

Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Schwarbe-Siedlung Nr. 6" der Gemeinde Altenkirchen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 24.07.2019
----------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Altenkirchen (Entscheidung)	02.10.2019	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	04.09.2019	N

Sachverhalt

Am 26.4.2018 hat die Gemeinde Altenkirchen den Beschluss Nr. 004.6.20-156/18 über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Schwarbe-Siedlung Nr. 6“ gefasst. Der Beschluss wurde vom 8.5.2018 bis 24.5.2018 ortsüblich in der Schaukästen der Gemeinde laut Hauptsatzung und auf der homepage des Amtes Nord-Rügen bekannt gemacht. Die Kosten für die Planung wurden durch die Gemeinde durch den städtebaulichen Vertrag vom 5.2.2018 auf einen Vorhabenträger übertragen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.5.2018 bis 29.6.2018 durch Offenlage der Vorentwurfsunterlagen im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de statt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 8.5.2018 bis 24.5.2018 ortsüblich in der Schaukästen der Gemeinde laut Hauptsatzung und auf der homepage des Amtes Nord-Rügen. Die Träger öffentlicher Belange wurden durch Anschreiben vom 28.5.2018 frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Planung wurde mit Schreiben vom 28.5.2018 angezeigt. Am 28.11.2018 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die Entwurfsunterlagen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 004.6.23-191/18). Die Planunterlagen sowie Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen, Gutachten und dem Umweltbericht haben vom 21.1.2019 bis 22.2.2019 und aufgrund eines Fehlers bei der Auslegung erneut vom 18.03.2019 bis 25.4.2019 öffentlich im Amt Nord-Rügen und im Internet ausgelegt. Die Bekanntmachungen erfolgten ortsüblich und im Internet vom 3.1.2019 bis 24.1.2019 bzw. vom 28.2.2019 bis 21.3.2019. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2.1.2019 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und mit Schreiben vom 27.2.2019 über die erneute öffentliche Auslegung informiert. Mit der Abwägung der Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss ist das Planverfahren abgeschlossen.

Beschlussvorschlag

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der von der Planung betroffenen Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Schwarbe-

Siedlung Nr. 6“ hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: Von 16 von der Planung berührten Behörden und 4 Nachbargemeinden haben 10 Behörden und 4 Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben. Von Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein (ausführliche Abwägungsbegründung in der Anlage).

a) berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:

- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen
- Deutsche Telekom
- Wasser- und Bodenverband Rügen

b) teilweise berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:

- Landkreis Vorpommern-Rügen

c) folgende Behörden/Nachbargemeinden hatten keine Hinweise und Anregungen zur Planung:

- e.dis
- Landesamt für Innere Verwaltung MV
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
- IHK zu Rostock
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV
- Gemeinde Dranske
- Gemeinde Wiek
- Gemeinde Breege
- Gemeinde Putgarten

2. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt die Behörden, die Hinweise und Anregungen gegeben haben, unter Angabe von Gründen von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.
3. Aufgrund des § 12 i.V.m. § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschließt die Gemeindevertretung Altenkirchen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Schwarbe-Siedlung Nr. 6“ für einen Bereich im Westen der Ortslage Schwarbe-Siedlung (Grundstück Nr. 6) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung.
4. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB werden gebilligt.
5. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Schwarbe-Siedlung Nr. 6“ mit

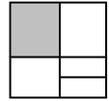
dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung mit dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ortsüblich gem. § 10 Abs. 3 BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Altenkirchen bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit dem VEP, der Begründung mit dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung und die dem B-Plan zugrunde liegenden Vorschriften während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kosten:	€		Folgekosten:		€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Abwägungsvorschlag STN Trägerbeteiligung und 1. öffentliche Auslegung
2	Abwägungsvorschlag 2. öffentliche Auslegung
3	Planzeichnung der Satzung
4	Vorhaben- und Erschließungsplan
5	Begründung mit textlichen Festsetzungen
6	Zusammenfassende Erklärung



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
 Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
 Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
 Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
 Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
 Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
 Tel: 03831 203496

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

Abwägungsvorschlag

Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Schwarbe – Siedlung Nr. 6“ der Gemeinde Altenkirchen

1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

1.1) Landkreis Vorpommern Rügen, *Stellungnahme vom 06.02.2019*

Seitens der Fachabteilungen **Immissionsschutz**, **Bauordnung** und **Bodenschutz** gibt es keine weiteren Anregungen.

I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Ziel der vorliegenden Planung ist die Sicherung und der Ausbau der touristischen Nutzung auf der bestehenden Hofstelle in Schwarbe Siedlung Nr. 6. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt eine 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den gesamten bebauten Bereich von Schwarbe-Siedlung.	Sachdarstellung ist zutreffend.
Obwohl der historische Bestand von Schwarbe-Siedlung aus sechs einheitlichen reetgedeckten Fachwerkgebäuden besteht (wovon sich eins im Planbereich befindet), wurden keine örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Die Gemeinde sollte entsprechende Gestaltungsvorschriften in die Planung aufnehmen. Diesbezüglich ist zu prüfen, inwiefern die Gebäude so angeordnet werden können, dass die Abstandsflächen für eine weiche Bedachung eingehalten werden.	Der Erhalt des Rohrdachs wurde als Maßnahme im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt. Auf eine planungsrechtliche Festsetzung wurde verzichtet, da der Erhalt an die (bauordnungsrechtliche) Möglichkeit eines Nachweises gem. § 32 LBauO M-V voraussetzt.
Die in der Praxis übliche Form einer Satzung über einen Bebauungsplan besteht aus einem einzigen Plan, auf dem die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Planzeichenerklärung, die Hinweise und die Verfahrensvermerke in ihrer Gesamtheit enthalten sind. Die hier gewählte Form, dass die textlichen Festsetzungen unterbrochen werden durch die Planzeichnung mit	Hinweis wird für die auszufertigende Satzungsfassung berücksichtigt.

Planzeichenerklärung und den Vorhaben- und Erschließungsplan erschwert die Handhabung der Satzung und trägt nicht zur schnellen und fehlerfreien Lesbarkeit bei. Vor Ausfertigung der Satzung ist diese um die Verfahrensvermerke zu ergänzen und der gesamte Inhalt der Satzung ist auf einer Seite eines Blattes zusammenzuführen.	
In der Planzeichenerklärung ist die Planzeichenverordnung korrekt mit „PlanZV“ abzukürzen.	Hinweis wird berücksichtigt.

II. Bauaufsicht

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die erforderliche Löschwasserbereitstellung ist in der Abwägung berücksichtigt worden.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

III. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung (WF) Banz. Diese TWSZ wurde mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10. September 1981 festgelegt und hat gemäß § 136 Wassergesetz des Landes M/V (LWaG) vom 30. November 1992 weiterhin Bestandschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Lage innerhalb der TWSZ wurde u.a. in Abschnitt 1.4.2 (Abbildung 8) und 4.2.1 (Abbildung 11) in der Begründung hingewiesen.
<i>Trinkwasser</i> Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband und ist mit ihm zu regeln.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise entsprechen den Ausführungen unter 2.3.2 in der Begründung.
<i>Schmutz- und Niederschlagswasser</i> Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu stellen. Die wasserrechtliche Erlaubnis WE 02/KK+RW/146/2005 vom 15. November 2005, geändert am 19. Dezember 2014, wurde durch die untere Wasserbehörde an für den Abwasseranfall aus der vorhandenen Wohnbebauung für 12 EW auf den Flurstücken 118 und 124 erteilt und kann nicht für das geplante Bauvorhaben als Nachweis der gesicherten SW-Entsorgung herangezogen werden. Mit dem geplanten Ausbau und der Erweiterung des vorhandenen Bestandes wird der Abwasseranfall deutlich steigen. Die vorhandene Kleinkläranlage ist für diesen Abwasseranfall nicht ausreichend dimensioniert, was zur Überlastung der Anlage und somit zur Herabsetzung deren Reinigungsleistung führen würde. Die Abwasserbeseitigung gilt jedoch nur dann als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Nutzungsfreigabe die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des in einer vollbiologischen Kleinkläranlage behandelten Abwassers in ein Gewässer vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesich-	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise entsprechen den Ausführungen unter 2.3.2 in der Begründung.

<p>chert ist.</p> <p>Seitens des Vorhabenträgers ist daher eine erneute Antragstellung auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von vollbiologisch behandeltem Abwasser in ein Gewässer für den geplanten Nutzungsumfang erforderlich.</p>	
<p>Bereits in der Baugrunderkundung vom 19. August 1998 des Ingenieurbüros Weiße (Auftragsnummer 02/42/98) wurde darauf verwiesen, dass sehr ungünstige Bodenverhältnisse für die Versickerung am Standort anstehen und dies nur über umfangreichen Bodenaustausch verbessert werden kann.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

IV. Naturschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Auf der Grünfläche „Nutz- und Erholungsgarten“ (Flurstück 124) sind Gebäude zur Unterbringung von Sachen und dem vorübergehenden Schutz von Tieren bis insgesamt 150 m² Grundfläche zulässig. Aus der Eingriffsbilanzierung ist nicht ersichtlich, ob die mögliche Versiegelung eingerechnet wurde. Falls das nicht der Fall sein sollte, ist die Bilanzierung entsprechend zu überarbeiten.</p>	<p>Die eingestellten 645 qm zusätzliche Versiegelung (Tabelle Versiegelung und Überbauung unter 4.3.2 im Umweltbericht) entspricht den Angaben der Flächenbilanz unter 2.4. Dort wurde die in der Grünfläche zugelassene zulässige Versiegelung von 150 qm ausdrücklich aufgeführt.</p>
<p>Das Eingriffsdefizit soll vom Ökokonto VR-033 Saiser Bach la abgebucht werden. Dazu ist eine verbindliche Reservierung vor Satzungsbeschluss vorzulegen.</p>	<p>Die Sicherung der erforderlichen externen Kompensation erfolgt in Verantwortung der Gemeinde als Planungsträgerin.</p>
<p>Die vorgelegten Aussagen zum Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V und zur FFH-Verträglichkeitsprüfung werden bestätigt.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird wie folgt beurteilt:</p> <p>Die Fledermausarten werden vollkommen unzureichend betrachtet. Aus dem Gebäudebestand sind Fledermausquartiere (Wochenstube am Giebel, Mücken- oder Zwergfledermaus) seit Jahren bekannt - eine Ortsbesichtigung am Objekt erfolgte noch im Herbst des Jahres 2018 und die Quartierbereiche waren „nicht zu übersehen“ - Besitzer kennen die Fledermäuse auch und fegen regelmäßig den Kot weg.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen werden im AFB sowie im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Kartierung waren keine Kotreste vorhanden (ggf. kürzlich durch Bewohner entfernt), Aussagen der Bewohner zum Fledermausvorkommen lagen zu dem Zeitpunkt nicht vor.</p>
<p>Unabhängig von dem bekannten Fledermausvorkommen ist das hier dargelegte Vorgehen unzulässig: Die erst in den Vermeidungsmaßnahmen vorgesehene Artenschutzkontrolle muss eigentlich Grundlage des AFB sein - dieses gilt insbesondere auch, um den Vorhabenträger vor „unliebsamen“ Überraschungen nach Baustart zu schützen sowie um im Vorfeld geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, so dass auch eine zeitnahe Umsetzung zu erwarten ist.</p> <p>Im Übrigen soll eine ÖBB neben der fachgerechten Umsetzung solcher Maßnahmen dann lediglich den fachlich angemessenen und rechtlich gebote-</p>	<p>Aussagen sind nicht zutreffend. Die Fledermausvorkommen befinden sich in einem genutzten Gebäude, so dass die Umsetzung der geplanten Maßnahmen (Betriebswohnung, Ausbau Frühstücksraum) nicht betroffen ist. Da das Gebäude erhalten bleibt, sind auch keine Ersatzquartiere erforderlich, sondern vor allem die Beibehaltung der Habitatmöglichkeiten und die weitere Duldung der Besiedelung. Da ungewiss ist, ob in den relevanten Giebelbereich eingegriffen wird, also ein tatsächlicher Konflikt besteht, ist ein Eingriff aktuell nicht absehbar.</p> <p>Die „worst-case-Betrachtung“ ist im vorliegenden AFB berücksichtigt worden, da das Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten angenommen und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (Artenschutzkontrollen jeglicher potenzieller Quartiere, ggf. Schaffung</p>

<p>nen Umgang mit trotz Kontrolle übersehenen Quartieren bzw. Tieren in Abstimmung mit der UNB sicherstellen. Die hier gewählte Vorgehensweise einer Potenzialeinschätzung und Abschichtung der nicht untersuchten Arten in die ÖBB wird nicht mitgetragen. Wenn nicht kartiert bzw. untersucht wurde, muss dies dann auch zwingend die „Worst Case Betrachtung“ nach sich ziehen: Es gilt also die Annahme, dass alle geeigneten Spalten von Fledermäusen genutzt werden (ganzjährig), Brutvorkommen von Sperlingen, Mehlschwalben, Eulen und anderen relevanten Arten müssen angenommen werden und es ergibt sich daher ein Bedarf an Ersatzquartieren bzw. Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen (siehe 5. 1 Artenschutzmerkblatt des LUNG: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_eingriffe.pdf).</p>	<p>von Ersatzquartieren) ausgewiesen wurden.</p> <p>Die Gebäudebrüter (Mehlschwalbe, Feldsperling, Star) wurden separat betrachtet und eine Betroffenheit geprüft. Bei Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit ist keine Betroffenheit anzunehmen. Die Arten sind weitestgehend flexibel in der Wahl der Neststandorte, solange geeignete Strukturen vorhanden sind. Die Zerstörung einzelner Nester außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Gebäudebestand als erforderliche Habitatstruktur bleibt erhalten und wird ggf. erweitert, sodass genügend Quartiermöglichkeiten vorhanden sind.</p>
<p>Im Umfeld des Vorhabens sind Fortpflanzungsnachweise von Laubfrosch und Rotbauchunke bekannt, das Vorhabengebiet ist zumindest als potenzielles Sommer- und Überwinterungshabitat anzusehen und speziell hinsichtlich Verstecke im unmittelbaren Baufeld (einschließlich Baustraße, Baustelleneinrichtung, etc.) zu überprüfen, da hier durch eine Baufeldfreimachung das Tötungs- und Verletzungsrisiko extrem ansteigt (sofern solche Strukturen vorhanden sind) und es sich artenschutzrechtlich auch um eine Zerstörung und/oder Schädigung von Ruhestätten handeln könnte. Möglicherweise gilt dieses auch hinsichtlich weiterer Arten - Amphibien fehlen in der Betrachtung der Verbotstatbestände völlig (vgl. AFB Tab. 1 S. 3ff) und Vorkommen können nicht per se verneint werden.</p>	<p>Im Plangebiet und dessen Umgebung sind weithin keine geeigneten Reproduktionsräume vorhanden, sodass ein Vorkommen der Arten im Plangebiet (auch zur Überwinterung) nicht zu erwarten ist. Einziges Gewässerbiotop befindet sich östlich der Siedlung, sodass vier Grundstücke mit gleichwertiger Biotopausstattung zwischen dem Biotop und dem Plangebiet liegen. Auch aufgrund der intensiven Nutzung und Pflege der Freianlagen auf dem Grundstück, ist ein Vorkommen von Amphibien sehr unwahrscheinlich.</p>
<p>Der Ausschluss von Eulenarten ist nicht nachvollziehbar und sollte nochmal erläutert werden. Aus eigener Sicht bestehen gute Habitatbedingungen für Eulen, die Brutvorkommen oder geschützte Ruhestätten z.B. auch im Altbaumbestand auf dem Grundstück bzw. der Umgebung haben können. Die Abschichtung der Arten gemäß Tab. 1 AFB ist daher mangelbehaftet, so dass auch die folgenden Betrachtungen überarbeitet werden müssen.</p>	<p>Es erfolgte ein allgemeiner Ausschluss der Gehölzbrüter, da kein Eingriff in Gehölzbestände stattfindet und daher keine Zerstörung von Niststätten absehbar ist. Eine erhebliche Störung über das bestehende Maß hinaus wird generell aufgrund des geringen Umfangs ausgeschlossen.</p>
<p>Eine Einordnung der Türkentaube in die Gilde der Gebäudebrüter (S. 11) ist offensichtlich falsch, da diese gemeinhin in Bäumen ihre Nester anlegen.</p>	<p>Gem. „Arbeitshilfe zur Beachtung des Artenschutzes in der Planfeststellung“ des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig Holstein wurde die Anlage 1: Artengruppen der europäischen Vogelarten (Stand 28.10.2015) LBV-SH/AfPE – Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung kommen Niststätten der Art an Gebäuden (regelmäßig) vor. Als reiner Gehölzbrüter wäre im vorliegenden Fall keine Betrachtung erforderlich, da kein Eingriff in den Gehölzbestand stattfindet.</p>
<p>Beim vorliegenden Vorhaben müssen neben den bau- bzw. den möglichen „abbruchbedingten“ auch die nutzungs- und anlagenbedingten Auswirkungen betrachtet werden. So wird auf S. 6 in Bezug auf Fledermäuse jedoch lediglich die Bauphase</p>	<p>Beim Plangebiet handelt es sich um ein für Wohn- und Ferienwohnzwecke genutztes Grundstück randlich innerhalb des Siedlungsbereichs. Angesichts der insgesamt eher geringen Größe wird die Nutzungsintensivierung keine erheblichen Auswirkungen auf die Verbote des</p>

