenommen werden. Der Gebäudebestand wurde zum überwiegenden Teil kontinuierlich genutzt, die Dächer, Fassaden und Fenster regelmäßig baulich erneuert. Repräsentative Vorkommen der Fledermausarten werden hier nicht vermutet. Die meisten Gebäude sind in privater Nutzung und nicht zugänglich. In vielen Fällen müsste die äußere Hülle der Gebäude geöffnet werden, um ein vermutetes Vorkommen zu bestätigen.

Der Baumbestand des Gebietes weist ein Alter von maximal 50 Jahren auf. Der Bestand an Altbäumen mit möglichen Höhlen wird aus heute brüchigen Hybrid-Pappeln gebildet. Diese sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht auf Dauer zu halten, so dass hier die Sicherheit der Nutzer des Ferienhausgebietes oberste Priorität besitzt.

Potenzielle Gefährdungen der gebietsansässigen Fledermäuse bestehen in:

1. der Lebensraumzerstörung und Verringerung der Nahrung aufgrund von Insektizidanwendungen sowie der Entwertung und Zerstörung von Jagdgebieten (Veränderung der Waldstruktur, Entfernen von Feldgehölzen, Vernichtung von Hecken, Zerstörung von Feuchtgebieten). Dadurch sinkt das Nahrungsangebot für Fledermäuse.

2. einer Giftbelastung der Fledermäuse durch Insektengifte in der Nahrung. Die einheimischen Fledermäuse ernähren sich ausschließlich von Insekten. Diese werden jedoch in immer stärkerem Maße mit Insektiziden bekämpft. Fledermäuse nehmen dieses Gift mit der Nahrung auf und speichern es in ihrem Körperfett. Dieses Gift vermindert die Lebenserwartung und die Vermehrungsrate der Fledermäuse und kann auch direkt zum Tod der Tiere führen. - nicht planungsrelevant -

3. Zerstörung gewohnter Sommerquartiere durch waldbauliche Maßnahmen (Fällen hohler Bäume) sowie Abriss / Umbau von Gebäuden.

4. Holzschutzimprägnierungen aus Holzschutzmitteln mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (Kontaktgifte) an den Hangplätzen – Frage der Bauausführung, nicht der Bauleitplanung -

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 nach § 2 Abs. 1 Nr. 9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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 wiederherzustellen. Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.

Minimierung und Vermeidung: Der geplante schrittweise Umbau des Bestandes an Altgehölzen, verbunden mit einer Neupflanzung potenziell wertvollerer und dauerhafterer Strukturen minimiert den Eingriff in die Belange des Artenschutzes. Ein kompletter Verlust innerhalb eines kurzen Zeitraumes wird dadurch vermieden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens werden keine Veränderungen der Nutzungen auftreten. Die Gebäude werden im Bestand erhalten, saniert und modernisiert. Den wachsenden Bedürfnissen der Gäste kann nur durch ein schrittweises (ungeordnetes) Erweitern des baulichen Bestandes begegnet werden. Zunehmend werden Flächen versiegelt bzw. überbaut.

Auswirkungen: Der schrittweise Umbau des Gebäudebestandes wird einen schrittweisen Umbau der Vegetation im Gelände mit sich bringen. Der Anteil an Versiegelung erhöht sich durch die Errichtung neuer Gebäude sowie den Ausbau einer funktionstüchtigen Erschließung mit Wegen und Straßen. Eine gleich bleibende Bettenkapazität wird den Nutzungsdruck auf die Umgebung gegenüber dem Bestand nicht erhöhen.

Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 42 Bundesnaturschutzgesetz (Artenschutz) ist in Vorbereitung von Bau-/Sanierungsarbeiten einzeln 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.

Das Vorhaben beansprucht keine besonders wertvollen Biototypen. Der Umbau des Gehölzbestandes würde auch ohne Realisierung des Vorhabens in den kommenden Jahren dringend erforderlich sein. Das Vorhaben wird die Belange des Schutzgutes Pflanzen und Tiere nicht erheb-

lich beeinträchtigen.

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

Von der Planung werden keine FFH-Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein weiterer Arten bzw. relevanter Lebensräume vermuten ließen. Die Vorliegende Planung beschränkt sich auf die Umnutzung eines alt etablierten Ferienausgebietes sowie den Ausbau entsprechender Erschließungsflächen auf langjährig anthropogen geprägten Biotoptypen.

Landschaftsbild

Bestand: Innerhalb der Landschaftseinheit „Nord- und Ostrügensches Hügel- und Boddenland“, welche durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Relieflieferung gekennzeichnet ist, liegt das Plangebiet im Landschaftsbildraum Reddevitzer Höft. Dieser bringt durch das bewegte Relief im Zusammenspiel mit der Küstenlinie sowie den Vegetationsstrukturen bemerkenswerte, faszinierende Teilräume und Landschaftsbilder hervor.

