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

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Fax: 0721 56 8888 81
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax:03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 02 „Seepark Residenz“

Gemeinde Trent

Satzungsexemplar

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung 3
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich 3
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung 3
1.3) Zusammenhang mit übergeordneten Planungen 3
1.3.1) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung 3
1.3.2) Aussagen im Flächennutzungsplan 4
1.3.3) Landschaftsplan 5
1.4) Bestandsaufnahme 5
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet 5
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet 6
2. Städtebauliche Planung 8
2.1) Nutzungskonzept 8
2.2) Erschließung 8
2.3) Grünordnung 10
2.4) Flächenbilanz 10
3. Auswirkungen / Umweltbericht 11
3.1) Abwägungsrelevante Belange 11
3.2) Umweltbericht 12
3.2.1 Methoden 12
3.2.2 EU-Vogelschutzgebiet 13
3.2.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt 13
3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich 21
3.2.5.) Mensch und seine Gesundheit 24
3.2.6.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter 24
3.2.7.) Wechselwirkungen 24
3.2.8.) Zusammenfassung 24
3.2.9.) Monitoring 25

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Die Planung umfasst den Bereich des bestandskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 02 „Seepark Residenz“ in Vaschvitz, gelegen in der Flur 1 Gemarkung Vaschvitz..

Die Planzeichnung beruht auf den aktuellen Kataster (Stand 09/2013) und wurde durch eine topographisch Vermessung des Plangebiets durch das Vermessungsbüro Geodesia Bergen (Stand 07/2011) ergänzt.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, nach dem Wechsel des Vorhabenträgers die Seepark Residenz in kompakterer, flächensparender Form zu vollenden und so den bestehenden Torso zu einem abgerundeten, in sich stimmigen Siedlungsgebiet zu ergänzen. Dabei werden der Umgriff des Vorhabens um ca. 35,5 ha gegen der ursprünglichen Planung erheblich reduziert.

Zudem wird der inzwischen hinsichtlich der Bebauung fertiggestellte erste Bauabschnitt (ca. 1,7 ha) aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da die Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers mit der Realisierung erfüllt und die Grundstücke / Gebäude inzwischen an die Endnutzer verkauft wurden.

Änderungen erstrecken sich im Einzelnen auf:

- *Baugebiete*: Die Baugebiete werden dem reduzierten Geltungsbereich angepasst, wobei auf das Sportzentrum verzichtet wird und die Landhäuser am Gutshof in den Bereich des früheren Sportzentrums verlegt werden. Durch die Änderung wird die frühere Abgeschlossenheit der Feriendörfer aufgehoben und der städtebauliche Zusammenhang im Siedlungsbereich Vaschvitz gestärkt.
- *Überbaubare Grundstücksflächen*: Die Baufenster wurden für die geänderten Baugebiete neu gefasst. In den Bereichen, die aus der Ursprungsplanung übernommen sind, wurden die Baufenster geringfügig an die aktuelle Parzellierung angepasst.
- Das *Maß der baulichen Nutzung* wurde im SO Ferienhausgebiet von 0,4 deutlich auf 0,25 reduziert. Die Festsetzung einer GFZ konnte entfallen, da die bisherige Geschossfläche durch die Einschränkung bei der Grundfläche nicht mehr erreichbar ist.
- Die Ausgleichsbilanz wurde gemäß des reduzierten Eingriffs neu berechnet, die *Ausgleichsmaßnahmen* unter Berücksichtigung des reduzierten Planumgriffs zum Teil neu festgesetzt.
- Die *textlichen Festsetzungen* wurden weitgehend beibehalten; es erfolgten vor allem redaktionelle Überarbeitungen.

Mit der Vollendung der Gesamtanlage werden die gemäß ursprünglicher Planung angestrebten Synergien zwischen Hotel, Ferienanlage und ergänzenden Infrastrukturangeboten wirksam werden. So werden die zusätzlichen Gäste des Ferienhausgebiets die Auslastung de Infrasturkutangebote des Hotels verbessern und so deren Wirtschaftlichkeit stärken.

Am 23.02.2011 wurde von der Gemeinde dem Wechsel des Vorhabenträgers zugestimmt. Vorhabenträger ist die Vermietungsgesellschaft Brüggen, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Peter Brüggen, Bergkamm 1, 49625 Löningen.

1.3) Zusammenhang mit übergeordneten Planungen

1.3.1) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung

Für das Vorhaben wurde durch das Wirtschaftsministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern das Raumordnungsverfahren "Hotel- und Ferienanlage Seepark Residenz" in der Gemeinde Trent, OT Vaschvitz durchgeführt (04.März 1994).

Im Ergebnis wurde das Vorhaben mit Auflagen als raumverträglich eingestuft. Die Auflagen, vor allem die Beschränkung der Kapazität auf unter 100 Ferienhäuser (1), eine Beschränkung der Versorgungseinrichtungen auf die Versorgung des Gebiets (2), eine verringerte Flächeninanspruchnahme (4), der normgerechte Ausbau der Erschließungsanlagen (10,11) sowie der Schutz von Tabuflächen wie Feuchtbiotop, Uferstreifen, etc. (8), wurde bereits im ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt. Der beabsichtigte Bau des Sportboothafens wurde seinerzeit aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan herausgelöst; die Umsetzung hängt von der weiteren Entwicklung des Standorts ab und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung (1). Die Gutsanlage Vaschvitz wurde in den letzten Jahren denkmalgerecht saniert (9).