betrachtet. Durch die Intensivierung der Nutzung können auch Auswirkungen auf die Freiflächen und Gehölze entstehen (z.B. Sommerlebensräume Amphibien, baumbewohnende Fledermäuse).	§ 44 BNatSchG haben.
Anlagenbedingt könnte das Kollisionsrisiko für Vogelarten durch größere Fensterflächen an neu errichteten Gebäuden signifikant ansteigen. Es ist nicht nachvollziehbar dargelegt, dass die auf S. 11 dargelegte geringfügige Verstärkung von Licht, Lärm und Nutzungsdruck, tatsächlich so ist bzw. bleibt. Hier fehlt eine detailliertere Betrachtung gerade auch (aber nicht nur) im Hinblick auf Fledermäuse. Durch Umsetzung des Vermeidungs- und Minderungsgebotes muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass z.B. Einflugbereiche von Quartieren nicht beleuchtet werden.	Die angesprochenen Aspekte wie Größe der Fensterflächen oder Anordnung der Beleuchtung sind kein Gegenstand der Bodenordnung und daher in nachfolgenden Verfahren zu behandeln. Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind – wie beschrieben – aufgrund der geringen Größe des Vorhabens als nicht erheblich einzustufen. Allgemein gilt bezüglich der Abwendung von nur während bestimmter Zeiten geltender Verbote der Störung von Tieren im Sinne § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG durch Baumaßnahmen, dass deren Einhaltung regelmäßig im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens z.B. durch Erlass von Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren gesichert werden oder in Verantwortung des Bauherrn im Genehmigungsfreistellungsverfahren liegen (z.B. durch ein Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während gewisser Zeiten).
Da eine detaillierte Vorhabenbeschreibung einschließlich der Darstellung möglicherweise lärmintensiver Arbeiten, Baustellenbeleuchtung und deren zeitlicher Einordnung fehlt, kann die Verneinung von Störwirkungen auch in Bezug auf die europäischen Vogelarten nicht mitgetragen werden.	s.o. Generell sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.
Eine Intensivierung der Nutzung (Grillplatz, Sauna), die neben einer verstärkten Beunruhigung auch mit einer deutlichen Ausweitung der Beleuchtung einhergehen dürfte, muss im Rahmen des AFB betrachtet und ggfs. durch entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen planerisch bearbeitet werden.	Die Freianlagen werden bereits vollumfänglich genutzt, eine räumliche Ausweitung der Nutzung findet nicht statt. Entlang der südlichen Hecke wird ein Streifen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, welcher bauliche Nutzungen untersagt und Eingriffe in den Wurzelraum ausschließt. Es handelt sich um ein intensiv genutztes Siedlungsgebiet mit Wohn- und Ferienwohnnutzung, was impliziert, dass die Rasenflächen bereits für Aktivitäten wie u.a. auch Kinderspielen, Grillen u.a. genutzt werden (können). Die Nutzung einer Sauna dient i.d.R. der Erholung und ist nicht mit Lärmbelästigung verbunden. Auch helle Beleuchtung würde dem Zweck widersprechen.
Vor einer abschließenden Stellungnahme zum AFB müssen die Unterlagen nach einer Überarbeitung erneut eingereicht werden.	s.o.

V. Denkmalschutz

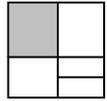
Anregungen und Bedenken	Abwägung
Belange des Denkmalschutzes wurden ausreichend berücksichtigt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Hinweis: Im Plangebiet weist der WMS-Server des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege den Fundplatz 4 aus. Dieser Fundplatz wurde jedoch nicht in die Denkmalliste eingetragen, da die Denkmaleigenschaft gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V nicht nachgewiesen wurde.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>fremdenverkehrlicher Nutzungen sowie dem Dauerwohnen.</p> <p>Im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Altenkirchen besitzt das Plangebiet keine Baugebietsdarstellung. Entsprechend soll der FNP im Parallelverfahren angepasst werden. Der gesamte überwiegend touristisch genutzte Siedlungsbereich von Schwarbe-Siedlung soll einheitlich als sonstiges Sondergebiet SO Fremdenverkehr dargestellt werden.</p>	
<p>Seit der positiven landesplanerischen Stellungnahme vom 25.06.2018 im Rahmen der Plananzeige blieben die Grundzüge der Planung unverändert.</p> <p>Die raumordnerische Zustimmung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Schwarbe-Siedlung Nr. 6“ i.V.m. der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenkirchen für den Ortsteil Schwarbe-Siedlung wird weiterhin aufrechterhalten.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

5) **Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

- Es liegen keine Stellungnahmen vor.

Gemeinde Altenkirchen, Mai 2019



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
 Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
 Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
 Freier Stadtplaner und Architekt

Partnerschaftsgesellschaft
 Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
 Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
 Tel: 03831 203496

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

Abwägungsvorschlag

Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Schwarbe –Siedlung Nr. 6“ der Gemeinde Altenkirchen vom 18.3.2019 bis 25.4.2019

1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

1.1) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 18.03.2019</u></p> <p>dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M/V die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWAR in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet.</p> <p>Zum o. g. Bebauungsplan erfolgt folgende Stellungnahme: Unsere Stellungnahme vom 28.06.2018 hat weiterhin Gültigkeit.</p>	<p>Besagte Stellungnahme wurde von der Gemeinde berücksichtigt.</p>

1.2) Wasser- und Bodenverband „Rügen“

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 11.03.2019</u></p> <p>hiermit teilen wir ihnen mit, dass unsere Stellungnahme Nr.: 100/18 vom 28.06.2018 weiterhin ihre Gültigkeit behält (sh. Anlage).</p>	<p>Besagte Stellungnahme wurde von der Gemeinde berücksichtigt.</p>

1.3) E.DIS Netz GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 28.02.2019</u></p> <p>Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung. Eine ausreichende Versorgung mit</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Elektroenergie ist durch unseren vorhandenen Anlagenbestand abgesichert. Ggf kann zu gegebenem Zeitpunkt der erforderliche Leistungsbedarf bei uns angemeldet werden. Danach kann die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

1.4) DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 27.03.2019</u> Unsere Stellungnahme Nr. 278-2018 behält ihre volle Gültigkeit!	Besagte Stellungnahme wurde von der Gemeinde berücksichtigt.

2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (17.04.2019)
(Belange des Immissionsschutz- und Abfallrechts)
- Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (05.03.2019)

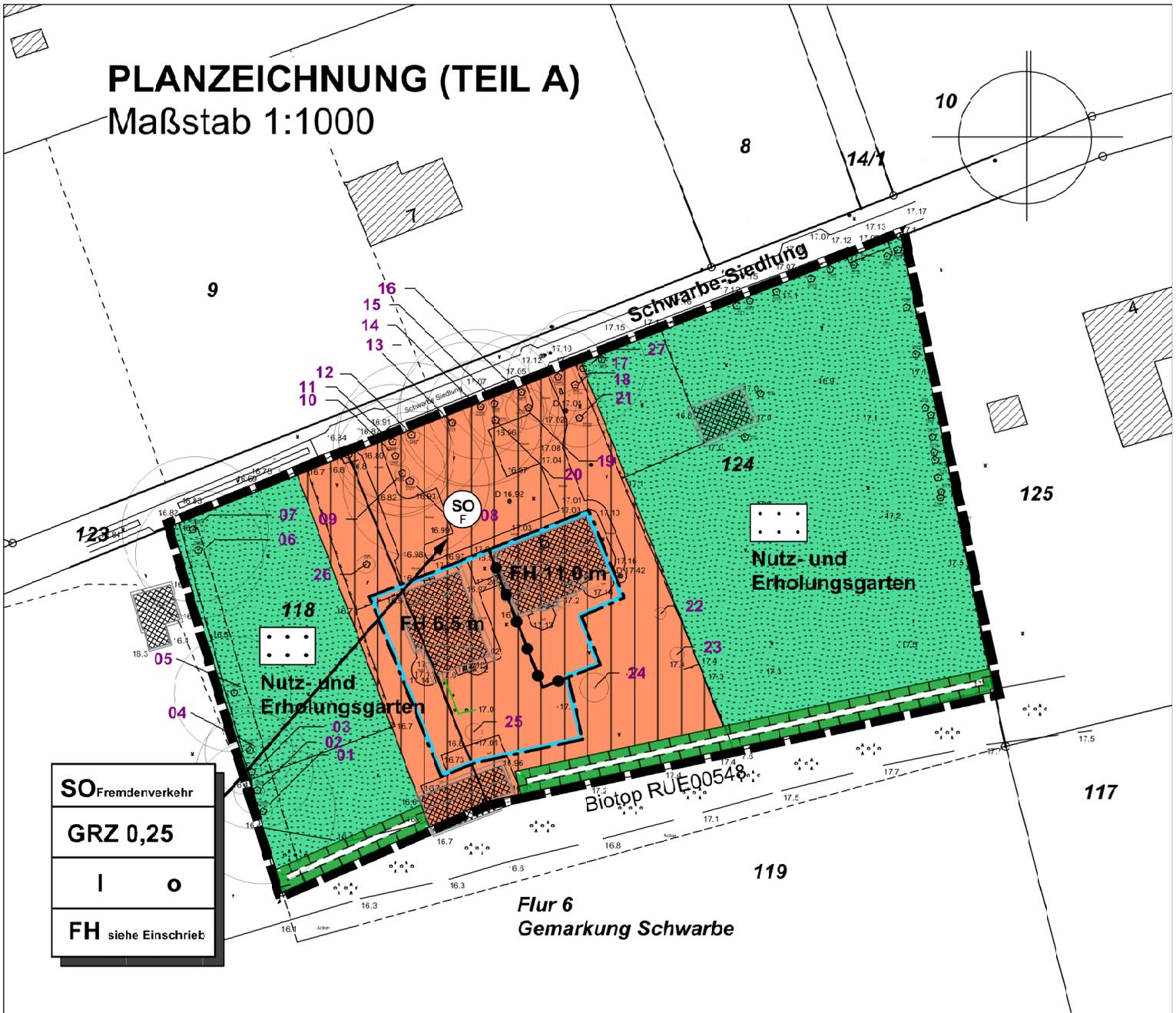
3) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Es liegen keine Stellungnahmen vor.

Gemeinde Altenkirchen, Mai 2019

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



SO Fremdenverkehr
GRZ 0,25
I O
FH siehe Einschrieb

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)



SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO)
hier: "Fremdenverkehr"

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

GRZ 0,25 qm

I

FH 11,0m

GRUNDFLÄCHENZAHL
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß
FIRSTHÖHE IN METERN über angrenzende
Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn) als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

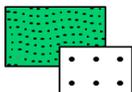
O

OFFENE BAUWEISE



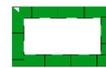
BAUGRENZE

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)



GRÜNFLÄCHEN (privat), hier
"Nutz- und Erholungsgarten"

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND
ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§9 ABS.1 NR.20, 25 BAUGB)



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR
ENTWICKLUNG VON NATUR UND
LANDSCHAFT

15. SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHS DES
BEEAUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)



ABGRENZUNG DES MASSES DER
NUTZUNG, hier: FH (§ 9 ABS. 1
BAUGB)

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Schwarbe-Siedlung Nr. 6" .
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Schwarbe-Siedlung Nr. 6",
bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und
Erschließungsplan, erlassen.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin



Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Altenkirchen vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 "Schwarbe-Siedlung Nr. 6"

Satzungsfassung

Fassung vom 12.04.2018, Stand 11.07.2019

Maßstab 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

Der vorhaben- und Erschließungsplan "Schwarbe-Siedlung Nr. 6" ist gem. § 12 (3) BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 "Schwarbe-Siedlung Nr. 6". Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan "Schwarbe-Siedlung Nr. 6" wurde durch die Gemeindevertretung am beschlossen.
 Der Vorhaben und Erschließungsplan "Schwarbe-Siedlung Nr. 6" wird hiermit ausgefertigt.

Altenkirchen, den

Bürgermeisterin

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund



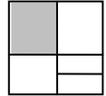
Gemeinde Altenkirchen Vorhaben- und Erschließungsplan

"Schwarbe-Siedlung Nr. 6"

Satzungsfassung

Fassung vom 12.04.2018, Stand 11.07.2019

Maßstab 1:1000



Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 14

„Schwarbe-Siedlung Nr. 6“

Gemeinde Altenkirchen

Satzungsfassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB).

1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet **SO** „Fremdenverkehr“ (§ 11 BauNVO): Das **SO** „Fremdenverkehr“ dient der Ansiedlung fremdenverkehrlicher Nutzungen sowie dem Dauerwohnen vorwiegend der Eigentümer. Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen,
- Schank- und Speisewirtschaften, Läden bis 30 qm Verkaufsfläche zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Nutzer des Gebiets,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige Wohnungen.

1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 100% überschritten werden.

2) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

2.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23(3) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, allgemein zugelassen. Ausgeschlossen hiervon ist ein Bereich innerhalb eines Abstands von 3,0 m Entfernung zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gemeindestraße Schwarbe-Siedlung, Flst. 123).

3) Grünordnung

3.1) Grünfläche „Nutz- und Erholungsgarten“ (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

In der Grünfläche „Nutz- und Erholungsgarten“ sind auf Flst. 124 Gebäude zur Unterbringung von Sachen oder dem vorübergehenden Schutz von Tieren bis insgesamt 150 qm Grundfläche zugelassen.

3.2) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Freihalten der Fläche von baulichen Nutzungen und jeglichen Eingriffen in den Wurzelraum des Gehölzbestandes.

4) Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB und Hinweise

4.1) Bodendenkmale (DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertre-

ter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

4.2) Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserefassung Banz. Es gelten die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.

4.3) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

4.4) Artenschutz

Fledermäuse: Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist im Bereich vorgesehener Maßnahmen eine Artenschutzkontrolle der potenziellen Quartiere an Gebäuden durchzuführen. Eventuell vorhandene Individuen sind einzufangen und in einem von der Baumaßnahme abgewandten Bereich auszusetzen. Ggf. sind geeignete Ersatzhabitate zu schaffen. Bauarbeiten dürfen nicht im Nutzungszeitraum des Wochenstubenquartiers stattfinden. Die Zugänglich- und Nutzbarkeit des Wochenstubenquartiers ist nach Abschluss der Arbeiten am südlichen Giebel zu gewährleisten. Bei Verlängerung des Giebels sind geeignete Strukturen für eine Wochenstubenquartiernutzung in den Neubauteil zu integrieren.