Die Ortslage Alt-Reddevitz ist in den vergangenen Jahren vom Ortskern aus in Richtung Norden mit den ehemals einzeln gelegenen Gehöften zu einem durchgängigen Siedlungsband verwachsen, welches derzeit kurz vor dem Plangebiet endet. Das Plangebiet ist mit einem ausgewachsenen Baumbestand eingegrünt und somit klar gegenüber der offenen Landschaft abgegrenzt.

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

Die Lage des Plangebietes im Biosphärenreservat Südost-Rügen erfordert einen besonders bedachten Umgang mit dem wertvollen Landschaftsbild. Dabei ist insbesondere auf die Eingrünung des Plangebietes zu achten.

Auswirkungen: Die vorhandene Anlage liegt recht landschaftsexponiert am südöstlich orientierten Hang. Entsprechend wichtig ist der Erhalt eines angemessen eingegrüntem Übergangs in die Landschaft. Der schrittweise Umbau des von Hybridpappeln dominierten rahmenden Gehölzbestandes in einen Gehölzbestand aus heimischen Arten wird sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken, da die heimischen Bäume aufgrund ihrer wesentlich geringeren Wuchshöhe sich im Verhältnis zu umgebenden Gehölzbereichen besser in das Landschaftsbild einpassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens ist dem Bestand gleichzusetzen.

Bewertung: Die bauliche Erneuerung des Ferienhausgebietes wird das Landschaftsbild gegenüber dem derzeit dominierenden Bestand an teil- oder nicht sanierten Gebäuden sowie einer unzureichenden Erschließung verbessern. Zur Einbindung in die umgebende Landschaft sowie zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild ist eine angemessene Eingrünung aus Einzelbäumen bzw. Heckenstrukturen in Richtung der nord- bzw. südöstlich angrenzenden Landschaft zu bewahren.

Das Vorhaben wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Vorhaben wird innerhalb des touristisch geprägten Ferienhausgebietes im Gemeindegebiet Middelhagen, Ortsteil Alt-Reddevitz durchgeführt und beschränkt sich auf den langjährig fortwährend genutzten Bereich. Fünf nicht mehr benötigte Gebäude im Norden werden zurück gebaut, hier entsteht ein größerer Abstand der Nutzungen zum angrenzenden Naturschutzgebiet.

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. Dies betrifft den Verlust der vorhandenen Vegetation wie Ferienhausgebiet (PZF) Siedlungsgehölz/-gebüschflächen (PHX/PWX) sowie Windschutzpflanzung (BWW). Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt.

Es werden anlagebedingt Flächen für die Anlage neuer Ferienhäuser versiegelt. Im Gegenzug wird die vorhandene Bebauung abgerissen. Für die Anlage von Wegen und Stellplatzflächen werden zusätzliche Flächen teilversiegelt. Das Beibehalten der Grundnutzung der Grundstücksflächen als Ferienanlage im Bereich derzeitiger durch Ferienhausbau geprägter Flächen wird nicht als Eingriff dargestellt. Die Gesamtfläche der geplanten Bebauung sowie Erschließung wird um den bereits versiegelten / teilversiegelten Flächenanteil reduziert in der Bilanz dargestellt.

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

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich): Für die Anlage neuer Ferienhäuser einschließlich der Nebenanlagen wird abzüglich der vorhandenen Überbauung und Versiegelung (Bestand Bebauung und Wege 11.970 m², darin 9.309 m² GR_{Hauptanlage} gemäß 1.4.1) ein Totalverlust von 10.190m² Grundfläche als Eingriff geltend gemacht, der Ausbau der Straße beansprucht 2.374m² (Bestand Verkehrsflächen 10.865 m²).

Ein Funktionsverlust von Biotopen des Siedlungsraumes (Windschutzpflanzung/heimisches Gehölz) wird im Umfang von 2.480m² berechnet.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Windschutzpflanzung (BWW)	02.04.01	440,00	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	660,00
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.01.01	2.075,00	1*	[1,5 + 0,5] x 0,75	3.112,50
Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten (PHX)	13.02.02	50,00	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	56,25
Ferienhausgebiet (PZF)	13.09.06	4.364,00	-	[0,5 + 0,5] x 0,75	3.273,00
Sandacker (ACS)	12.01.01	770,00	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	288,75
Wirtschaftsweg unversiegelt (OVU)	14.07.03	4.865,00	-	[0,2 + 0,5] x 0,75	2554,13
Gesamt:					9.944,63

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Windschutzpflanzung (BWW)	02.04.01	1.150,00	1	1,5 x 0,75	1.293,75

Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	10.1.2	1.330,00	1*	1,5 x 0,75	1.920,00
Ferienhausgebiet (PZF)	13.09.06	5.616,00	-	[0,5 + 0,2] x 0,75	2.948,40
Gesamt:					6.198,15

* im unteren Biotopwert eingeordnet, da die Bestände keine besondere Ausprägung aufweisen, dem Windschutzstreifen stark ähneln.