Abbildung 1: Luftbild vor Wiederaufnahme der Bauarbeiten

In Zuge der 1. Änderung wird die kapazitätsmäßige Beschränkung beibehalten (1), wobei die bereits erstellten, aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan herausgelösten Ferienhäuser entsprechend berücksichtigt werden (d.h. Reduzierung auf nunmehr voraussichtlich rund 70 Ferienhäuser im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, vgl. städtebaulicher Entwurf, Abbildung 5). Durch die neue Ausrichtung der Ferienanlage auf die Zufahrtsstraße wird die frühere Abgeschlossenheit der isoliert liegenden Ferienhausdörfer aufgegeben und damit der städtebauliche Zusammenhang zwischen Hotelkomplex, Gutsanlage gestärkt (3). Zusätzlich wird der Flächenbedarf noch einmal erheblich reduziert (4), indem eine kompaktere Anlage gewählt wird. Durch die Verringerung der zulässigen Versiegelung (durch Reduzierung der Baugebietsfläche sowie eine deutlich geringere GRZ im Ferienhausgebiet) wird den Belangen des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds in verbesserter Form entsprochen (5). Die naturschutzrechtlichen Tabuflächen bleiben auch zukünftig ausgespart (8). Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird unter Berücksichtigung der verringerten Eingriffswirkung sowie der zur Verfügung stehenden Flächen erneuert (6). Die technische Infrastruktur wird auf der Grundlage der damaligen Erschließungsplanung sowie gemäß heutigen Anforderungen fertiggestellt und dem Versorgungsträger (ZWAR) bzw. Straßenbaulastträger (Gemeinde) übergeben (10,11).

1.3.2) Aussagen im Flächennutzungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 „Seepark Residenz“ wurde als vorzeitiger Bebauungsplan im Oktober 1994 genehmigt und trat zum 28.11.1994 in Kraft. Obwohl zum Zeitpunkt der Genehmigung des Flächennutzungsplans (22.07.1996) sowie dessen Inkrafttreten (17.01.1997) der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 bereits seit längerem rechtskräftig war, wurden die Flächendarstellungen entgegen den Forderungen des § 5 BauGB nicht übernommen.

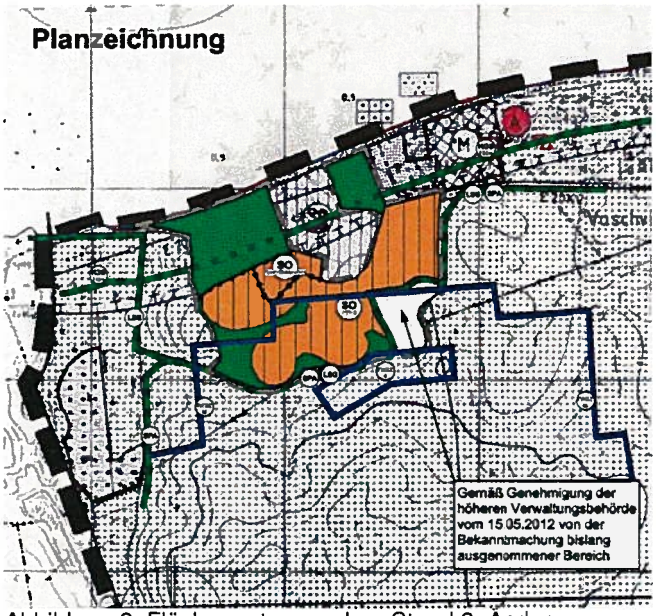

Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Stand 3. Änderung (ohne Maßstab)

Der Flächennutzungsplan wurde deshalb von der Gemeinde in den letzten Jahren geändert. Die Änderung wurde mit Schreiben vom 15.05.2012 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt (AZ: V550a-512.111-73092 (3.Änd.)) und trat für die geplanten Baugebiete in Kraft. Ausgenommen von der Bekanntmachung blieb nur der südöstliche Bereich, der derzeit noch im EU-Vogel-

schutzgebiet liegt. Mit Schreiben des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 10.02.2011 wurde der Gemeinde jedoch mitgeteilt, dass die zum Zeitpunkt der Meldung vorhandene bzw. genehmigte Bebauung im Nachhinein korrigierend ausgegrenzt werden kann. I

m Zuge der Änderung des VEP sollen diese Flächen jedoch aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, so dass die Grenzkorrektur letztlich nicht mehr notwendig wäre.

1.3.3) Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für Trent besteht nicht.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Der ursprüngliche Vorhaben- und Erschließungsplan sieht gemäß der Begründung drei unterschiedliche Bereiche vor:

- *Ferienhausgebiet* mit 99 Ferienhäusern mit jeweils maximal vier Betten, aufgeteilt in verschiedene Siedlungsbereiche, die den Zwecken des touristisch-gewerblichen und ferienmäßigen Wohnens dienen. Jeder Landhausbereich gruppiert Häuser um einen Dorfanger und empfindet damit kleine, gewachsene, ländliche Dorfstrukturen nach und bildet somit die räumlichen Voraussetzungen für nachbarschaftliche Kommunikation und Identifikation. In den Ferienhäusern sind Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe und in Versorgungs-, Verkaufs- und Erholungseinrichtungen tätig sind, möglich. Ebenso können dort Einrichtungen für die Verwaltung der Ferienhäuser untergebracht werden .
- *Sportzentrum* mit sportlichen als auch gesundheitsfördernden Aktivitäten zur Freizeitgestaltung und Aus- und Fortbildung.mit 3 bis 5 Indoor-Tennisplätzen, 2 bis 5 Indoor-Squash-Plätzen, 3 bis 4 Badminton-Plätze, Fahrradverleihstation, Autowaschplatz. Östlich der Tennishalle sind ergänzend 2 bis 5 Tennisaußenplätze geplant.
- *Kurgebiet* "Gesundheitszentrum am Rassower Strom" zur Ansiedlung von Einrichtungen der Gesundheitserhaltung (Prävention). Vorgesehen sind Gebäude mit diagnostischen und medizinisch- therapeutischen Anlagen; des weiteren Dokumentations-, Forschungs- und Schulungs- bzw. Seminareinrichtungen, incl. der Einrichtungen zur Sicherstellung der erforderlichen strukturellen und personellen Infrastruktur; ferner ergänzende Einrichtungen wie Verkaufsstellen, Schank- und Speisewirtschaften.

Mit nachträglicher Genehmigung vom wurde die Bebauung des Flst. 2/17 mit drei ergänzenden Landhäusern genehmigt. Die Genehmigung ist jedoch angesichts eines Fehlers bei der Ausfertigung seinerzeit nicht wirksam geworden.

Die Grundflächenzahl für die Bereiche 1 (Landhäuser) und 3 (Gesundheitszentrum) ist auf 0,4, für den Bereich 2 (Sportzentrum) auf 0, 2 begrenzt, um den Eingriff in die Landschaft so gering wie möglich zu halten und Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen. Die Geschossflächenzahl .wird in den Bereichen 1 (Landhäuser) und 3 (Gesundheitszentrum) auf 0,6 sowie im Bereich 2 (Sportzentrum) auf 0,3 festgesetzt, um einer zu intensiven Bebauung der Grundstücke entgegenzuwirken.

Es ist durchgängig eine max. Geschossigkeit von 2 vorgesehen, um den Charakter einer landschaftsbezogenen Architektur am Dorfrand zu gewährleisten . Auch wird eine maximale Firsthöhe zwischen 9,00 m für Landhäuser, 10,00 m für das Gesundheitszentrum und 13,00 m für das Sportzentrum, bezogen auf OK FF (Erdgeschoss), festgesetzt, um auch hier eine typische Höhenentwicklung alter mecklenburgischer Gebäude und Dachformationen nachzugestalten.

Zwei der geplanten Feriendörfer wurden Mitte der 90er zum Teil parzelliert und erschlossen. Seinerzeit konnten 11 Ferienhäuser fertig gestellt werden; mit dem Bau weiterer Häuser wurde begonnen. Auch mit dem Bau des Sportzentrums wurde begonnen; die Anlagen aber angesichts der Baumän-

gel inzwischen wieder abgerissen.

Nach dem Wechsel des Vorhabenträgers wurde im Laufe des Jahres 2012 der erste Bauabschnitt (Landhäuser am Ufer) mit insgesamt 15 Ferienhäuser weitgehend fertiggestellt und verkauft. Mit dem 2. Bauabschnitt (Landhäuser an den Feldern) wurde im Frühjahr 2013 begonnen.

Derzeit stellt sich vor allem der Südöstliche Bereiche des Plangebiets noch als Ackerfläche dar, die regelmäßig intensiv genutzt werden. Der Bereich des geplanten Gesundheits- und Sportzentrums liegt brach.

Die geplante Ferienanlage schließt sich unmittelbar an die Ortslage Vaschvitz sowie das Hotel "Seepark Residenz" mit ca.160 Hotelzimmern, Gastronomie, Wellnessbereich und Konferenzräumen (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01) an. Der Ortsteil Vaschvitz besteht aus mehreren Häusergruppierungen, dem ehemaligen Gutshof "Vaschvitz-Hof" und einer Bungalow-Siedlung.

Die äußere Erschließung wird über eine Gemeindestraße gesichert, die kurz vor der Wittower Fähre auf die Landesstraße mündet.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet liegt in einer geringen Entfernung südlich des FFH-Gebiets DE 1544-302 „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“ und überlagert im Süden und Osten des Plangebiets in das EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft“. Angesichts der Aussparung auch kleinerer Siedlungssplitter ist zu vermuten, dass die Abgrenzung des EU-Vogelschutzgebiets auf der Grundlage der Topographischen Karte bzw. eines Luftbilds vorgenommen wurde und der zuständigen Fachbehörde der rechtskräftige Plan zum Zeitpunk der Abgrenzung nicht bekannt war.