Brutvögel. Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach ist der Beginn der Bauarbeiten am Gebäudebestand in den Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu verlegen. Sollten die Arbeiten nicht innerhalb dieses Zeitraums beginnen können, so ist eine Artenschutzkontrolle der potenziellen Quartiere durchzuführen. Ggf. sind nach erforderlicher Genehmigung der UNB geeignete Ersatzhabitate zu schaffen.

4.5) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten u.a. ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Altenkirchen
- Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen der Gemeinde Altenkirchen

4.6) externe Kompensationsmaßnahmen

Der Eingriff in Höhe von 565 Eingriffsflächenäquivalenten (EFÄ) wird durch Abbuchung vom Öko-konto *Saiser Bach la* nachgewiesen.

Begründung

Inhalt

1) Ziele und Grundlagen der Planung	5
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	5
1.2) Planungsziele	5
1.2.1) Planungsziele.....	5
1.2.2) Vorhabenträger	5
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	5
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung	5
1.3.2) Flächennutzungsplan	6
1.4) Bestandsaufnahme.....	6
1.4.1) Flächennutzungen im Plangebiet	6
1.4.2) Umfeld des Plangebiets	6
1.4.3) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	7
2) Städtebauliche Planung	9
2.1) Nutzungskonzept.....	9
2.2) Festsetzungen.....	9
2.3) Erschließung	11
2.3.1) Verkehrliche Erschließung	11
2.3.2) Ver- und Entsorgung.....	11
2.4) Flächenbilanz	12
3) Auswirkungen	13
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	13
4) Umweltbericht	13
4.1) Einleitung	13
4.1.1) Anlass und Aufgabenstellung.....	13
4.1.2) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele	14
4.1.3) Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	14
4.2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
4.2.1) Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	18
4.2.2) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung	29
4.2.3) Eingriffsermittlung	32
4.2.4) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	34
4.2.5) Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	34
4.2.6) Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	35
4.3) Zusätzliche Angaben	35
4.3.1) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	35
4.3.2) Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	35
4.4) Zusammenfassung des Umweltberichts	36
4.5) Quellenverzeichnis	36

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet, bestehend aus dem Flurstück 118, 124 der Flur 6, Gemarkung Schwarbe, liegt nördlich, abseits der Ortslage Altenkirchen in Schwarbe Siedlung. Die kleine Ortslage befindet sich ca. 1 km südlich der Ostsee.

Die Planzeichnung basiert auf einem amtlichen Katasterauszug (ALKIS) vom April 2018, der für Gebäude und Topographie durch eine Vermessung durch öbVI Krawutschke, Bergen auf Rügen, überlagert wurde.

1.2) Planungsziele

1.2.1) Planungsziele

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 „Schwarbe-Siedlung Nr. 6“ soll der Ausbau der touristischen Nutzung auf der bestehenden Hofstelle gesichert werden. Da es sich bei der touristischen Nutzung nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 (1) BauGB handelt, ist zur Umsetzung eine Bauleitplanung erforderlich.

1.2.2) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist der Grundstückseigentümer Heike und Joachim Kreim, ansässig im Plangebiet.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und ist zudem als Tourismusschwerpunkttraum dargestellt. Der nördlich des Siedlungsbereichs Schwarbe-Siedlung verlaufende Feldweg soll als Abschnitt des regional bedeutsamen Radwegenetzes ausgebaut werden.

Nach 3.1.3(1) RREP hat in den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Entsprechend 3.1.3(8) RREP soll allgemein der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln.

Mit dem Ausbau der Beherbergungskapazitäten am Standort Schwarbe-Siedlung entspricht die Planung den Grundsätzen der Raumordnung.

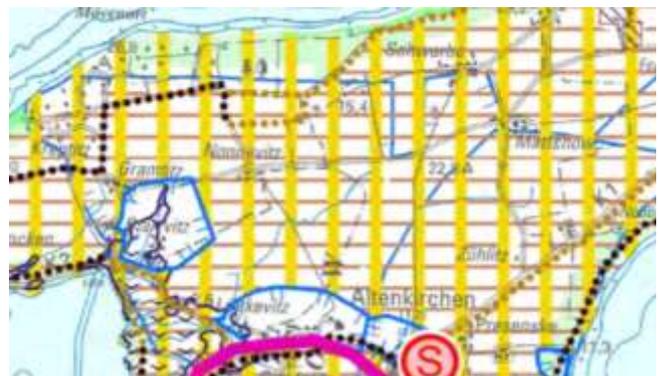


Abbildung 2: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (Ausschnitt)



Abbildung 1: Flächennutzungsplan Altenkirchen, Ausschnitt ohne Maßstab

1.3.2) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkirchen wurde im Bereich der Siedlung Schwarbe nur für eine kleine Fläche im Nordosten eine Baugebietsausweisung (sonstiges Sondergebiet „Reiten“) vorgenommen. Nördlich an den bestehenden Siedlungsbereich wurde eine Grünfläche dargestellt, als deren Zweckbestimmung bestandsorientiert „Koppel, Turnier-, Dressur- und Abreitplätze“ angegeben wurde. Südwestlich des Siedlungsbereichs in einem Abstand von mindestens 350 m sowie südöstlich in einem Abstand von mind. 850 m wurde jeweils eine bandartige Fläche für Windenergieanlagen berücksichtigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren an die Planungsziele angepasst (10. Änderung), dabei soll die gesamte Ortslage einheitlich bestandsorientiert als sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr dargestellt werden.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Flächennutzungen im Plangebiet

Im Plangebiet Schwarbe-Siedlung Nr. 6 bestehen 2 Wohngebäude mit Wohn- und Ferienwohnnutzung.

Den historischen Bestand der Siedlung Schwarbe bilden sechs, einheitlich reetgedeckten Fachwerkbauwerke, welche regelmäßig beidseitig der Gemeindestraße angeordnet wurden und als „Holsteiner Siedlung“ bekannt sind. Die Gebäude stehen locker auf großen Grundstücken und sind durch Hecken und Baumreihen voneinander getrennt. Während der ursprüngliche Siedlungsbereich nach Norden durch die Anlagen des Reiterhofs erweitert wurde, bilden im Westen, Süden und Osten breite Hecken einen deutlichen Abschluss zur Landschaft.

Die ursprünglich als landwirtschaftliche Wohngebäude entstandenen Gebäude der Siedlung werden heute mehrheitlich touristisch genutzt (Wochenend- und Ferienhausfläche). Das touristische Zentrum ist der Reiterhof Schwarbe, der über einen 60x80 m Reit- und Springplatz, eine Reithalle, Stallungen mit Innen- und Außenboxen sowie eine Pferdeführanlage verfügt und Reitunterricht sowie Kutschfahrten anbietet. Daneben bestand bis zum Brand im April 2017 als weitere größere Einrichtung im Haus Nr. 1 eine Gaststätte (Pferdestübchen) mit 6 Ferienwohnungen.

1.4.2) Umfeld des Plangebiets

Schwarbe Siedlung liegt landschaftlich günstig im Norden des Gemeindegebiets, rund 12 Gehminuten von der Ostsee sowie gute 20 Minuten vom Sandstrand entfernt.

In einer Entfernung von ca. 400 m, 510 m und 780 m in westlicher bzw. südlicher Richtung, sowie in ca. 1,1 km in südöstlicher Richtung zum Plangebiet befinden sich jeweils nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Windkraftanlagen. Die Genehmigung für



Abbildung 3: Luftbild Schwarbe Siedlung (Quelle: google maps)



Abbildung 4: Bestandsbebauung

die insgesamt vier Anlagen wurde mit Bescheid Nr. 571201060.00291 und Nr. 571201060.00191 vom 01.10.1991 erteilt. Bei einer Immissionsmessung durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) am 05.06.1992 (Bericht Nr. 03/92) wurde die Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete durch die Anlagen am Standort nachgewiesen.

1.4.3) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Internationale Schutzgebiete

Ca. 400 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet DE 1346-301 *Steilküste und Blockgründe Wittow*. Seeseitig schließt sich nahtlos das FFH-Gebiet DE 1345-301 *Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona* an, das damit einen Abstand von gut 1,3 km zum Plangebiet aufweist.



Abbildung 5: FFH-Gebiet (blau) (Quelle Umweltkartenportal MV)

Nationale Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet L81 *Ostrügen*,

das im Bereich Schwarbe nicht zuletzt aus den landseitigen Waldflächen des FFH-Gebiets *Steilküste und Blockgründe Wittow* besteht, liegt wie das FFH-Gebiet in einem Abstand von ca. 400 m nordwestlich zum Plangebiet.



Abbildung 6: Naturschutzgebiet (rot) Landschaftsschutzgebiet (grün) (Quelle Umweltkartenportal MV)

Das Naturschutzgebiet 257 *Nordufer Wittow mit Hohen Dielen* umfasst angrenzend an das LSG *Ostrügen* einen schmalen Uferstreifen (mit Steilufer, Strand und einem angrenzenden Streifen der Ostsee) und liegt in einem Abstand von knapp 1km nördlich des Sied-

lungsbereichs.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im bzw. angrenzend an das Plangebiet sind folgende, gesetzlich geschützte Biotope verzeichnet:

Gehölzbiotope:

- RUE00548: Naturnahe Feldhecken/Hecke mit einer Gesamtfläche von 0,0968 ha, als südliche Begrenzung des Siedlungsbereichs teilweise innerhalb des Plangebietes,
- RUE00004: Naturnahe Feldhecken/Hecke mit einer Gesamtfläche von 0,1018 ha in ca. 60 m Entfernung östlich des Plangebietes,
- RUE00005; Naturnahe Feldhecken/ Baumgruppe mit einer Gesamtfläche von 0,0372 ha in ca. 300 m Entfernung östlich des Plangebietes,
- RUE00007: Naturnahe Feldhecken/ Baumgruppe mit einer Gesamtfläche von 0,0502 ha in ca. 330 m Entfernung östlich des Plangebietes,



Abbildung 7: Geschützte Biotope Gehölzbiotope 8grün) Gewässerbiotope (blau) Feuchtbiotope (braun) (Quelle Umweltkartenportal)

- RUE00008: Naturnahe Feldhecken/ Gebüsch/ Strauchgruppe mit einer Gesamtfläche von 0,0738 ha in ca. 360 m Entfernung östlich des Plangebietes,

Gewässerbiotope:

- RUE00006 Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. / permanentes Kleingewässer; Teich mit einer Fläche von 0,0487 ha in ca. 330 m Entfernung östlich des Plangebietes,

Feuchtbiotope:

- RUE00551: Sölle / temporäres Kleingewässer; Gehölz; Soll mit einer Gesamtfläche von 0,0356 ha in ca. 280 m Entfernung südlich des Plangebietes.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet sowie der gesamte Siedlungsbereich Schwarbe Siedlung liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banz (MV_WSG_1345_01). Die TWSZ wurde mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10. September 1981 festgelegt und hat gemäß § 136 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. November 1992 weiterhin Bestandschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.



Abbildung 8: Küstenschutzstreifen (hellblau) und Wasserschutzzone III (dunkelblau schraffiert) (Quelle Umweltkartenportal)



Abbildung 9: Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab

2) Städtebauliche Planung

2.1) *Nutzungskonzept*

Im Plangebiet soll die touristische Nutzung entwickelt werden. Die bestehenden Ferienwohnungen sollen zum Pensionsbetrieb erweitert und ausgebaut werden. Hierzu sollen neben ergänzenden Übernachtungsmöglichkeiten (Ferienwohnungen und / oder Pensionszimmer) ein separater Frühstücksraum mit Küche entstehen, so dass den Gästen ein umfangreicheres Angebot gemacht werden kann. Der Frühstücksservice soll auch den Gästen der umliegenden Ferienwohnungen offen stehen, da entsprechende Angebote in Schwarbe Siedlung bislang fehlen.

Zur Saisonverlängerung sollen darüber hinaus im Außenbereich weitere Freizeit- und Wellnessangebote geschaffen werden (Spiel- und Sportwiese, Liegewiese mit Gartensauna, Grillhütte).

Der Ausbau der Nutzungen wird durch entsprechende Nebenanlagen ergänzt werden müssen, hierzu zählen neben zusätzlichen Stellplätzen der Aufbau der dringend benötigten Löschwasserbevorratung (als Teich oder Regenwasserzisterne).

Mit einer Mischung von schwerpunktmäßig touristischen Nutzungen (Ferienwohnen, Beherbergungsbetrieb) und den bestehenden Wohnungen der Eigentümerfamilie entspricht die Nutzung einem sonstigen Sondergebiet für den Fremdenverkehr nach § 11 BauNVO.

Mit dem Ausbau des gewerblichen Tourismus mit entsprechenden beherbergungstypischen Dienstleistungen erfährt der Tourismus in Schwarbe Siedlung insgesamt eine Aufwertung. Die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebiets ist bereits touristisch geprägt. Dabei bilden die unterschiedlichen Angebote der Siedlung ein attraktives Ensemble und tragen zum Erhalt der historischen Siedlungsform bei. Der touristische Ausbau von Schwarbe-Siedlung entspricht der allgemeinen Entwicklung der entlang der Nordküste Wittows liegenden kleineren Ortschaften (vgl. die ähnlichen Nutzungen z.B. in Nonnevitz oder die entsprechenden Ausbaupläne für Varnkevitze).

2.2) *Festsetzungen*

Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für den baulich geprägten Bereich ein sonstiges Sondergebiet SO „Fremdenverkehr“ nach § 11 BauNVO fest. Durch die Beschränkung des Baugebiets auf den zentralen Teilabschnitt des Plangebiets wird eine Zerstreuung der baulichen Nutzung verhindert. Die zugelassenen Nutzungen gehen mit der regulären Baugebietsausweisung bewusst über das Vorhaben gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans hinaus und berücksichtigen die aus städtebaulichen Gesichtspunkten allgemein in Schwarbe-Siedlung anzustrebenden Nutzungen.

Der Nutzungsschwerpunkt im Sondergebiet liegt auf Betrieben des Beherbergungsgewerbes und/oder Ferienwohnungen, wobei eine Unterscheidung im Einzelfall schwierig sein kann. Ferienwohnungen können nämlich planungsrechtlich auch zu einem Beherbergungsbetrieb gehören, sofern der Betrieb insgesamt beherbergungstypische Dienstleistungen anbietet. Gemäß Urteil des OVG Greifswald vom 19.02.2014 (3 L 212/12) „bedarf der Begriff des Betriebs des Beherbergungsgewerbes im Hinblick auf entstandene Zwischenformen wie z.B. Apart(ment)hotels der Modifizierung. Da es für die Zuordnung zu bestimmten Nutzungsarten allgemein nicht nur auf die mit einer bestimmten baulichen Ausstattung gegebenen Möglichkeiten der Nutzung ankommt, sondern maßgeblich auch auf das Nutzungskonzept und dessen grundsätzliche tatsächliche Verwirklichung ..., können auch Unterkünfte, die eine unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises ermöglichen, zu einem Beherbergungsbetrieb gehören, nämlich dann wenn neben der Überlassung von Räumen beherbergungstypische Dienstleistungen angeboten und auch typischerweise in Anspruch genommen werden, die einen nennenswerten Umfang erreichen und die Nutzung prägen Soweit eine Unterkunft nach Größe und Ausstattung die Möglichkeit bie-

tet, auf eine gewisse Dauer ein selbst bestimmtes häusliches Leben zu führen, insbesondere weil diese über eine eigene Küchenzeile mit Kühlschrank und darüber hinaus weitere zur eigenständigen Haushaltsführung geeignete technische Geräte verfügt, kann daher gleichwohl ein Beherbergungsbetrieb vorliegen, wenn hotelähnliche Nebenleistungen wie Frühstücksbuffet, Reinigungsdienst, Wäscheservice, Bettwäschewechsel oder Lebensmitteldienste einen nennenswerten Umfang erreichen, vom eigenen Hauspersonal erbracht werden und im Preis inbegriffen sind. Danach ist das Vorhandensein der für einen solchen Betrieb typischen Servicebereiche außerhalb der vermieteten Unterkünfte wie Speise- und Aufenthaltsräume mit dem zugehörigen Personalservice, betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für das Personal sowie Lagerräume für die Unterbringung von Servicegerätschaften und Bedarfsartikeln - ein Indiz für einen Beherbergungsbetrieb; der räumlichen Struktur der Gesamtanlage und den sich dadurch bietenden Nutzungsmöglichkeiten kommt neben dem Nutzungskonzept ein besonderes Gewicht zu“.