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) Biototypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Besonders wertvolle Biotope sind innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen Wirkungsbereich nicht vorhanden. Negative Auswirkungen auf das nördlich angrenzende Naturschutzgebiet werden konzeptionell weitestgehend ausgeschlossen. Mittelbare Eingriffswirkungen werden in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	9.944,63 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	6.198,15 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	16.142,78 Kompensationsflächenpunkte

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen dienen dem Erhalt der Grundstruktur an Großgrün im Grundstück.

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biototyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A 1 Pflanzung von Einzelbäumen, straßenbegleitend: 71 St á 25qm	1.775,00	2	2,5	0,8	3.500,00
A 2 Pflanzung von Einzelbäumen auf dem Grundstück: 26 St á 25qm	650,00	2	2,5	1*	1.625,00
A 4 Umbau von Pflanzungen mit nicht standortheimischer Bestockung	3.930,00	2	2	0,8*	6.288,00
A 5 Vegetationsmanagement zur Wiederherstellung von Trockenrasen	2.365,00	2	2	1**	4.730,50
<i>Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent für Kompensation):</i>					16.143,50

* Standort innerhalb der großzügigen Vegetationsfläche

** Pufferzone im Übergang zum NSG

Kompensation gem. Baumschutzsatzung Middelhagen:

Als Ersatz für die gem. Baumschutzsatzung kompensationspflichtigen Bäume sind 24 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Maßnahme A 3 sichert die Pflanzung von 10 Bäumen auf dem Vorhabengrundstück.

Die verbleibenden 14 Bäume sind auf dem benachbarten Campingplatz, welcher sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, anzupflanzen. Dort wird eine Strukturanreicherung einer weitestgehend offenen Fläche erreicht.

Die Baumpflanzungen auf dem Campingplatzgrundstück werden über den städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Bilanzierung:

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von **16.142,78** Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von **16.143,50** Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Es entsteht ein rechnerisch ermittelter Überschuss von 0,72 Kompensationsflächenpunkten.

Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

3.2.4) Schutzgüter Mensch / Kultur- und Sachgüter

Mensch und seine Gesundheit

Die Sicherung sowie perspektivisch der qualitative Ausbau der bestehenden Ferienanlage dient der Erholungsfürsorge. Die Kapazität der Anlage und die damit verbundene verkehrliche Belastung der Umgebung wird sich nicht verändern.

Das Schutzgut Mensch sowie dessen Gesundheit wird vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude sowie Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die im näheren Umfeld gelegenen Bodendenkmale werden nicht beeinträchtigt. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

3.2.5) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Planungsinhalt ist die Darstellung des Bestandes.

Es wird davon ausgegangen, dass die Durchführung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Landschaftsbildes sowie das Angebot an Lebensräumen ausüben wird.

3.2.6) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan „Ferienanlage Alt-Reddevitz“ ist auf Grundlage der vorausgegangen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die schrittweise Umstrukturierung des Gebäudebestandes sowie die Ergänzung der Bebauung durch eine Reithalle nicht verursacht.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben. Lokal wurde durch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung das Maß des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs festgelegt.

Die Verträglichkeit mit den Natura 2000-Gebieten (FFH DE 1648-302 *Küstenlandschaft Südost-Rügen* sowie das SPA-1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund*) wurde im Zuge der FNP-Änderung nachgewiesen.

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen auf die Umgebung durch Lärm, Licht oder Wohnumfeldbewegungen werden das derzeit vorhandene Maß der Störungen nicht erheblich verändern.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	keine erheblichen Auswirkungen
Tiere und Pflanzen einschließlich Besonderer Artenschutz nach § 42 BNatSchG	keine erheblichen Auswirkungen
Mensch	keine erheblichen Auswirkungen
Landschaft	keine erheblichen Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen

3.2.7) Monitoring

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

Vor Beginn der Arbeiten an Gebäuden ist eine Artenschutzkontrolle durchzuführen, um auszuschließen, dass zwischenzeitlich eine Besiedlung erfolgt ist. Sollten bedrohte Arten gefunden werden, sind diese nach Art und Populationsstärke zu dokumentieren. Mit der zuständigen Naturschutzbehörde sind Abstimmungen zum Umgang damit zu treffen. .

Die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen 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.

Middelhagen
März 2009 / Stand März 2010