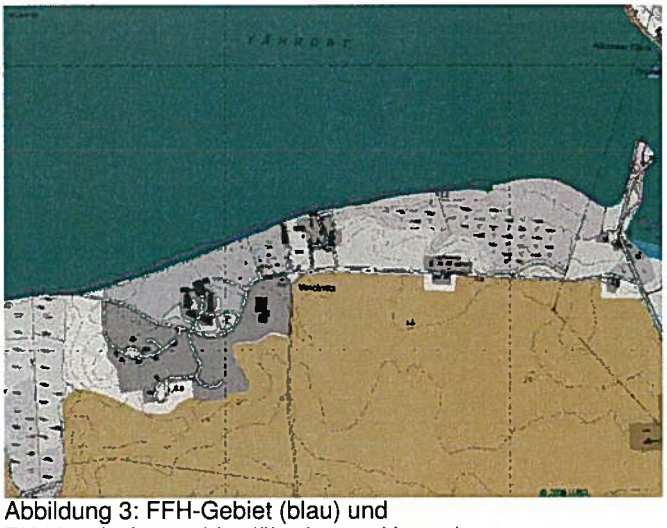

Abbildung 3: FFH-Gebiet (blau) und EU-Vogelschutzgebiet (überlagernd braun)
Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

Mit Schreiben vom 10.02.2011 wurde der gemeinde durch das zuständige Ministerium mitgeteilt, dass die zum Zeitpunkt der Meldung genehmigte bebauung im Nachhinein ausgegrenzt werden kann. Im Mai 2012 der Vorschlag einer entsprechenden Grenzkorrektur an die EU nach Brüssel gemeldet.

Mit der Planung (1. Änderung) wird der Erhaltungszustand des Gebiets erheblich verbessert, da für Bereiche innerhalb des Schutzgebiets auf die Umsetzung des bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 „Seepark Vaschvitz“ dauerhaft verzichtet wird.

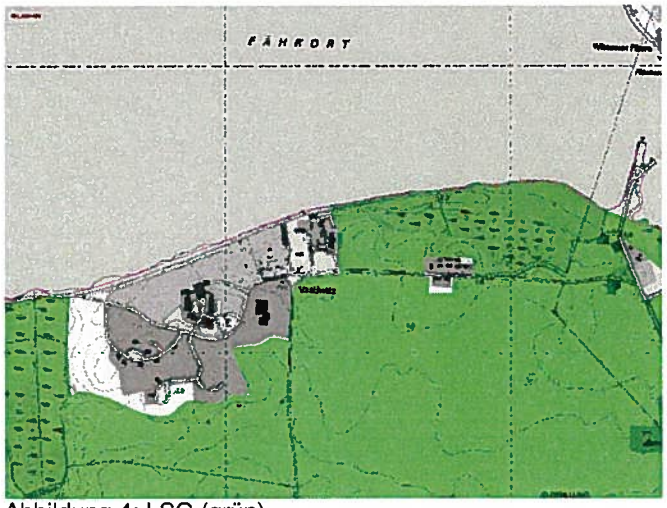

Abbildung 4: LSG (grün)
Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

Landschaftsschutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 143 „Westrügen“, erlassen auf Grund der VO LR RÜG v. 10.03.2009 (in Kraft seit 25.03.2009) überlagert im Süden und Osten Teilflächen des Plangebiets. Angesichts der Aussparung auch kleinerer Siedlungssplitter aus dem LSG ist zu vermuten, dass die Abgrenzung des LSG auf der Grundlage der Topographischen Karte bzw. eines Luftbilds vorgenommen wurde und der zuständigen Fachbe-

hörde der rechtskräftige Plan zum Zeitpunkt der Abgrenzung öffentlich nicht bekannt war.

Gemäß § 6 der LSG-VO ist jedoch ausdrücklich als zulässige Handlung aufgeführt: „Unberührt von den Verboten bleiben vorbehaltlich des § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes oder der entsprechenden Landesvorschrift: ... (4) eine beim Inkrafttreten dieser Verordnung genehmigte oder rechtmäßige Nutzung in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang." Bereiche nach § 30 BauGB sind demnach von den Verboten der VO ausgenommen.

Mit dem im Zuge der 1. Änderung des VEP bezweckten endgültigen Verzicht auf die Baugebietsflächen im Südosten wird der Konflikt mit dem Schutzgebiet aufgelöst.

Denkmalschutz

Im Umfeld des Planbereichs sind Bodendenkmale bekannt, die nach § 2 (1) DSchG M-V geschützt sind. Angesichts der vielen Funde in der Region sind bei Erdarbeiten weitere Funde nicht auszuschließen.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt gemäß den aktuellen Umweltkarten (http://www.umweltkarten.mv-regierung.de, Stand 2/2013) außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Das Plangebiet ragt jedoch südlich in die neu bemessene, jedoch noch nicht rechtsverbindliche Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Vaschvitz. Die eingetragenen Trinkwasserschutzzonen des zukünftigen Trinkwasserschutzgebiets werden nachrichtlich in der Planzeichnung aufgenommen.

Die Wasserbehörde ist berechtigt und angehalten, bestimmte Handlungen und Maßnahmen gemäß § 31 Abs. 4 LWaG zu untersagen, wenn die Gefährdung eines für die Wasserversorgung benötigten Grundwasservorkommens zu besorgen ist. Insbesondere können höhere Anforderungen u. a. für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gestellt werden.

Sonstiges

Innerhalb des Plangebiets bzw. in dessen direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine nach NatSchAG M-V geschützten Biotope und Geotope.