Mit dem Bau eines Frühstücksraums (mit Küche usw.) sowie einer entsprechenden gewerblichen Bewirtschaftung können damit auch die bereits bestehenden Ferienwohnungen planungsrechtlich Bestandteil eines Beherbergungsbetriebs werden. Zugelassen werden daher sowohl Beherbergungsbetriebe als auch Ferienwohnungen.

Neben Ferienunterkünften werden Versorgungseinrichtungen berücksichtigt. Bei Öffnung der gastronomischen Angebote für externe Gäste (z.B. Frühstück/ Grillabende für Gäste umliegender Ferienwohnungsvermieter) ist das Angebot des Beherbergungsbetriebs als Schank- und Speisewirtschaft zu werten, was entsprechend als eigenständige Nutzungsart zuzulassen ist. Um dem Betrieb als Nebenerwerb auch einen externen Verkauf (Brötchen, Getränke) zu ermöglichen, werden ergänzend Läden bis 30 qm Verkaufsfläche zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Nutzer des Gebiets zugelassen. Die geringe Größe der Verkaufsfläche die Beschränkung auf den täglichen Bedarf stellen sicher, dass das Angebot im Wesentlichen dem eines klassischen Kiosks entspricht (Brötchen, Tageszeitungen, Postkarten, Getränke) und nicht in Konkurrenz zu den Versorgungseinrichtungen in Altenkirchen tritt.

Die regulären Nutzungen werden abgeschlossen durch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Der räumlich-funktionale Zusammenhang der Beherbergungs- oder Ferienwohnungsnutzung mit der jeweiligen Eigentümerwohnung ist für die ländlichen Ortschaften auf Wittow regional typisch, der Erhalt dieser Mischung ist auch städtebaulich wünschenswert, da mit der integrierten Wohnnutzung zum Einen eine gute Betreuung der Gäste sichergestellt und zum Anderen gleichzeitig eine etwaigen Nutzungskonflikten vorbeugende soziale Kontrolle gewährleistet wird.

Ausnahmsweise zugelassen werden über die Betriebswohnungen hinaus sonstige Wohnungen. Durch den Ausnahmeverbehalt kann gesteuert werden, dass die reguläre Wohnnutzung die generelle Zweckbestimmung des Sondergebiets für den Fremdenverkehr nicht in Frage stellt. Mit einer untergeordneten Wohnnutzung wird einem völligen Leerstand außerhalb der Urlaubssaison entgegengewirkt und der zeitweilige Eindruck einer toten Rolladensiedlung verhindert.

Zu den zugelassenen Nutzungen kommen Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Stellplätze nach § 12 BauNVO hinzu. Im Rahmen der Wohn- und Ferienwohnnutzung schließt dies den Umbau des bestehenden Schuppens zu einer Gartensauna bzw. zu einer Grillhütte für die Bewohner / Urlauber ein. Voraussetzung für eine Nebenanlage ist eine untergeordnete sachliche Bedeutung.

Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand, wobei eine Wiederherstellung des ursprünglichen Baukörpers, wie er sich bei den Nachbargebäuden erhalten hat (vgl. Schwarbe-Siedlung 2, 4), möglich sein soll. Für das Baugebiet werden einheitlich eine vergleichsweise geringe GRZ von 0,25 sowie eine Höhe von max. einem Vollgeschoss festgesetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Konzentration der baulichen Nutzung auf den zentralen Abschnitt des Plangebiets (d.h. im Umkehrschluss auch zur Sicherung der umfangreichen Freiflächen) nur etwas mehr als ein Drittel des Plangebiets überhaupt als Baugebiet ausgewiesen wurde.

Angesichts der örtlichen Gegebenheiten mit vergleichsweise langen Grundstückszufahrten muss abweichend von § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung für Nebenflächen (Stellplätze mit Zufahrten sowie Nebenanlagen) um 100% berücksichtigt werden. Bezogen auf das ausgewiesene Baugebiet entsteht damit ein Versiegelungsgrad von bis zu 50%, bezogen auf das Plangebiet insgesamt jedoch nur von weniger als 20 %.

Hinsichtlich der Firsthöhe werden zur Sicherung des Ortsbilds differenzierte Festlegungen getroffen. Für das historische Wohnhaus mit seinem steilen rohrgedeckten Dach wird bestandsorientiert eine Firsthöhe von max. 11,0 m über Verkehrsfläche berücksichtigt. Um die Dominanz des historischen Rohrdachs zu sichern, wird für die ergänzende Bebauung eine deutlich geringere Firsthöhe von nur 6,5 m zugelassen.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Konzentration der Bebauung auf einen vergleichsweise kompakten Bereich unterstützt. Vor der Flucht des historischen Wohnhauses sollen auch zukünftig keine prägenden hochbaulichen Anlagen entstehen können. Rückwärtig berücksichtigt die Baufensterausweisung die Möglichkeit, den Giebel zu verlängern und damit den winkelförmigen Baukörper in der ursprünglichen Form wieder herzustellen.

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, allgemein zugelassen. Ausgeschlossen hiervon ist zum Schutz des Ortsbilds sowie des prägenden straßenbegleitenden Baumbestands ein Bereich innerhalb eines Abstands von 3,0 m Entfernung zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gemeindestraße Schwarbe-Siedlung, Flst. 123).

Die Bebauung in Schwarbe-Siedlung entspricht insgesamt einer offenen Bauweise. Die in der offenen Bauweise rechtlich zulässige Gebäudelänge kann allerdings angesichts der Baufensterausweisung nicht ausgeschöpft werden.

Maßnahmen zur Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen in der Sicherung der Freiraumstruktur sowie der wertgebenden rahmenden Gehölzbestände.

Der planmäßig angelegte Siedlungsbereich Schwarbe-Siedlung ist durch wenige Einzelgehöfte auf großen Grundstücken geprägt. Die Freiflächen dienten hausnah als Erholungsgarten und wurden ansonsten landwirtschaftsähnlich genutzt (Weide, Obst- und Gemüsegarten, etc.). Zur Sicherung der charakteristischen Freiraumstruktur wird der östliche Abschnitt des Plangebiets als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Nutz- und Erholungsgarten ausgewiesen. Der Bereich soll den Gästen als erweiterter Erholungsbereich zur Verfügung stehen. Eine (Klein-/Hobby)Tierhaltung ist möglich und könnte die ländliche Atmosphäre verstärken und ergänzende familiengerechte Angebote ermöglichen (z.B. Streichelzoo, Ponyreiten). Im Sinne der Nutzung werden in der Grünfläche Gebäude zur Unterbringung von Sachen oder dem vorübergehenden Schutz von Tieren bis insgesamt 150 qm Grundfläche zugelassen (entspricht knapp 3% der Gesamtfläche).

Die südliche Gehölzrahmung, die mit Nummer RUE00548 als Naturnahe Feldhecke/ Hecke im Verzeichnis gesetzlich geschützter Biotope geführt wird, befindet sich im Wesentlichen außerhalb des Plangebiets. Zum Schutz wird innerhalb des Plangebiets ein 4,0 m breiter Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Gemeindestraße erschlossen. Durch die zugelassenen Nutzungen ist kein nennenswert höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Anlagen des ZWAR.

Die Löschwasserversorgung des Siedlungsbereichs Schwarbe-Siedlung ist derzeit schwierig. Aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist ein Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 für die Dauer von 2 Stunden nur in Höhe von 24 m³/h möglich. Angesichts der in Schwarbe-Siedlung bestehenden rohrgedeckten Gebäude sind erhöhte Anforderungen zu stellen, erforderlich ist eine Wassermenge von 96 m³ für 2 Stunden.

Zur Verbesserung soll im Plangebiet eine ergänzende Löschwasserbevorratung (als Regenwasserzisterne nach DIN 14230 oder Löschteich nach DIN 14210) aufgebaut werden, die als private Nebenanlage zulässig ist. Eine entsprechende Durchführungsverpflichtung wird im Durchführungsvertrag vertraglich abgesichert.

Der ZWAR betreibt und unterhält in Schwarbe Siedlung keine öffentlichen Anlagen zur Abwasserbeseitigung. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann nach § 55 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen. Der Charakter solcher Anlagen, ob öffentlich oder privat, ist hierin nicht näher bestimmt. Der ZWAR ist mit Bescheid des Landkreises Vorpommern-Rügen von seiner Entsorgungspflicht befristet bis 2029 befreit. Die Abwasserbeseitigungspflicht ist gegenwärtig auf den Grundstückseigentümer übertragen. Diese Pflichtzuordnung wird, aus berechtigten öffentlichen Interessen von Seiten des ZWAR, auch nach 2029 weiterführend angestrebt. Die Errichtung öffentlicher Entsorgungsstrukturen ist auch perspektivisch nicht vorgesehen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt derzeit mittels privater vollbiologischer Kläranlage. Für die bestehenden Nutzungen im Plangebiet besteht die wasserrechtliche Erlaubnis WE 02/KK+RW/146/2005 vom 15. November 2005, geändert am 19. Dezember 2014, für den Abwasseranfall aus der vorhandenen Wohnbebauung für 12 EW auf den Flurstücken 118 und 124. Mit dem geplanten Ausbau und der Erweiterung des vorhandenen Bestandes wird der Abwasseranfall deutlich steigen. Die vorhandene Kleinkläranlage ist für diesen Abwasseranfall nicht ausreichend dimensioniert und muss ausgebaut werden. Die Abwasserbeseitigung gilt nur dann als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Nutzungsfreigabe die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des in einer vollbiologischen Kleinkläranlage behandelten Abwassers in ein Gewässer vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesichert ist.

Grundsätzlich soll Niederschlagswasser gemäß § 55 (2) WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der ZWAR ist mit Bescheid des Landkreises Vorpommern-Rügen von seiner Entsorgungspflicht befristet bis 2029 befreit. Die Abwasserbeseitigungspflicht ist gegenwärtig auf den Grundstückseigentümer übertragen.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie ist durch den vorhandenen Anlagenbestand abgesichert.

Im Planungsbereich befinden sich vorwiegend oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom, die Hauszuführung zu Haus 3 ist erdverlegt, wie aus dem beigefügten Plan zu entnehmen ist. Sollte vom Vorhabenträger eine telekommunikationstechnische Erschließung gewünscht werden, ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen in der aktuellen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

2.4) **Flächenbilanz**

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzung	Größe	Grundfläche Bestand	Versiegelung Bestand	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
Sondergebiet Fremdenverkehr	3.370 qm	ca. 550 qm	ca. 1.130 qm	842 qm	1.685 qm
Grünflächen	5.330 qm	ca. 60	ca. 60	150 qm	150 qm
Maßnahmenfläche	450 qm				
Gesamt	9.150 qm	ca. 610 qm	ca. 1.190 qm	992 qm	1.835 qm

3) Auswirkungen

3.1) *Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung*

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

- Die *Belange des Tourismus*. Angesichts der raumordnerischen Ausweisung als Tourismusschwerpunktraum entspricht der Ausbau des Fremdenverkehrs den übergeordneten Entwicklungszielen.
- Die *Belange des Naturschutzes*. Angesichts der Lage im Außenbereich ist dem Naturschutz eine hohe Bedeutung in der Abwägung einzuräumen. Dabei sind der Biotopschutz für das angrenzende Feldgehölz sowie der gesetzliche Einzelbaumschutz für den Gehölzbestand innerhalb des Plangebiets zu berücksichtigen. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist durch Bilanzierung und Ausgleich der zusätzlich zugelassenen Eingriffe sicherzustellen (vgl. § 1a BauGB).

Mit der bestehenden Bebauung und den vorhandenen genehmigten Nutzungen entstand jedoch ein Siedlungsbereich von einigem städtebaulichen Gewicht, so dass die außenbereichstypische Situation bereits durch bauliche Maßnahmen so weit verändert worden ist, dass dem Ziel des § 35 BauGB – die Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung – nicht entsprochen werden kann. Der Freiraumschutz wird berücksichtigt, indem eine räumliche Ausdehnung der Bebauung in bislang nicht siedlungsnah genutzte Bereiche / Freiflächen verhindert wird.

Darüber hinaus sind die privaten Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Genehmigte bestehende Nutzungen genießen Bestandsschutz. Es besteht jedoch angesichts des Status als Splittersiedlung im Außenbereich nur Baurecht nach § 35 BauGB für privilegierte (Abs. 1) oder begünstigte (Abs. 4) Vorhaben.

Mit der fremdenverkehrlichen Ausrichtung des Sondergebiets entspricht die Planung den im näheren Umfeld bestehenden Nutzungen, so dass keine Nutzungskonflikte absehbar sind.

4) Umweltbericht

4.1) *Einleitung*

4.1.1) *Anlass und Aufgabenstellung*

Nach § 2a BauGB ist für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung. Er fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen sind.

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 und konzentriert sich somit 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 / Wasserrahmenrichtlinie, Klima / Luft / Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung und Kultur-/ Sachgüter / kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen. Zu den Schutzgebieten innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebiets siehe auch Kapitel 1.4.3.

4.1.2) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Altenkirchen und umfasst den südwestlichen Teil der bestehenden Schwarbe-Siedlung. Sowohl im als auch um das Plangebiet herum überwiegt die touristische Nutzung, es bestehen mehrere Gebäude mit Eigentums- und Ferienwohnungen, zudem befindet sich nördlich an das Siedlungsgebiet angrenzend ein Reiterhof.

Zur Verbesserung des touristischen Angebots soll für die Grundstücke im Plangebiet eine Erweiterung der bestehenden Nutzungen ermöglicht werden, sodass der Ausbau von Ferienwohnungen zu einem Beherbergungsbetrieb erfolgen kann. Hierzu sollen weitere Ferienwohnungen bzw. Pensionszimmer, ein Frühstücksraum mit Küche sowie eine Grillhütte und eine Gartensauna entstehen. Das erweiterte Angebot soll auch den umliegenden Ferienwohnungen zugänglich sein, da Schwarbe-Siedlung bisher nicht über einen Frühstücksservice verfügt. Die Grünflächen werden als Erholungsgarten sowie Spiel- und Liegewiese genutzt.

Insgesamt bleibt die bauliche Nutzung auf 3.370 qm und damit gut ein Drittel des insgesamt 9.150 qm großen Plangebiets beschränkt. Die zulässige Bebauung kann von ca. 610 qm bis auf maximal 992 qm zunehmen, die Versiegelung von ca. 1.190 qm auf 1.835 qm.

Die Planung erfordert zudem einen Ausbau der Infrastruktur, insbesondere in Form einer zusätzlichen Löschwasserversorgung sowie ggf. weiteren Stellplätzen.

4.1.3) Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Der Umweltbericht erfordert gem. § 2 (4) und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Ziele des Umweltschutzes der Fachgesetze und Fachpläne.

Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch (BauGB): Entsprechend BauGB (i.V.m. den gesetzlichen Verpflichtungen des Landes- und Bundesnaturschutzgesetzes) sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. grünen Wiese zu geben (§ 1a BauGB). Dabei sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die Planung sieht ausschließlich Eingriffe in bereits genutzte Flächen vor, die bereits viele Jahre bestehende Hofstelle (verzeichnet in der TK25 von 1980, zudem Beleg durch DOP von 1953) soll lediglich innerhalb der rahmenden Gehölzstrukturen ausgebaut werden. Die Fläche ist demnach bereits verkehrstechnisch erschlossen und wird in ihrer Nutzung nicht erheblich verändert.

Der schonende Umgang mit Grund und Boden schließt darüber hinaus die Forderung ein, die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Oberstes Ziel ist der Schutz von Natur und Landschaft auf Grund ihres eignen Wertes sowie als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich. Daher ist eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des

Erholungswertes von Natur und Landschaft unerlässlich. Landschaftliche Freiräume sind vor weiterer Zerschneidung zu schützen, zudem haben Konversion und Nachverdichtung im Innenbereich Vorrang vor einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auszugleichen oder zu mindern.

Das geplante Vorhaben greift nicht in unberührte Naturräume ein und beschränkt sich auf einen bereits intensiv als Hausgarten genutzten Bereich in Schwarbe-Siedlung. Zur offenen Landschaft hin ist das Plangebiet vollständig durch Baumhecken und die bestehende Bebauung abgeschirmt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird somit so gering wie möglich gestaltet.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG): Für Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Eine Prüfung der Planung auf die Verbotstatbestände erfolgt im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages (siehe Anlage). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Baumschutz (§§ 18 und 19 NatSchAG M-V, Baumschutzsatzung): Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Im Falle einer Rodung ist Ausgleich entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses zu erbringen.

Gemäß § 19 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Im Falle einer Rodung ist Ausgleich entsprechend des Alleenerlasses zu erbringen.

Gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Altenkirchen (gültig im Zusammenhang bebauter Ortsteile einschließlich der Bebauungsplangebiete) sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,5 m, gemessen in 1,0 m über dem Erdboden, sowie mehrstämmige Bäume, deren Summe der Stammumfänge mindestens 0,5 m beträgt und ein Stamm mindestens 0,3 m Stammumfang aufweist, geschützt. Ebenfalls geschützt sind Bäume, die aufgrund von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten sind oder nach dieser Satzung als Ersatzpflanzung gepflanzt wurden, unabhängig von ihrem Stammumfang. Ausgenommen sind:

- Naturdenkmale, Alleen und einseitige Baumreihen sowie gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 Landesnaturschutzgesetz M-V,
- Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V,
- Denkmalgeschützte Parkanlagen,
- Kleingartenparzellen in Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz,
- Bäume in Baumschulen, Gärtnereien und Obstplantagen, soweit sie erwerbsgärtnerischen Zwecken dienen,
- Obstbäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Da das Plangebiet als Hausgarten angesprochen werden kann, besteht für den Gehölzbestand ausschließlich Schutz gem. der Baumschutzsatzung der Gemeinde Altenkirchen. Projektbedingte Rodungen sind gemäß Entwurf nicht vorgesehen.

Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V und § 30 BNatSchG): Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstige erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der folgenden Bio- oder Geotope führen können, unzulässig:

- naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,

- naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
- Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,
- Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken,
- Findlinge, Blockpackungen, Gesteinsschollen und Oser,
- Trockentäler und Kalktuff-Vorkommen,
- offene Binnendünen und Kliffranddünen,
- Kliffs und Haken.

§ 30 BNatSchG schließt zudem unter Anderem eine Vielzahl von Küstenbiotopen ein.

Im Einzelfall kann ein Antrag auf Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung sind gesetzlich geschützte Biotope vorhanden, welche in der Planungsaufstellung berücksichtigt wurden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Die Planung sieht eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf dem Grundstück vor.

Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL): Die EU-WRRL hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmung und Dürre zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme, die nach Öffentlichkeitsbeteiligung mit ihrer Bekanntmachung am 22. Dezember 2015 behördenverbindlich festgesetzt wurden [§ 130a Absatz 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V].

Das Plangebiet befindet sich im Bearbeitungsgebiet Küstengebiet Ost Teilgebiet Rügen und Hiddensee des Bewirtschaftungsplans Warnow/Peene. Der Wasserkörper der Ostsee (WP_15) liegt in einer Entfernung von 850 m Richtung Norden. Laut vorliegenden Entwurfsunterlagen soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wie bisher auf dem Grundstück versickert werden, so dass kein stofflicher Austausch besteht.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V): Im Sinne des Bodenschutzes sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Grundwasserverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Entwicklungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonen umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Durch die Nutzung bereits anthropogen veränderter Böden werden negative Auswirkungen reduziert bzw. gemindert. Die Versiegelung im Plangebiet wird erhöht, jedoch wird das Vorhaben auf die unbedingt nötige Fläche beschränkt.

Weitere konkretisierende Erläuterungen der Ziele und Umweltbelange aus den einschlägigen

Fachgesetzen und deren Berücksichtigung für das anstehende Verfahren des Bebauungsplanes erfolgen im Zusammenhang der folgenden Kapitel.

Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Vorgaben der Raumordnung / GLRP: Gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP, Erste Fortschreibung) vom Oktober 2009 liegt das Plangebiet außerhalb wertgebender Bereiche. Es liegt in einem intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebiet. Die Maßnahmenplanung gem. Karte III sieht hierfür aufgrund eines deutlichen Defizits an vernetzenden Landschaftselementen eine Strukturanreicherung der Agrarlandschaft vor. Wertvolle Strukturen finden sich in Abständen über 350 m im Bereich des nordöstlich gelegenen Waldes und der Ostseeküste.

Generell gelten die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes nicht für in Flächennutzungsplänen ausgewiesene Baugebiete.

Flächennutzungsplan: Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkirchen wurde im Bereich der Siedlung Schwarbe nur für eine kleine Fläche im Nordosten eine Baugebietsausweitung (sonstiges Sondergebiet „Reiten“) vorgenommen (vgl. Abschnitt 1.3.2, Abbildung 2). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren an die Planungsziele angepasst (10. Änderung), dabei soll der gesamte Siedlungsbereich Schwarbe-Siedlung einheitlich bestandsorientiert als sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr dargestellt werden.

Landschaftsplan: Für die Gemeinde Altenkirchen liegt kein Landschaftsplan vor.

Schutzgebiete

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

Die Gebiete nach Art. 4 der EU-Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2. April 1979, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006) wurden durch die Beschlüsse des Kabinetts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns vom 25.09.2007 und 29.01.2008 festgelegt. Sie werden als „Besondere Schutzgebiete“ bzw. „Special Protected Areas (SPA)“ bezeichnet. Am 5. Juli 2011 hat das Kabinett der Landesregierung dem Erlass der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) zugestimmt. Mit der Veröffentlichung vom 21.07.2011 wurde dem Erlass Rechtskraft verliehen. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist nach § 1(2) VSGLVO M-V der Schutz der wildlebenden Vogelarten als maßgebliche Gebietsbestandteile sowie ihrer Lebensräume.

In einem Abstand von rund 330 m in nordwestlicher Richtung liegt das FFH-Gebiet DE 1346-301 *Steilküste und Blockgründe Wittow* (1.848 ha Fläche).

Für potenzielle Störwirkungen ausgehend von Wohnbebauung und Ferienhausgebieten wird gem. Anlage 5 *Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen* der aktuellen HZW (LUNG 2018) ein engerer Wirkungsbereich (Stufe I) von 50 m sowie ein erweiterter Wirkungsbereich (Stufe II) von 200 m angenommen. Von Wohn- und Ferienhausgebieten gehen hauptsächlich Beeinträchtigungen durch Lärm- und Lichtimmissionen, Störreize und Prädation aus. Generell

wird angenommen, dass außerhalb des weiteren Wirkungsbereichs (Stufe II) von 200 m keine Störwirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft darstellbar sind.

Das Vorhaben soll innerhalb bereits bestehender Nutzungen realisiert werden und ist durch umgebende Bebauung und Gehölzbestände vom FFH-Gebiet abgeschirmt. Eine Ausweitung der vom Siedlungsgebiet ausgehenden Störwirkungen wird somit nicht erfolgen, zudem befindet sich das Schutzgebiet in einem ausreichenden Abstand vom Vorhaben, sodass eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Räumliche bzw. stoffliche Zusammenhänge zwischen dem Plangebiet bzw. seinen Auswirkungen und dem NATURA 2000-Gebiet sind somit nicht erkennbar. FFH-Arten und –lebensräume werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt, da diese im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich nicht festgestellt wurden. Aus den benannten Gründen sind keine Auswirkungen auf das NATURA 2000-Gebiet zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 BNatSchG wird daher nicht als erforderlich erachtet.

Nationale Schutzgebiete: Im Bereich des FFH-Gebietes befindet sich ebenfalls das Landschaftsschutzgebiet L 81 *Ostrügen*. Gemäß „Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Ost-Rügen“ vom 04.02.1966 ist es innerhalb des LSG unzulässig, den Charakter der Landschaft zu verändern. Hoch- und Tiefbauten jeglicher Art dürfen nur im Einvernehmen mit der Bezirks-Naturschutzverwaltung geplant und ausgeführt werden. Für Baumaßnahmen auf Grundlage bestätigter Flächennutzungspläne ist eine besondere Zustimmung der Bezirks-Naturschutzverwaltung nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt eingebettet in bestehende Nutzungen, welche das Vorhaben gegenüber dem LSG abgrenzen. Verbote der Verordnung werden nicht berührt.

Im Norden, rund 720 m entfernt liegt das Naturschutzgebiet Nr. 257 *Nordufer Wittow mit Hohen-Dielen*. Es liegt abgeschirmt und in ausreichender Entfernung, sodass keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gewässerschutzstreifen. Seen oder Teiche mit einer Größe über einem Hektar oder Gewässer erster Ordnung sind im Planumfeld nicht vorhanden.

4.2) **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

4.2.1) **Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Boden

Gemäß Kartenportal Umwelt M-V herrschen im Plangebiet sickerwasserbestimmte Sand-Tiefenlehme vor. Wertgebende Bodenbildungen wie Moore sind im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist bislang durch die Nutzung als Hausgarten für Anwohner und Feriengäste geprägt. Neben versiegelten Flächen durch die Gebäude und teilversiegelten Flächen für die Zuwegung finden sich im zentralen Teil intensiv gepflegte Ziergartenbereiche ebenso wie Nutzgarten in Form von Tiergehegen beidseitig der Gebäude, sodass die anstehenden Böden anthropogen verändert und verdichtet sind.

In einer Entfernung von rund 900 m liegt im Norden das gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Geotop RUE8014 / G2_079 *Findling Schwarbe*, in einer Entfernung von rund 970 m in nordöstlicher Richtung befindet sich zudem das *Kliff Schwarbe* (G2_190).

Bodendenkmale sowie Altlasten bzw. –verdachtsflächen sind im Planumfeld nicht bekannt.



Abbildung 10: Bodenfunktionsbereiche (gestrichelte Linie = Plangebietsgrenze, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V) – unmaßstäblich

Fläche

Aktuell ist das Plangebiet sowohl mit Wohn- als auch Ferienwohnnutzung belegt, umgebend schließen gleiche Nutzungen an, sowie die touristische Sondernutzung des Pferdehofs im Norden der Schwarbe-Siedlung. Südwestlich grenzt Ackerland an das Plangebiet an.

Wasser

Oberflächenwasser: Innerhalb des Plangebiets oder in dessen näherer Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In einem Abstand von rund 400 m in nordöstlicher Richtung befindet sich die *Müllerrinne*. Es handelt sich um einen Graben, welcher vom WBV unterhalten wird und der nach Norden hin in die Ostsee mündet. Diese befindet sich in einem Abstand von 850 m zum Plangebiet.



Abbildung 11: Oberflächenwasser (blaue Linie) und Wasserschutzgebiete (blau schraffierte Fläche; gestrichelte Linie = Plangebiet, Quelle Kartenportal Umwelt M-V) – unmaßstäblich

Grundwasser: Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes MV_WSG_1345_01 *Banz*.

Gemäß Kartenportal Umwelt M-V beträgt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet und dessen weiträumiger Umgebung mehr als 10 m. Da es sich bei der Überdeckung um bindige Deckschichten handelt, wird die Geschütztheit des Grundwassers mit hoch angegeben. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN liegt bei etwa 2 m.

Es handelt sich um ein potenziell nutzbares Dargebot guter Qualität und Gewinnbarkeit mit einer Dargebotsmenge von 1.381 m³/d, eine Entnahme ist jedoch nicht gestattet. Die Grundwasserneubildungsrate bewegt sich unter Berücksichtigung eines Direktabflusses zwischen 34,5 mm/a im Südwesten und 196,6 mm/a im Nordosten .

Überflutungsgefährdung: Das Plangebiet liegt außerhalb überflutungsgefährdeter Bereiche, es liegt keine akute Hochwasser-/Überschwemmungsgefahr vor.

Wasserrahmenrichtlinie

Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) setzt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme, die nach Öffentlichkeitsbeteiligung mit ihrer Bekanntmachung am 22. Dezember 2015 behördenverbindlich festgesetzt wurden (§ 130a Absatz 4 LWaG M-V).

Gemäß WRRL sind Eingriffe, welche den ökologischen oder chemischen Zustand von Gewässern verschlechtern, zu vermeiden. Es befinden sich keine WRRL-berichtspflichtigen Gewässer in der näheren Umgebung des Plangebiets. Die Ostsee (WP_15) liegt in 850 m Entfernung Richtung Norden.

Klima / Luft

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. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt in Altenkirchen bei 8,2 °C. Die Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt jährlich 545 mm und ist auch während des trockensten Monats im Februar mit 30 mm hoch.

Aufgrund der küstennahen Lage und der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion ein. Die Acker- und Küstenwaldflächen, welche die Ortslage umgeben, sowie die nahegelegene Ostsee stellen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete dar. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Luftaustauschbahnen. Hinsichtlich stofflicher Belastungen kann das Plangebiet durch seine Lage im ländlichen Raum fernab größerer Straßen und Industriestandorte als unbelastet angesehen werden.

Anpassung an den Klimawandel

Bedingt durch den Klimawandel kann es immer häufiger zu Extremwetterereignissen kommen, welche zu projektbezogenen Umweltrisiken auf andere Schutzgüter führen können, beispielsweise bei der Überschwemmung gelagerter Giftstoffe. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an Maßnahmen für die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden, an Erosionsschutz, Wasserrückhaltung und Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Überflutungsgebieten bei Extremereignissen. Das Vorhaben ist in einem gut durchgrüntem und klimatisch unbelasteten Siedlungssplitter von

Altenkirchen geplant, wo keine für empfindliche Menschen belastende Hitzeentwicklung zu erwarten ist. Im Umfeld des Vorhabens sind keine Bereiche mit Wassererosionsgefährdung vorhanden. Die Fläche erfüllt keine besonderen Funktionen hinsichtlich Klima, Mensch und menschlicher Gesundheit, biologischer Vielfalt oder Hochwasserrisikomanagement.

Pflanzen und Tiere

Biotope

Die Karte der Heutigen Potenziell Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für einen Bereich im Südwesten des Plangebiets *Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald* (N20) aus. Das übrige Plangebiet ist als *Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald* (M30) ausgewiesen.

Im Plangebiet und dessen Umfeld sind folgende gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope verzeichnet (Vgl. Abbildung 12):

Biotop-Nr.	Name	Gesetzesbegriff	Größe	Entfernung zum Vorhaben
RUE00004	Hecke	Naturnahe Feldhecke	1.018 m ²	36 m
RUE00005	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze	372 m ²	237 m
RUE00548	Hecke	Naturnahe Feldhecke	968 m ²	z.T. innerhalb
RUE00551	temporäres Kleingewässer; Gehölz; Soll	Sölle	356 m ²	238 m

Das zum Teil innerhalb des Plangebiet liegende gesetzlich geschützte Biotop setzt sich überwiegend aus Silber-Pappel (*Populus alba*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*) und einer Kirsch-Art (*Prunus spec.*) zusammen. Es handelt sich um einen schmalen, baumdominierten Gehölzstreifen ohne dichten Unterwuchs oder einen Saum zu den angrenzenden Nutzungen. Der Hausgarten wird bis unter niedrig hängenden Äste gepflegt.