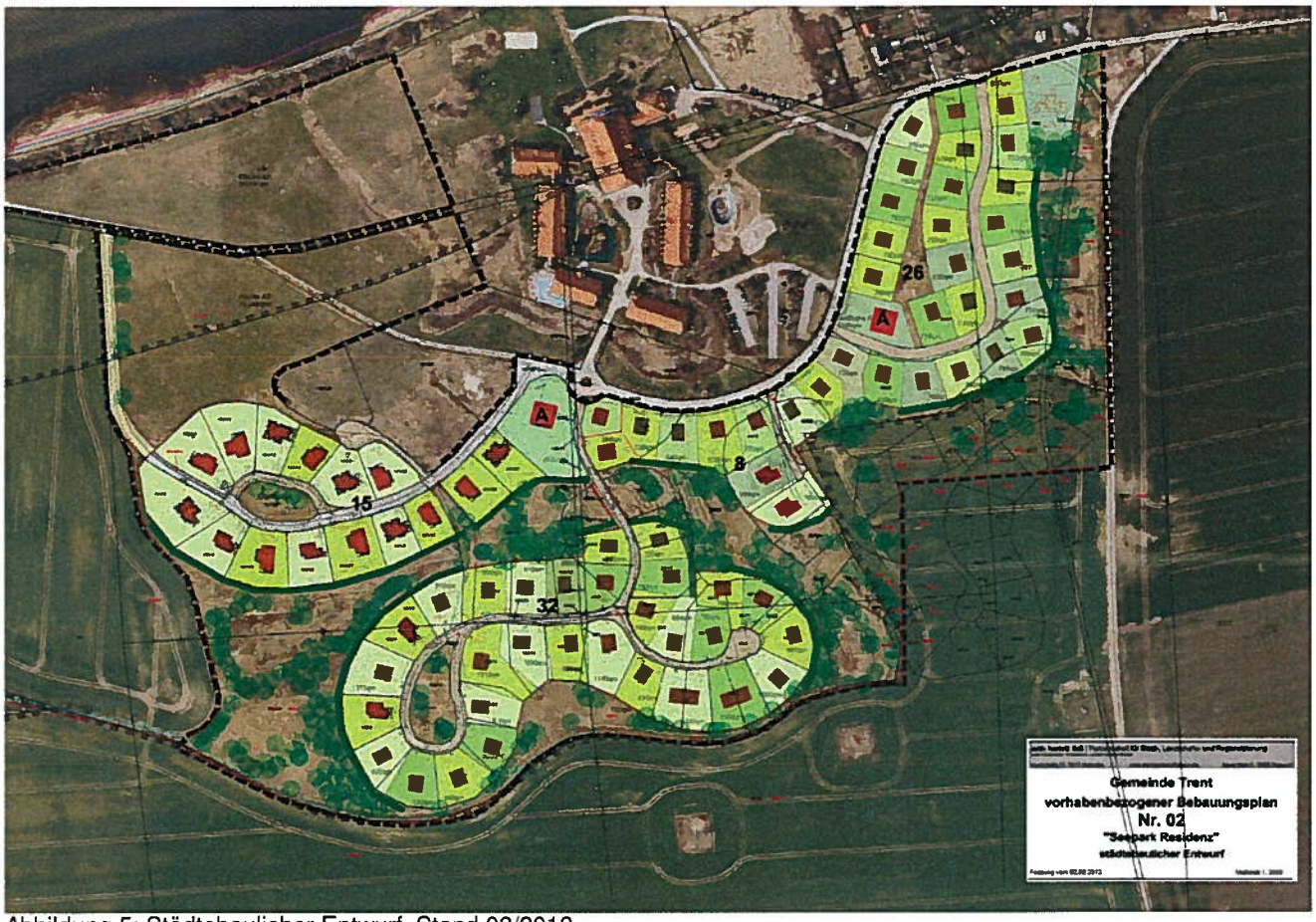

Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf, Stand 02/2013

2. Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Änderung sollen die bisher weit verstreuten Nutzungen kompakt im Umfeld der bestehenden Hotelanlage angeordnet werden. Dazu wird das Dorf „Landhäuser am Gutshof" im Bereich der Zufahrt sowie des ehemaligen Sportzentrums neu angeordnet. Im Bereich der Zufahrt zum bestehenden Hotelparkplatz ist an zentraler Stelle als zentrales Gebäude ein Wohn- und Geschäftshaus mit Rezeption, Läden / touristischen Dienstleistungsbetrieben sowie Personalwohnungen geplant.

Auf das bisher geplante Sportzentrum kann dabei verzichtet werden, da Sport- und Erholungseinrichtungen auf freien Flächen im unmittelbaren räumlichen Anschluss an das Hotel errichtet und im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb auch wirtschaftlicher bewirtschaftet werden können. Weitere im Sportzentrum angedachten Nutzungen (z.B. Läden, Fahrradverleihstation, Schank- und Speisewirtschaften) sind im Gebiet an anderer Stelle zulässig (z.B. Flächen A) bzw. inzwischen im Zusammenhang mit der Hotelanlage an anderer Stelle realisiert worden. Ein Autowaschplatz ist unnötig und würde dem Gebietscharakter zuwiderlaufen.

2.2) Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über eine Gemeindestraße an die Landesstraße L 30 angebunden. Die Zufahrtsstraße grenzt im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich an.