Abbildung 12: gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope (gestrichelte Linie = Plangebiet, Quelle Kartenportal Umwelt M-V) – unmaßstäblich



Abbildung 13: Gesetzlich geschütztes Biotop RUE00548, Blick Richtung Südwest, Foto vom 10.09.2018

Die bei der Begehung am 10.09.2018 vorgefundenen Biotoptypen weisen, abgesehen von dem gesetzlich geschützten Biotop, keine wertgebenden Strukturen auf. Es handelt sich ausschließlich um Siedlungsbiotoptypen, welche stark durch die anthropogene Nutzung und die intensive Pflege geprägt sind. Der zentrale Bereich um die bestehende Gebäude wird als intensiv gepflegter Ziergarten mit nur wenigen, jungen Obstbäumen unterhalten, als Zuwegung und Stellplätze sind zur Straße hin geschotterte Flächen vorhanden. An dem als Ferienhaus genutzten Gebäude gibt es rückwärtig zwei gepflasterte Terrassen. Die Wiesenflächen beiderseits werden als Nutzgarten, unter anderem für Tierhaltung (Hunde, Pferde), genutzt. Das östlich angrenzende Siedlungsgehölz besteht aus Hybrid-Pappeln (*Populus x canadensis*) und einigen wenigen Gewöhnlichen Eschen (*Fraxinus excelsior*), welche bereits eine Schädigung durch das Eschentriebsterben aufweisen.

Tabelle: Biotoptypen

Nr.	Code	Bezeichnung	Wertstufe*
2	B	Feldgehölze, Alleen und Baumreihen	
2.3.4	BHA	Aufgelöste Baumhecke	3
13	P	Grünanlagen der Siedlungsbereiche	
13.1.2	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	-
13.8.3	PGN	Nutzgarten	-
13.8.4	PGZ	Ziergarten	-
14	O	Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen	
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	-
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	-

aufgenommen am 10.09.2018, Kartierer: N. Schlorf, V. Zimmermann

* Einstufung gem. HZE (Hinweise zur Eingriffsregelung; Schriftenreihe des LUNG 1999, Heft 3)

Das gesetzlich geschützte Biotop, welches hier als aufgelöste Baumhecke (Strauchschicht < 10% Deckung) ausgeprägt ist, ragt lediglich aufgrund der Überschirmung der älteren Bäume in das Plangebiet hinein.

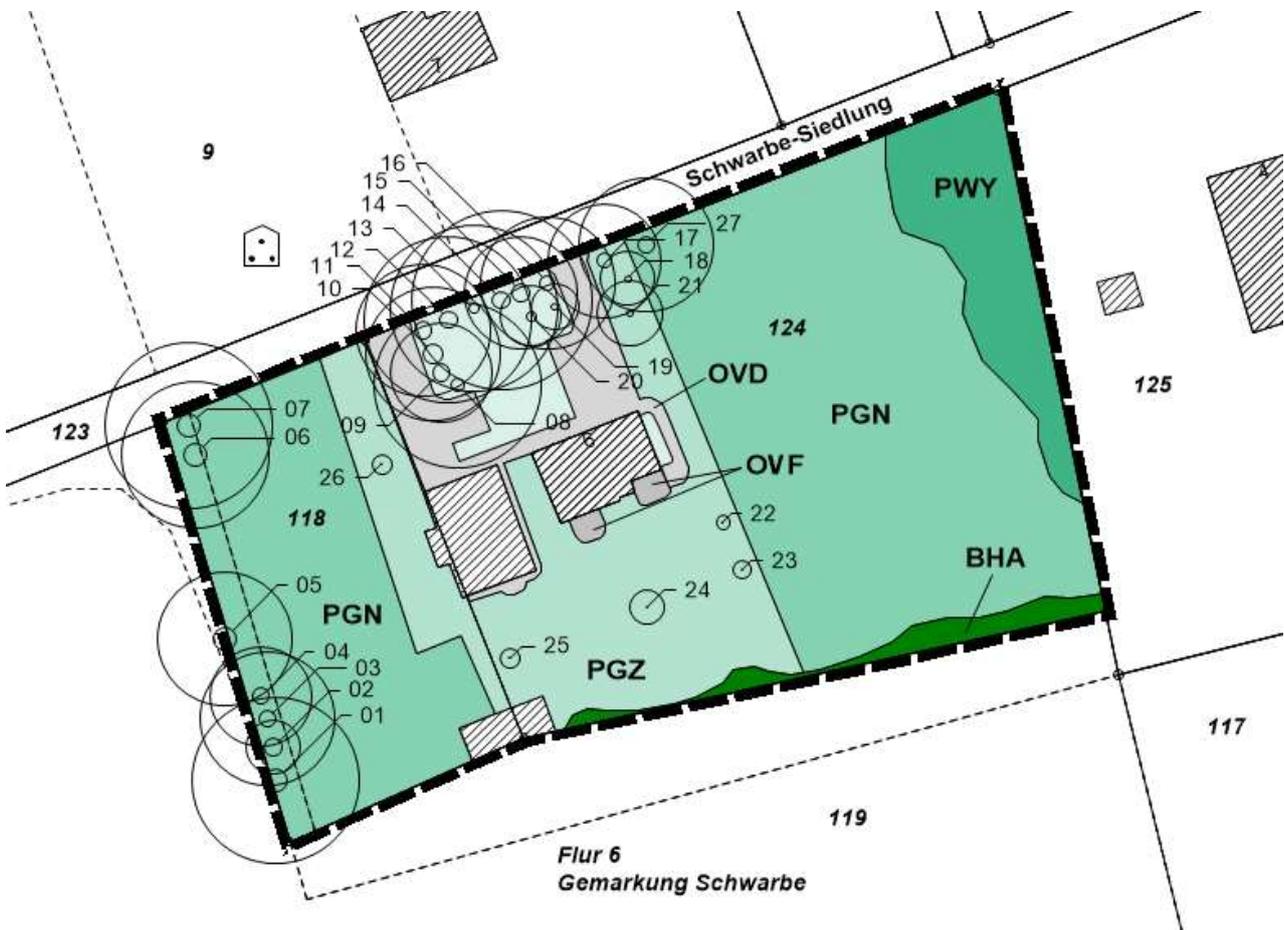


Abbildung 14: Biototypen- und Baumkartierung, unmaßstäblich, Stand 09/18

Der Einzelbaumbestand im Plangebiet ist in folgender Tabelle dargestellt:

Tabelle: Kartierung Einzelbäume, aufgenommen am 10.09.2018, Bearbeiter: N. Schlorf, V. Zimmermann

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang	Schutz- status
1	<i>Populus x canadensis</i>	*346	25	Baumhaus, abgebrochene Starkäste	E	§
2	<i>Populus x canadensis</i>	*251	8	einseitige, schlanke Krone, viel Totholz	E	§
3	<i>Populus x canadensis</i>	*236	20		E	§
4	<i>Populus x canadensis</i>	*251	15	lange, tiefe Höhlung mit frei-liegender Kern bei ca. 1,50, Mulmbildung	E	§
5	<i>Populus x canadensis</i>	*346	20	Schaukel/ Kletterseil am Baum befestigt, viel Totholz	E	§
6	<i>Populus x canadensis</i>	*346	22	wenig Totholz	E	§
7	<i>Populus x canadensis</i>	*346	25	leichter Schrägstand	E	§
8	<i>Fraxinus excelsior</i>	202	25	Baumhaus, beginnendes Eschentriebsterben, Krone von Baum Nr. 9 durchwach-	E	§

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang	Schutz- status
				sen		
9	<i>Populus x canadensis</i>	262	15	einseitige Krone, in Krone des Baumes Nr. 8 hineingewachsen	E	§
10	<i>Populus x canadensis</i>	304	20	Krone schmal und zweidimensional	E	§
11	<i>Populus x canadensis</i>	255	20	Krone schmal und zweidimensional, leichter Schrägstand	E	§
12	<i>Populus x canadensis</i>	257	25	abgestorbene Starkäste	E	§
13	<i>Fraxinus excelsior</i>	146	25	sehr viel Totholz, Eschen- triebsterben	E	§
14	<i>Populus x canadensis</i>	262	27	sehr viel Totholz, abgestorbene Starkäste	E	§
15	<i>Populus x canadensis</i>	262	17	schmale Krone	E	§
16	<i>Populus x canadensis</i>	215	20	einseitige Krone, Draht in Stamm eingewachsen	E	§
17	<i>Populus x canadensis</i>	228	17	schmale Krone, viel Totholz, leichter Schrägstand	E	§
18	<i>Betula pendula</i>	93	8	Draht eingewachsen und überwallt, Krone einseitig	E	§
19	<i>Betula pendula</i>	94	7	einseitige Krone, Totholz	E	§
20	<i>Betula pendula</i>	147	9	einseitige Krone, Starkastabbrüche	E	§
21	<i>Prunus spec.</i>	102	10	abgestorbener Zwiesel, aufwärts Längsriss im Stamm, morscher Kern, Ablagerung großer Steine am Stammfuß	E	
22	<i>Prunus avium</i>	20	2	Kronenansatz bei 70 cm	E	
23	<i>Pyrus communis</i>	21	2,5	Kronenansatz bei 60 cm, mit Baumverankerung (Dreibock)	E	
24	<i>Prunus domestica</i>	37	5	Zwiesel bei 60 cm	E	
25	<i>Malus domestica</i>	23	3	kleiner Längsriss mit freiliegendem Kern	E	
26	<i>Malus domestica</i>	16	3	Baumverankerung (Dreibock), Stammschutz gegen Wildverbiss (PVC mit Lochung)	E	
27	<i>Populus x canadensis</i>	*230	20		E	§

Legende

StU = Stammumfang

*Stammumfang aufgrund schwerer Zugänglichkeit geschätzt

KronenØ = Kronendurchmesser

E = Erhalt

F = Fällung

§ = Schutz nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Altenkirchen

Das Grundstück ist von einem zum Teil sehr alten Baumbestand umgeben, welcher klar von Hybrid-Pappeln (*Populus x canadensis*) dominiert wird. So sind noch Überreste der ursprünglichen Grundstückseingrünung, wie sie bereits auf dem Luftbild von 1953 zu erkennen ist, im Südwesten und entlang der Straße vorhanden. Aufgrund der unterschiedlichen Abstände untereinander und des Fehlens einer einheitlichen Flucht, der Abschnittslänge unter 100 m, sowie der Durchsetzung mit einzelnen älteren Eschen (*Fraxinus excelsior*) und dem damit fehlenden einheitlichen Charakter können die Bäume nicht als Allee oder Baumreihe im Sinne des

§ 19 NatSchAG M-V angesprochen werden.



Abbildung 15: Digitales Orthophoto von 1953 (gestrichelte Linie = Plangebiet, Quelle Kartenportal Umwelt M-V) – unmaßstäblich

Trotz des Alters sind die Pappeln überwiegend in einem guten, vitalen Zustand und weisen allgemein betrachtet relativ wenig Totholz auf. Dagegen ist bei den wenigen Eschen bereits eine starke Schädigung durch das Eschentriebsterben erkennbar. Ggf. sind Maßnahmen zur Verkehrssicherung notwendig, da die Pappeln und Eschen hier sehr nah an den vorhandenen Verkehrsflächen stehen und sich die Kronen weit darüber hinaus erstrecken.

Im gebäudenahen Bereich des Hausgartens sind mehrere junge Obstbäume vorhanden.

Tiere

Aus faunistischer Sicht bietet das Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung nur wenig Lebensraumpotenzial, hauptsächlich sind Generalisten zu erwarten, welche Gehölze oder Gebäude als Habitatelement nutzen. Störungsanfällige Arten werden im Plangebiet nicht erwartet.

Für eine detaillierte Betrachtung der Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie und zur Prüfung der Planung auf die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wird separat ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet (siehe Anlage).

Reptilien: Vorkommen von Reptilien werden aufgrund fehlender Habitate (keine ungestörten Sonnenplätze oder Rückzugs-/Reproduktionsräume) sowie aufgrund der starken Störwirkung, die von den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet ausgehen, nicht vermutet. Potenziell nutzbare Sonnenplätze liegen im Bereich der Schotterflächen, welche als Zuwegung für die Gebäude dienen, diese werden jedoch intensiv genutzt, regelmäßig von Fahrzeugen befahren und von Menschen begangen, sodass eine zu hohe Störintensität für eine Lebensraumeignung für Reptilien vorhanden ist. Das Plangebiet wird daher als nicht geeignet angesehen, Reptilien einen Lebens- oder Teillebensraum zu bieten.

Fledermäuse: Das Plangebiet bietet mit seinem Gebäude- und Gehölzbestand Strukturen, welche der Artengruppe als Tages- oder Zwischenquartiere dienen können. Potenzielle Tages- und Sommerquartiere für Fledermäuse bieten vor Allem der Höhlungen, Rindentaschen und Spalten aufweisende Altbaumbestand entlang der Straße und im Südwesten des Plangebietes sowie die Gebäude mit diversen Spalten und Nischen. Laut Angaben der Bewohner befindet sich im südlichen Giebel ein regelmäßig genutztes Wochenstubenquartier einer kleinen Fledermausart (Zwerg- oder Mückenfledermaus). Bei der Begehung am 10.09.2018 konnten zwar keine

Hinweise (Kot-, Fraß- oder Kratzspuren) vorgefunden werden, die auf eine Nutzung des Baum- und Gebäudebestandes durch Fledermäuse hindeutet, jedoch werden Kotreste regelmäßig von den Anwohnern entfernt. In Anbetracht der nachgewiesenen Vorkommen in M-V sowie der Habitatausstattung handelt es sich vermutlich um Zwergfledermäuse. Eine genauere Untersuchung des Wochenstubenquartiers soll im Sommer 2019 durch Herrn Dr. Grunewald erfolgen. Winterquartiere (Kellerräume bzw. dauerhaft feuchte, weitestgehend geschlossene Räume mit kontinuierlich geeigneten Temperaturen) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Fledermäuse würden in der näheren Umgebung mit Gehölz- und Offenlandstrukturen geeignete Jagdreviere vorfinden.

Fischotter: Das Plangebiet befindet sich anteilig in den beiden Messtischblattquadranten 1345-2 und 1346-1, für welche es keine Nachweise für das Vorkommen des Fischotters gibt. Auch sind in diesen beiden MTBQ keine Totfunde oder Durchlässe mit einer Bedeutung für die ökologische Durchlässigkeit verzeichnet. Das Plangebiet stellt keinen geeigneten (Teil-)Lebensraum des Fischotters dar, da entsprechende Gewässerstrukturen innerhalb oder in der näheren Umgebung fehlen.

Amphibien: Gem. Kartenportal Umwelt M-V wurden in den vom Vorhaben betroffenen MTBQ die Amphibienarten Erdkröte (*Bufo bufo*), Grünfrosch (*Pelophylax indet.*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Nördlicher Kammmolch (*Triturus cristatus*), Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*) und Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) nachgewiesen. Aufgrund fehlender Gewässerstrukturen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sowie den vorhandenen Störwirkungen stellt es keinen geeigneten Lebensraum für die Artengruppe dar. Wanderbewegungen in oder durch das Untersuchungsgebiet sind nicht zu erwarten.

Fische und Rundmäuler: Vorkommen von Fischen und Rundmäulern sind aufgrund des Fehlens geeigneter Fließ- oder Stillgewässer nicht möglich.