Mit Ausnahme des durchgehenden Weges nach Dwarsdorf soll die innere Erschließung des Plangebiets in Änderung der ursprünglichen Konzeption nicht mehr durch die Gemeinde übernommen wer-

den. Als Grundlage für die straßenbauliche Entwurfsplanung sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, der Arbeitsgruppe Straßenentwurf, zu beachten. Dies trifft sowohl für die straßenbauliche Erschließung als auch für die Anlagen des ruhenden Verkehrs zu. Die Straßen (als private Verkehrsflächen) werden ausparzelliert und wie die Versickerungs- / Maßnahmeflächen in Gemeinschaftseigentum überführt. Der Vorhabenträger wird auch den bereits ausparzellierten und verkauften Grundstücken die Beteiligung an den zur Erschließung notwendigen Gemeinschaftsanlagen gewährleisten.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegt im jeden Fall der abschließenden Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

Da die Fahrzeuge der vom Landkreis beauftragten Entsorgungsbetriebe Privatstraßen und -wege nicht befahren, müssen Abfallbehälter zum Zwecke ihrer Entleerung an der nächsten Fahrstraße bereitgestellt werden (siehe § 12 Abs. 2 AGS).

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen wurden bereits teilweise errichtet.

Zur *abwassertechnischen* Erschließung wurde bereits in den 90er Jahren ein Abwasserpumpwerk errichtet (Druckleitung in Kläranlage Trent), das durch den ZWAR betrieben wird. Das innere Leitungsnetz vorwiegend als Freigefällekanal wurde teilweise bereits errichtet und ist abschnittsweise zu ergänzen. Nach Fertigstellung sind die Anlagen vom ZWAR zu übernehmen.

Die *Niederschlagsentwässerung* erfolgt über eine dezentrale Versickerung im Plangebiet auf den in der Planung bestimmten Flächen.

Gemäß Baugrunduntersuchung vom 14.06.2011 (Ingenieurbüro Weiße) besitzen die im Untergrund dominierend anstehenden bindigen Erdstoffe des Geschiebelehmes und –mergels geringe Durchlässigkeitsbeiwerte ($k \approx 10^{-9}$m/ s). Auch die als Deckschicht vorhandenen humosen Sande sind infolge ihrer schluffigen Beimengungen und lokalen Durchmischungen mit bindigen Erdstoffen nur teilweise für eine Versickerung ausreichend durchlässig ($k=1 \cdot 10^{-5}$m/ s bis $k=1 \cdot 10^{-7}$m/ s, ø $k=1 \cdot 10^{-6}$m/ s).

Als Bemessungsgrundlage für eine Flächenversickerung werden Regenwasserspenden verwendet, die entsprechend der im KOSTRA-Atlas ausgewiesenen Starkniederschlagshöhen für Deutschland (Selbstverlag des Deutschen Wetterdienstes, Offenbach am Main, 1997) für das Untersuchungsgebiet in Vaschvitz ermittelt wurden. Die jährliche Überschreitungshäufigkeit des Bemessungsregens wurde mit n = 0,2 gewählt (in fünf Jahren einmal erreicht oder überschritten). Zur Bemessung der Flächenversickerung wird der mittlere Durchlässigkeitsbeiwert der vorhandenen humosen Deckschicht von $k=1 \cdot 10^{-6}$m/ s · verwendet. Angesetzt werden die maximal zulässigen zu überbauenden Flächen, wobei ein Abflussbeiwert $\Psi_m = 0,9$ berücksichtigt wird.

Demnach wird bei einer Muldentiefe von 25cm ein ausreichendes Speichervolumen mit einer Muldenfläche von 30 % der versiegelten Fläche gewährleistet. Für die zulässige Gesamtversiegelung von rund 50.000qm (37.775qm Baugebiete sowie ca. 11.465 qm Verkehrsflächen) sind zur Regenwasserentwässerung demnach Mulden mit einer Gesamtfläche von ca. 15.000qm nachzuweisen.

Gemäß Festsetzung **Maßnahme B** werden auf den Baugrundstücken dezentral Mulden im Umfang von 30% der versiegelten Fläche vorgesehen, die ohne Nutzungseinschränkung in die Gartengestaltung der durchschnittlich mindestens 600qm großen Baugrundstücke integriert werden können (insg. 11.333qm). Darüber hinaus werden auf den Flächen A1 Retentions- und Versickerungsflächen als Gemeinschaftsanlage festgesetzt, in die ein Überleiten von Oberflächenwasser aus den Privatgrundstücken aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes wünschenswert ist. Gemäß Festsetzung sind auf den Maßnahmeflächen A 1 (insg. 7.500qm) Versickerungsflächen als temporäre Feuchtgebiete anzulegen. Die belebte Bodenzone filtert und reinigt gleichzeitig während des Sickervorgangs das Niederschlagswasser. Ein Teil des Regenwassers kommt dem Pflanzenwachstum zugute, ein anderer wird durch Evaporation freigesetzt und wirkt sich dadurch günstig auf die Bodenvegetation und das Kleinklima aus. Die für den Bereich der Flächen A1 festgesetzten Maßnah-

men bilden ein kleinteiliges Mosaik aus Trocken- und Feuchtstandorten und bieten ein hohes Lebensraumpotenzial für diverse faunistische Artengruppen.

Die Mulden sind mit Rasen zu begrünen. Die Muldenböschungen sind sehr flach auszubilden, so dass eine normale Rasenmahd möglich ist. Nach starken Niederschlägen werden die Muldenflächen temporär überstaut sein.

Die *Trinkwasserversorgung* erfolgt über ein neu erstelltes Wasserwerk des ZWAR sowie die bestehende Druckerhöhungsstation. Das Versorgungsnetz wurde teilweise bereits errichtet und ist abschnittsweise zu ergänzen. Nach Fertigstellung sind die Anlagen vom ZWAR zu übernehmen.