Brutvögel: Entsprechend der Habitatausstattung und den vorhandenen Störwirkungen durch die intensive Nutzung sind im Plangebiet hauptsächlich störungsunempfindliche Gehölz- und Gebäudebrüter zu erwarten. Es erfolgte keine gesonderte Brutvogelkartierung. Zur Begehung am 10.09.2018 wurden weder im Gehölzbestand noch an den Gebäuden Hinweise auf Brutvögel vorgefunden.

Gem. Kartenportal Umwelt M-V sind in den vom Vorhaben betroffenen MTBQ ein besetzter Seeadlerhorst (MTBQ 1345-2) und ein Brutpaar der Wiesenweihe (MTBQ 1346-1) nachgewiesen worden. Eine Kartierung des Rotmilans wurde in keinem der beiden MTBQ durchgeführt, prinzipiell sind jedoch Lebensräume vorhanden. Das Untersuchungsgebiet selbst bietet für keine der Arten einen (Teil-)Lebensraum, auch für die Nahrungssuche ist das Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung ungeeignet.



Abbildung 16: Rastgebiete (braune Schraffur = Rastgebiet der Stufe 2, gestrichelte Linie = Plangebietsgrenze, Quelle Kartenportal Umwelt M-V) – unmaßstäblich

Rastvögel: Rastende Wildvögel bevorzugen ausgedehnte offene Flächen, die einen weiten Blick zulassen und ein gewisses Nahrungspotenzial bieten. Aufgrund der intensiven Nutzung sowie der vorhandenen Bebauung und der umgebenden Gehölzstrukturen bietet das Plangebiet selbst keine geeigneten Habitatausstattungen für eine Rastgebietseignung. Südöstlich schließen in einem Abstand von rund 80 m weitläufige Rastgebiete an das Siedlungsgebiet an. Es handelt sich um regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen (Stufe 2, Rastgebietsfunktion mittel bis hoch). Das Plangebiet ist durch die umgebenden Gehölzstrukturen vollständig vom Rastgebiet abgeschirmt.

Biologische Vielfalt: Vom Vorhaben werden ausschließlich Siedlungsbiototypen in Anspruch genommen, welche durch die bestehenden und umgebenden Nutzungen bereits vorbelastet und auch großflächig im räumlichen Zusammenhang vorhanden sind. Innerhalb des Plangebiets sind keine wertgebenden Biotopstrukturen vorhanden, Großgehölze des gesetzlich geschützten Biotops übersichern lediglich einen schmalen Streifen im Süden. Die Fläche besitzt keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund, da sie sich aufgrund der bestehenden Nutzung und der vorhandenen Störwirkung kaum als Trittsteinbiotop oder wichtige Ergänzung eines Biotopkomplexes eignet. Aufgrund der Vorbelastung ist zudem ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Das Vorhabengebiet erfüllt somit keine besonderen Funktionen für die Biodiversität.

Landschaftsbild

Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraums des 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.



Abbildung 17: Landschaftsbildräume (gestrichelte Linie = Plangebietsgrenze, Quelle Kartenportal Umwelt M-V) – unmaßstäblich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsbildraums *Wittow* (Nr. II 6 – 6), welcher in seiner Schutzwürdigkeit gem. *Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftsbildpotentiale im Auftrag des Umweltministeriums M-V* (Stand März 1994) mit mittel bewertet wurde. Zwar gibt es interessante Kontraste durch die Steilufer Nord-Wittows und die südliche Boddenküste, jedoch ist der Landschaftsbildraum stark von monotoner agrarischer Nutzung mit einem hohen Ausräumungsgrad geprägt. Das Vorhaben liegt eingebettet in bestehende Siedlungs- und Gehölzstrukturen der Schwarbe-Siedlung, welche im ländlichen Raum Rügens inmitten weitläufiger Ackerflächen liegt. Es handelt sich nicht um einen ungestörten Landschaftsraum.

Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Das Plangebiet ist Teil der touristisch geprägten Schwarbe-Siedlung. Neben Wohnhäusern und diversen Ferienunterkünften gibt es hier einen Reiterhof, sodass die naturgebundene Erholung im Vordergrund steht. Der Vorhabenraum ist aktuell ebenfalls mit Wohn- und Ferienwohnnutzung belegt, der Garten ist mit einer gepflegten Spiel- und Liegewiese sowie mit einer Tischtennisplatte und Bänken ausgestattet. Einige Bereiche dienen der Tierhaltung (Pferde, Hunde, Hühner, ...). Die Umgebung ist stark grüne geprägt, sodass keine klimatischen oder lufthygienischen Sonderbelastungen vorhanden sind.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmale oder Bodendenkmale, Denkmalensembles, Gartendenkmale oder wichtige Blickbeziehungen sind im Plangebiet aktuell nicht bekannt bzw. vorhanden.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstätte bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Störfallbetriebe

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind derzeit keine Störfallbetriebe gem. der 12. BImSchVO bekannt, zu denen ein angemessener Abstand einzuhalten wäre. Schwere Unfälle oder Katastrophen sind somit nicht zu erwarten.

4.2.2) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der geänderten Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind. Dabei wird in der Umweltprüfung von folgenden möglichen Auswirkungen der Planung ausgegangen:

Mit der Realisierung des Vorhabens wird auf dem Grundstück eine Erweiterung des bereits bestehenden Beherbergungsbetriebs ermöglicht. Neben weiteren Apartments soll ein Frühstücksraum mit Küche entstehen, welcher auch den umliegenden Ferienwohnungen zur Verfügung stehen soll. Zudem sollen im Außenbereich auch eine Gartensauna und eine Grillhütte ergänzt werden.

Anlagebedingt werden die Bebauung und in Folge die Gesamtversiegelung im Plangebiet zunehmen. Bei einer GRZ von 0,25 bleibt der grüengeprägte Charakter jedoch erhalten und das Baufenster wird lediglich im Bereich bereits bestehender Bebauung etwas vergrößert. Zu den bestehenden 1.160 m² Versiegelung können bis zu 645 m² hinzu kommen, sodass sich insgesamt eine zulässige Versiegelung von 1.805 m² ergibt.

Es werden ausschließlich Siedlungsbiotoptypen in Anspruch genommen, welche von intensiver Nutzung und Pflege geprägt sind. Der Gehölzbestand kann überwiegend erhalten werden, lediglich die rückwärtig vorhandenen, jungen Obstbäume befinden sich zum Teil innerhalb des Baufensters.

Betriebsbedingt werden sich Nutzungsdruck und Verkehrsaufkommen im Plangebiet und der näheren Umgebung geringfügig erhöhen. Direkte Störwirkungen vom Vorhaben auf die umgebende Landschaft werden jedoch durch die bestehende Bebauung und Eingrünung des Grundstücks abgeschirmt und nicht erheblich über das derzeitige Maß hinaus gehen.

Entlang des gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotops wird eine Maßnahmefläche eingerichtet, welche durch Freihalten der Fläche von baulichen Nutzungen und jeglichen Eingriffen in den Wurzelraum des Gehölzbestandes negative Beeinträchtigungen auf das Biotop verhindert.

Baubedingt kann es temporär zu gewissen Störwirkungen durch einzelne Geräuschspitzen kommen, jedoch geht dies nicht erheblich über die Geräuschkulisse des Siedlungsgebiets und der Bewirtschaftung der Agrarflächen hinaus. Zudem sind die baubedingten Auswirkungen bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich einzuschätzen.

Boden

Im Rahmen der baulichen Entwicklung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet sowie zu Bodenarbeiten und Bodenverdichtungen im Zuge der Bauarbeiten. Bodenfunktionen im Sinne von § 2(2)1 und 2 BBodSchG gehen auf den aktuell nicht baulich beanspruchten Flächen anteilig verloren. Mit einer GRZ von 0,25 und einem eng an der bestehenden Bebauung orientierten Baufenster bleibt der grüengeprägte Charakter jedoch erhalten. Das Vorhaben wird auf seine unbedingt nötige Fläche beschränkt und beansprucht bereits vorbelastete Böden. Wertgebende Bodenbildungen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Bei der Umsetzung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben

entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. ä.) sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Die während der Bauphase in Anspruch genommenen, später unversiegelten Böden sind nach Bauabschluss so herzustellen, dass die Bodenfunktionen wiederhergestellt werden. Dabei sind ggf. eingetretene Schäden wie Verdichtungen durch geeignete Rekultivierungsmaßnahmen zu beseitigen.

Fläche

Die Nutzung des Plangebiets wird sich mit dem Vorhaben nicht verändern, es findet lediglich eine geringfügige Intensivierung statt, da mit weiteren Beherbungsmöglichkeiten und dem zusätzlichen gastronomischen Angebot mehr Gäste auf dem Grundstück zu erwarten sind.

Es erfolgt kein Eingriff in unberührte Naturräume, sodass auch keine Zerschneidungseffekte vom Vorhaben ausgehen. Durch die Nutzung eines bereits bebauten Grundstücks wird dem Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Wasser

Es erfolgt kein Eingriff in Oberflächengewässer. Das unbelastete Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert, sodass trotz der zusätzlichen Versiegelung kein erheblicher Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt stattfindet und die Grundwasserneubildungsrate nicht negativ beeinflusst wird. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine potenzielle Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölanlage) ist gem. § 20 Abs. 1 des Landeswassergesetzes M-V der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist sicherzustellen.

Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten.

Wasserrahmenrichtlinie

Im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung sind keine gem. WRRL berichtspflichtigen Gewässer vorhanden, das Vorhaben steht zudem nicht im Konflikt zu Maßnahmen zur Umsetzung der WRRL.

Das geplante Vorhaben gilt somit als mit den Umweltzielen der EG-WRRL (§§ 27, 44, 47 WHG) vereinbar.

Klima / Luft

Da das Plangebiet bereits zu Teilen versiegelt und bebaut ist, kann die Fläche lokalklimatisch betrachtet nicht als unvorbelastet angesprochen werden. Die mit der Planung einhergehende zusätzliche Versiegelung wird sich nicht erheblich auf die klimatische Situation auswirken. Durch die Lage im ländlichen Raum inmitten von Ackerflächen wird das Plangebiet gut mit Frisch- und Kaltluft versorgt.

Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Es werden keine klimatisch wirksamen Flächen wie Frischluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen beansprucht. Anlage und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen

der klimatischen Situation sind nicht abzusehen. Es entsteht kein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf.

Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt außerhalb überflutungsgefährdeter Bereiche und ist auch bei Extremwetterereignissen nicht von Überflutungen betroffen, zudem sieht die Planung keine Lagerung von Gefahrenstoffen vor, sodass vom Vorhaben keine Gefährdungen in diesem Zusammenhang ausgehen. Auch steht das Projekt nicht im Konflikt zu Maßnahmen im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements und belegt keine Retentionsflächen.

Die Planung ist in Anbetracht ihrer geringen Größe, der Lage und der geplanten Nutzungen nicht geeignet, sich negativ auf das Klima auszuwirken und somit den Klimawandel zu verstärken. Eine verstärkte Hitzeentwicklung, welche sich negativ auf den Menschen und seine Gesundheit auswirken könnte, geht vom Vorhaben nicht aus.

Pflanzen / Tiere

Das Vorhaben beansprucht ausschließlich geringwertige Siedlungsbiotoptypen in Form von Ziergarten (mit artenarmem Zierrasen und nicht heimischen Ziersträuchern), Rodungen im wertvollen älteren Gehölzbestand (Schutz gem. Baumschutzsatzung der Gemeinde Altenkirchen) oder dem gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop werden nicht erforderlich. Durch die Ausweisung einer Maßnahmefläche zur Abgrenzung des Biotops können negative Beeinträchtigungen vermieden und auch bestehende nutzungsbedingte Einflüsse durch diese Pufferzone gemindert werden.

Gemäß Artenschutzfachbeitrag (Anlage I) wurden keine Verbotstatbestände im Zusammenhang mit der Durchführung der Planung festgestellt. Jedoch sind zum Schutz der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse Maßnahmen in Form von artenschutzfachlichen Kontrollen am Gebäudebestand vor Umbauarbeiten erforderlich. Sollten Quartiere vorgefunden und im Zuge der Bauarbeiten zerstört werden, sind Ersatzhabitats für die betroffenen Arten zu schaffen. Mit einer Verlegung des Baubeginns in den Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. kann die Betroffenheit von Brutvögeln oder Fledermäusen (Wochenstuben- und Sommerquartiere) weitestgehend vermieden werden.

Baubedingt kommt es möglicherweise zu Stör- und Scheuchwirkungen auf die Avifauna im Gebiet durch visuelle Reize und Bauverkehr. Im Vergleich zur bestehenden Nutzung stellt dies jedoch nur eine geringfügige Belastung von kurzer Dauer für den Landschaftsraum dar.

Mit Umsetzung der Maßnahmen ist aufgrund des geringen Umfangs des Eingriffs eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Flora und Fauna nicht gegeben.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist Teil der Schwarbe-Siedlung und nahezu vollständig gegenüber der offenen Landschaft eingegrünt, sodass vom Vorhaben keine Fernwirkung ausgeht. Das Ortsbild bleibt erhalten, es erfolgt kein Eingriff in orts- oder landschaftsbildprägende Gehölzbestände.

Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Das Vorhaben beeinträchtigt keine schutzbedürftigen Nutzungen oder der Erholung dienende Flächen, sondern verbessert sogar die Erholungseignung des Plangebiets durch die Erweiterung des touristischen Angebotes vor Ort. Zudem unterstützen die zusätzlichen Angebote eine Saisonverlängerung. Das Vorhaben dient somit der Entwicklung des touristisch geprägten Ortes und ermöglicht die Unterbringung von weiteren Urlaubsgästen, was sich für die gesamte Gemeinde positiv auswirkt.

Gesundheitsgefährdende Auswirkungen in Bezug auf Schadstoff- oder Lärmemissionen gehen vom geplanten Vorhaben nicht aus. Für den Mensch ist das Vorhaben positiv zu bewerten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Vorhaben greift nicht in Kultur- oder sonstige Sachgüter ein, Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes können ausgeschlossen werden.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstätte bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Störfallbetriebe

Im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Die Planung weist die Flächen als Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ aus, eine Ansiedlung von Störfallbetrieben gem. der 12. BImSchV ist demnach nicht vorgesehen. Die zulässige Nutzung verursacht keine Störfälle, welche das Risiko eines schweren Unfalls erhöhen oder die Folgen eines solchen Unfalls weitreichender machen könnten.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Mensch ist indirekt von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen.

Durch das Vorhaben findet eine geringfügige Nutzungsintensivierung der Fläche statt. Der Nutzungsdruck auf den angrenzenden Naturraum wird sich ebenfalls nur geringfügig erhöhen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes als nicht erheblich einzustufen. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt.

4.2.3) Eingriffsermittlung

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

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor). Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb eines bebauten und intensiv genutzten Umfeldes (< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen) beträgt der Lagefaktor 0,75.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (unmittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung 2018* sind die Eingriffflächenäquivalente für eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
-----------------------------------------------------	---	-------------------------------------------	---	------------	---	---------------------------------------------------------------------------------------------

Die für die Berechnung benötigten Parameter sowie die errechneten Beträge sind in der folgenden Tabelle aufgeführt. Da sämtliche nicht versiegelte Flächen innerhalb des Baugebietes

Teil des Ziergartens sind und gärtnerisch angelegt werden, werden ausschließlich für die zu versiegelnden Flächen unmittelbare Eingriffswirkungen geltend gemacht.