Zur *Löschwasserversorgung* wurde ein getrenntes Rohrleitungsnetz errichtet, das über einen einzelnen Brunnen (aufgegebene Trinkwasserbrunnen) gespeist wird. Die Betriebssicherheit des Brunnens ist regelmäßig zu überprüfen (max. Zeitabstand ¼ Jahr).

2.3) Grünordnung

Das grünordnerische Grundkonzept orientiert sich an der Charakteristik der Umgebung und bindet die Bebauung in angemessener Weise in die Landschaft ein.

Abweichend von der Ursprungsplanung, die eine immense Anzahl an Einzelbäumen im gesamten Baugebiet forderte, wird das Plangebiet im vorliegenden grünordnerischen Konzept durch Baumreihen entlang der Haupterschließungsstraßen, soweit der Leitungsbestand es zulässt von Osten (bis an die Hauptzufahrt des Hotels heran) und Westen (im Bereich des Feldweges) gefasst. Weitere Einzelbaumpflanzungen werden im öffentlichen Raum an den Angern getätigt. Der in den vergangenen Jahren aufgekommene Spontanbewuchs wird dort wo es möglich ist in den Randbereichen erhalten und gibt somit eine naturnahe Prägung aus landschaftstypischen Gehölzen.

Auf detaillierte Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen auf den jeweiligen Grundstücken wird komplett verzichtet. Aus heutiger fachlicher Sicht wirkt das bisher festgesetzte Maß überzogen. Heckenstrukturen entsprechen eher dem Charakter der Umgebung, bieten auch auf geeignetere Weise den erforderlichen Windschutz. Die freie Gestaltung der Grundstücksflächen soll nicht durch die pauschale Festsetzung von Stückzahlen an Bäumen eingeschränkt werden.

Einen wichtiger Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes bildet weiterhin die zentrale extensive Grünfläche in Verbindung mit den südlich rahmenden extensiven Grünstrukturen.

2.4) Flächenbilanz

Da die Begründung zur Ursprungsplanung keine Flächenbilanz enthielt, wurden die Flächen neu ermittelt. Demnach sah der Ursprungsplan bei einem Geltungsbereich von ca. 53,4 ha eine Siedlungsfläche vor, davon Baugebiete (mit Erschließungsflächen) von ca. 17,5 ha. Der In-Kraft-getretene VEP (d.h. ohne die Bereiche Landhäuser am Gutshof und Landhäuser am Seepark) enthielt Baugebiete (mit Erschließungsflächen) in einer Größe von 12,8 ha.

Nutzung	*Fläche Planung*	*GRZ*	*Grundflächen*	*Versiegelung*	*GFZ*	*Geschossflächen*
SO Ferienhausgebiet	7,6 ha	0,4	ca. 30.290 qm	ca. 45.430 qm	0,6	45.432 qm
SO Sportzentrum	2,6 ha	0,2	ca. 5.180 qm	ca. 7.770 qm	0,3	7.770 qm
SO Kurgebiet	1,0 ha	0,4	ca. 4.060 qm	ca. 6.090 qm	0,6	6.090 qm
Innere Straßen / Plätze	1,1 ha	70%		ca. 7.620 qm		
Öffentliche Straßen / Wege	0,4 ha	70%		ca. 2.975 qm		
Grünflächen	16,0 ha	---				
Flächen für die Landwirtschaft	17,0 ha					
Plangebiet VE-Plan Nr. 02	**45,5 ha**		**ca. 39.530 qm**	**ca. 69.885 qm**		**59.292 qm**

Tabelle 1: Flächenbilanz Ursprungsplan (In-Kraft-getretener Bereich ohne Landhäuser am Ufer und Landhäuser am Seepark)

Insgesamt ergibt sich durch die Planung für die Baugebietsflächen folgende Flächenbilanz. Die Sondergebietsflächen verringern sich um 3,7 ha (-33%), die zulässige Grundfläche um ca. 20.350 qm (-51%) sowie die zulässige Gesamtversiegelung um ca. 32.740 qm (-47%).

Nutzung	*Fläche Planung*	*Fläche Bestand*	*GRZ*	*Grundflächen Planung*	*Versiegelung Planung*	*Differenz Versiegelung*[1]
SO Ferienhausgebiet	75.259 qm	7,57 ha		19.181 qm	28.772 qm	-16.658 qm
davon SO Ferienhausgebiet davon Faktisches Ferienhausgebiet davon SO-Fläche A	55.209 qm 16.384 qm 3.666 qm		0,25 0,25[2] 0,35	13.802 qm 4.096 qm 1.283 qm	20.703 qm 6.144 qm 1.925 qm	
SO Sportzentrum	----	2,59 ha		---	---	-7.770 qm
SO Kurgebiet	----	1,02 ha		---	---	- 6.090 qm
Versorgungsflächen	1.745 qm					
Innere Straßen / Plätze	6.150 qm	1,09ha	85%	---	5.228 qm	-2.292 qm
Flächen für Maßnahmen	99.514 qm					
Öffentliche Straßen / Wege	3.835 qm	0,43 ha	70%	---	2.975 qm	± 0 qm
Plangebiet	**186.503 qm**	**45,5 ha**		**19.181 qm**	**36.975 qm**	**-32.740 qm**