Biotoptyp	Code gemäß Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m ²]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
Ziergarten (PGZ)	13.8.4	645,00	0	0,5	0,75	241,88
Gesamt		645,00				241,88

Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung 2018* sind die Eingriffsflächenäquivalente für Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung nach folgender Formel zu berechnen:

Fläche [m ²] des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Biotopwert [Ø] des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
----------------------------------------------------------	---	------------------------------------------------	---	------------	---	-------------------------------------------------------------------------------

Zu berücksichtigen sind ausschließlich Biotoptypen mit einer Wertstufe von 3 oder höher. Zudem werden Flächen, welche sich im Umkreis von bereits existierenden Störquellen befinden, von der Betrachtung ausgenommen. Da das Vorhaben sich innerhalb bereits bestehender Störquellen befindet und dessen Wirkraum sich nicht über deren hinaus erstreckt, sind für das Vorhaben keine mittelbaren Eingriffswirkungen geltend zu machen.

Versiegelung und Überbauung

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung 2018* sind die Eingriffsflächenäquivalente für eine Versiegelung und Überbauung nach folgender Formel zu berechnen:

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
----------------------------------------------------------------	---	---------------------------------------------------------------	---	------------------------------------------------------------------------------------------------

Im Plangebiet sind bereits 1.190 m² Fläche versiegelt. Bei einer geplanten maximal versiegelbaren Fläche von bis zu 1.835 m² bedeutet das eine Zunahme der Versiegelung von 645 m². Es wird von einer Vollversiegelung auf dieser Fläche ausgegangen, wodurch sich folgende Rechnung ergibt:

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
645,00 m ²	x	0,5	=	322,50 [m ² EFÄ]

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
241,88	0	0,00	0	322,50	0	564,38

Das Vorhaben verursacht einen Biotopwertverlust im rechnerisch ermittelten Umfang von gerundet **565** Eingriffsflächenäquivalenten.

Kompensationsmaßnahmen

Der ermittelte Wert von 565 EFÄ (gerundet) ist durch eine externe Maßnahme zu kompensieren. Die Art der vom Vorhaben verursachten Eingriffe erlaubt eine multifunktionale Kompensation über ein Ökokonto in der Landschaftszone *Ostseeküstenland*.

Für das Vorhaben wird das Ökokonto Saiser Bach Ia vorgeschlagen. Der Kompensationspunkt wird zu 2,75 € netto gehandelt, was im konkreten Fall für 565 Eingriffsflächenäquivalente eine Zahlung von 1.553,75 € netto bzw. 1.848,96 € brutto erfordert.

Mit dem Nachweis über die Zahlung für 565 KFÄ gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.

Einzelbaumfällungen

Lediglich ein Baum befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Baufensters und muss gegebenenfalls im Zuge der Bauarbeiten gerodet werden. Es handelt sich um den Baum Nr. 25 (junger Obstbaum), welcher nicht unter Schutz steht und für welchen somit keine Kompensation erforderlich ist.

4.2.4) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Eine Nichtdurchführung der Planung würde bedeuten, dass die Chance auf eine Entwicklung der touristisch geprägten Schwarbe-Siedlung und eine Erweiterung des Angebotes für Urlaubsgäste und eine damit einhergehende Saisonverlängerung ungenutzt bleiben würde. Der bestehende Bedarf an weiteren Unterkünften und zusätzlichen Angeboten wie einem Frühstücksraum und einer Gartensauna würde nicht gedeckt werden. Die bestehende Nutzung würde erhalten bleiben und der Zustand von Natur und Umwelt sich nicht verändern.

4.2.5) Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Die Planung ist auf ein Mindestmaß an Flächeninanspruchnahme reduziert, es werden Flächen in Anspruch genommen, für welche bereits eine anthropogene Vorbelastung bestehen. Eine Beanspruchung ungestörter Naturräume und damit potenziell einhergehende Zerschneidung werden vermieden, ebenso Eingriffe in den geschützten Gehölzbestand.

Gegenüber der geschützten Hecke wird ein 4 m breiter Saumstreifen ausgewiesen.

Maßnahmen gem. Artenschutzfachbeitrag (s. Anlage I)

Zur Vermeidung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern.

Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist vor Bauarbeiten am Gebäudebestand eine artenschutzfachliche Kontrolle durchzuführen. Evtl. vorgefundene Individuen sind umzusiedeln und geeignete artspezifische Ersatzhabitate zu schaffen. Baumaßnahmen, welche den südlichen Giebel betreffen sind nur außerhalb des Nutzungszeitraums als Wochenstubenquartier zulässig, zudem ist eine Zugänglich- und Nutzbarkeit des Quartiers auch nach Abschluss der Bauarbeiten zu gewährleisten.

Vermeidungsmaßnahme Europäische Vogelarten

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind Bauarbeiten am Gehölzbestand nur im gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zulässig. Sollten die Arbeiten nicht innerhalb dieses Zeitraums erfolgen können, so ist eine Artenschutzkontrolle möglicher Quartiere durchzuführen. Ggf. sind Ersatzhabitate zu schaffen. Anzahl, Art und Beschaf-

fenheit sind durch die ÖBB festzulegen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft der genannten Vorhaben wurden flächenscharf auf der Ebene des Bebauungsplans ermittelt. Die Kompensation erfolgt über das in der Landschaftszone *Ostseeküstenland* gelegene Ökokonto Saiser Bach Ia.

4.2.6) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung sieht eine Erweiterung der bestehenden Bebauung vor, unberührte Naturräume werden nicht in Anspruch genommen und zusammenhängende Grünflächen im Plangebiet erhalten. Die Planung beschränkt sich auf das unbedingt notwendige Maß. Es bestehen keine Planungsalternativen.

4.3) *Zusätzliche Angaben*

4.3.1) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ermittelt.

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

Zur Erfassung der floristischen Ausstattung im Plangebiet erfolgte im September 2018 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung. Zur Orientierung im Gelände wurde der Katasterauszug in Verbindung mit Luftbildern genutzt. Die Bestandserhebung erfolgte nach der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen* des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Für die einzelnen Biotoptypen wurde je ein Hauptcode vergeben. Der Einzelbaumbestand wurde separat erfasst und dokumentiert.

Für das Plangebiet liegen keine Faunistischen Kartierungen oder Baugrundgutachten vor, zur Analyse des Bestandes wurden daher folgende Datengrundlagen genutzt:

- Darstellungen des FNP der Gemeinde Altenkirchen,
- Kartenportal Umwelt M-V (LUNG, www.umweltkarten.mv-regierung.de),
- Heutige Potenziell Natürlich Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1).

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

4.3.2) Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

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

4.4) Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Vorhaben im Bereich der Schwarbe-Siedlung in der Gemeinde Altenkirchen auf Rügen ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten und intensiv genutzten und gepflegten Umgebung sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen.

Die Belange der EG-WRRL werden vom Vorhaben nicht berührt.

Aktuell wurde kein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG festgestellt. Zur Vermeidung eventueller im Zuge der Bauvorbereitung auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte, die Artengruppe Brutvögel betreffend, ist der Beginn von Bauarbeiten an den Gebäuden in den gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zu verlegen. Generell sind vor Baubeginn artenschutzfachliche Kontrollen potenzieller Quartiere an den Gebäuden durchzuführen, um eine Betroffenheit von Brutvögeln (sofern Eingriffe außerhalb der genannten Frist stattfinden) oder Fledermäusen auszuschließen.

Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Betroffen von Total- bzw. Funktionsverlust ist ausschließlich der private Ziergarten um die bestehenden Gebäude. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung und die ausgewiesenen Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sowie gem. § 20 NatSchAG M-V geschützte Bio- oder Geotope werden nicht beeinträchtigt.

Tabelle: Auswirkungen der Planung

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Fläche	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Wasserrahmenrichtlinie	Nicht betroffen
Klima / Luft / Folgen des Klimawandels	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen, Biodiversität	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Keine erhebliche Beeinträchtigung (positiv)
Störfälle	Nicht relevant
Landschaft / Landschaftsbild	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter / Kulturelles Erbe	Nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten. Der festgesetzte Schutz des Baumbestandes ist während der Bauzeit zu überwachen.

4.5) Quellenverzeichnis

- 1] Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V, 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern
- 2] Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V, 2005: Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns
- 3] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern www.umweltkarten.mv-regierung.de Abfrage vom September 2018

Altenkirchen, Juli 2019

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Schwarbe-Siedlung Nr. 6“ der Gemeinde Altenkirchen

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet, bestehend aus dem Flurstück 118, 124 der Flur 6, Gemarkung Schwarbe, liegt nördlich, abseits der Ortslage Altenkirchen in Schwarbe Siedlung. Die kleine Ortslage befindet sich ca. 1 km südlich der Ostsee.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 „Schwarbe-Siedlung Nr. 6“ soll der Ausbau der touristischen Nutzung auf der bestehenden Hofstelle gesichert werden. Da es sich bei der touristischen Nutzung nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 (1) BauGB handelt, ist zur Umsetzung eine Bauleitplanung erforderlich.

Im Plangebiet soll die touristische Nutzung entwickelt werden. Die bestehenden Ferienwohnungen sollen zum Pensionsbetrieb erweitert und ausgebaut werden. Hierzu sollen neben ergänzenden Übernachtungsmöglichkeiten (Ferienwohnungen und / oder Pensionszimmer) ein separater Frühstücksraum mit Küche entstehen, so dass den Gästen ein umfangreicheres Angebot gemacht werden kann. Der Frühstücksservice soll auch den Gästen der umliegenden Ferienwohnungen offen stehen, da entsprechende Angebote in Schwarbe Siedlung bislang fehlen.

Zur Saisonverlängerung sollen darüber hinaus im Außenbereich weitere Freizeit- und Wellnessangebote geschaffen werden (Spiel- und Sportwiese, Liegewiese mit Gartensauna, Grillhütte). Der Ausbau der Nutzungen wird durch entsprechende Nebenanlagen ergänzt werden müssen, hierzu zählen neben zusätzlichen Stellplätzen der Aufbau der dringend benötigten Löschwasserbevorratung (als Teich oder Regenwasserzisterne). Mit einer Mischung von schwerpunktmäßig touristischen Nutzungen (Ferienwohnen, Beherbergungsbetrieb) und den bestehenden Wohnungen der Eigentümerfamilie entspricht die Nutzung einem sonstigen Sondergebiet für den Fremdenverkehr nach § 11 BauNVO.

Das Plangebiet wird über eine bestehende Gemeindestraße erschlossen.

Ca. 400 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet DE 1346-301 *Steilküste und Blockgründe Wittow*. Seeseitig schließt sich nahtlos das FFH-Gebiet DE 1345-301 *Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona* an, das damit einen Abstand von gut 1,3 km zum Plangebiet aufweist.

Das Landschaftsschutzgebiet L81 *Ostrügen*, das im Bereich Schwarbe nicht zuletzt aus den landseitigen Waldflächen des FFH-Gebiets *Steilküste und Blockgründe Wittow* besteht, liegt wie das FFH-Gebiet in einem Abstand von ca. 400 m nordwestlich zum Plangebiet. Das Naturschutzgebiet 257 *Nordufer Wittow mit Hohen Dielen* umfasst angrenzend an das LSG *Ostrügen* einen schmalen Uferstreifen (mit Steilufer, Strand und einem angrenzenden Streifen der Ostsee) und liegt in einem Abstand von knapp 1km nördlich des Siedlungsbereichs.

Das Plangebiet sowie der gesamte Siedlungsbereich Schwarbe Siedlung liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banz (MV_WSG_1345_01).

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der geänderten Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind. Dabei wird in der Umweltprüfung von folgenden möglichen Auswirkungen der Planung ausgegangen:

Anlagebedingt werden die Bebauung und in Folge die Gesamtversiegelung im Plangebiet zunehmen. Bei einer GRZ von 0,25 bleibt der grüneprägte Charakter jedoch erhalten und das Baufenster wird lediglich im Bereich bereits bestehender Bebauung etwas vergrößert. Zu den bestehenden 1.160 m² Versiegelung können bis zu 645 m² hinzu kommen, sodass sich insgesamt eine zulässige Versiegelung von 1.805 m² ergibt.

Es werden ausschließlich Siedlungsbiotoptypen in Anspruch genommen, welche von intensiver Nutzung und Pflege geprägt sind. Der Gehölzbestand kann überwiegend erhalten werden, lediglich die rückwärtig vorhandenen, jungen Obstbäume befinden sich zum Teil innerhalb des Baufensters.

Betriebsbedingt werden sich Nutzungsdruck und Verkehrsaufkommen im Plangebiet und der näheren Umgebung geringfügig erhöhen. Direkte Störwirkungen vom Vorhaben auf die umgebende Landschaft werden jedoch durch die bestehende Bebauung und Eingrünung des Grundstücks abgeschirmt und nicht erheblich über das derzeitige Maß hinaus gehen. Entlang des gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotops wird eine Maßnahmefläche eingerichtet, welche durch Freihalten der Fläche von baulichen Nutzungen und jeglichen Eingriffen in den Wurzelraum des Gehölzbestandes negative Beeinträchtigungen auf das Biotop verhindert.

Baubedingt kann es temporär zu gewissen Störwirkungen durch einzelne Geräuschspitzen kommen, jedoch geht dies nicht erheblich über die Geräuschkulisse des Siedlungsgebiets und der Bewirtschaftung der Agrarflächen hinaus. Zudem sind die baubedingten Auswirkungen bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich einzuschätzen.

Der ermittelte Wert von 565 EFÄ (gerundet) ist durch eine externe Maßnahme zu kompensieren. Die Art der vom Vorhaben verursachten Eingriffe erlaubt eine multifunktionale Kompensation über ein Ökokonto in der Landschaftszone *Ostseeküstenland*. Mit dem Nachweis über die Zahlung für 565 KFÄ gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.

Die Planung ist auf ein Mindestmaß an Flächeninanspruchnahme reduziert, es werden Flächen in Anspruch genommen, für welche bereits eine anthropogene Vorbelastung bestehen. Eine Beanspruchung ungestörter Naturräume und damit potenziell einhergehende Zerschneidung werden vermieden, ebenso Eingriffe in den geschützten Gehölzbestand. Gegenüber der geschützten Hecke wird ein 4 m breiter Saumstreifen ausgewiesen.

Zur Vermeidung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern.

Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist vor Bauarbeiten am Gebäudebestand eine artenschutzfachliche Kontrolle durchzuführen. Evtl. vorgefundene Individuen sind umzusiedeln und geeignete artspezifische Ersatzhabitate zu schaffen. Baumaßnahmen, welche den südlichen Giebel betreffen sind nur außerhalb des Nutzungszeitraums als Wochenstubenquartier zulässig, zudem ist eine Zugänglich- und Nutzbarkeit des Quartiers auch nach Abschluss der Bauarbeiten zu gewährleisten.

Vermeidungsmaßnahme Europäische Vogelarten

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind Bauarbeiten am Gehölzbestand nur im gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zulässig. Sollten die Arbeiten nicht innerhalb dieses Zeitraums erfolgen können, so ist eine Artenschutzkontrolle möglicher Quartiere durchzuführen. Ggf. sind Ersatzhabitate zu schaffen. Anzahl, Art und Beschaffenheit sind durch die ÖBB festzulegen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Umweltbericht wurden Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft, Klima, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, das Landschaftsbild, die bekannten Schutzgebiete, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie den Menschen und seine Gesundheit untersucht. Es wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter erfolgen und es sich auf die Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild positiv auswirkt.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Außenbereich wurde das 2-stufige Verfahren gewählt. Es wurde ein Umweltbericht angefertigt und ein Artenschutzfachbeitrag erstellt..

Im Planungsverfahren wurden Hinweise und Anregungen vom ZWAR, vom Wasser- und Bodenverband Rügen, vom Landkreis Vorpommern-Rügen, von der e.dis und der Deutschen Telekom geäußert, die überwiegend Berücksichtigung fanden.

Die Planung sieht eine Erweiterung der bestehenden Bebauung vor, unberührte Naturräume werden nicht in Anspruch genommen und zusammenhängende Grünflächen im Plangebiet erhalten. Die Planung beschränkt sich auf das unbedingt notwendige Maß.

Es bestehen keine Planungsalternativen.