[1] *siehe Tabelle 1*
[2] *die tatsächliche Gebäudegrundfläche im bebauten Bereich liegt mit 2.425 qm deutlich niedriger!*

Tabelle 2: Tabelle Flächenbilanz 1. Änderung

3. Auswirkungen / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Neben den genannten Planungszielen sind bei Planung und Abwägung insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

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

  Mit dem Ergebnis des damaligen ROV sowie der aktuellen Ausweisung als Tourismusentwicklungsraum im RREP VP wird der Tourismus als zentrale Branche für die Gemeinde bestätigt. Dem Ausbau der Tourismuswirtschaft ist in der Abwägung deshalb Vorrang einzuräumen, soweit fachgesetzliche Regelungen nicht entgegen stehen. Dabei sind bei der Bemessung der Flächenbedarfe auch die technischen Anforderungen eines Erholungsortes zu berücksichtigen.

- Die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Angesichts der Nähe zu nationalen und internationalen Schutzgebieten ist dem Naturschutz eine hohe Bedeutung einzuräumen. Dabei ist jedoch das gültige Baurecht nach § 30 BauGB vorrangig zu berücksichtigen. Innerhalb des Plangebiets bestehen keine Biotope nach § 18 NatSchAG M-V. Durch die Reduzierung des Planumgriffs wird der Siedlungsflächenverbrauch erheblich reduziert und dem Landschaftsschutz Genüge getan. Die Lebensstätten geschützter Arten (Brutvögel) sind bei der Umsetzung zu

berücksichtigen.

Die privaten Belange auf Eigentumsschutz sind in der Abwägung an vorderer Stelle zu berücksichtigen. Maßstab hierfür bilden vor allem die zulässigen und ausgeübten Nutzungen innerhalb bzw. im direkten Umfeld (Zulässigkeit nach §§ 34 / 35 BauGB).

3.2) Umweltbericht

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

3.2.1 Methoden

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das nähere Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen der Planung (1. Änderung) auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (Materialien zur Umwelt 2010, Heft 2, LUNG) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3) zugrunde liegt.

Zudem wurde in Absicherung der laufenden Umsetzung folgende artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt:
- Umweltplan GmbH, Brutvogelkartierung, Juli 2011,
- Umweltplan GmbH, Naturschutzfachliche Stellungnahme zum Artenschutz, Juni 2011
- Umweltplan GmbH, Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, März 2013.

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

- Durch die Planung (1. Änderung) wird der *anlagebedingt* entstehende Biotopverlust im Plangebiet erheblich reduziert. Die Sondergebietsflächen verringern sich um 3,7 ha (-33%), die zulässige Grundfläche um ca. 20.350 qm (-51%) sowie die zulässige Gesamtversiegelung um ca. 32.740 qm (-47%). Der Wegfall eines Teils der früheren Ausgleichsmaßnahmen ist unter Berücksichtigung des erheblich verringerten Eingriffs durch neue Maßnahmen auszugleichen.
- Erhebliche, durch die Planung (1. Änderung) entstehende *betriebsbedingte* Auswirkungen sind nicht erkennbar, da die Gesamtkapazität des rechtskräftigen VEPs nicht verändert wird.
- *Baubedingt* sind durch die Planung (1. Änderung) im Vergleich zur Ursprungsplanung keine geänderten Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten Schwerverkehr (Anlieferung) zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Die Nichtdurchführung der Planung (1. Änderung) bedeutet die Umsetzung des bestandskräftigen VEOP in der ursprünglichen Form. Mit der Planung wird sich die allgemeine Situation des Umweltzustandes im Plangebiet deutlich verbessern (Verringerung der Vorhabenfläche insgesamt, der ausgewiesenen Sondergebietesfläche sowie der zulässigen Versiegelung).

Alternativen: Unter Berücksichtigung des Plangebiets sowie der Planungsziele waren keine grundlegend sich unterscheidenden Alternativen erkennbar. Zur Nutzung des Geländes im zukünftig geplanten Umfang gibt es keine ökonomisch bzw. ökologisch vertretbare Alternative (bestandskräftiges Baurecht). Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von landschaftsbildwirksameren Standorten kann durch die Änderung des bestandskräftigen VEP vermieden werden.

3.2.2 EU-Vogelschutzgebiet

Für das *EU-Vogelschutzgebiet* sind keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Planung (1. Änderung) zu erkennen.

Auf eine In-Anspruchnahme von innerhalb des Schutzgebiets liegenden Flächen soll mit der Planung endgültig verzichtet werden, indem die entsprechenden Nutzungen flächensparend neu organisiert werden und auf vorgenutzte und vorbelastete Flächen im direkten Anschluss an die Erschließungsstraße verlagert werden. Zudem wird ein breiter Pufferstreifen zwischen Baugebieten und Schutzgebiet planungsrechtlich als Maßnahmenfläche gesichert.

Die der Planung kausal zuzurechnenden Auswirkungen (Verringerung der zulässigen Bebauung / Versiegelung) sind grundsätzlich nicht geeignet, sich erheblich negativ auf Schutzgebiete auszuwirken.

Die Verträglichkeit wurde im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans bereits standort- und vorhabenspezifisch differenziert nachgewiesen.

3.2.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima". Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der Mittel kälteste Monat ist mit -0,3 °C der Februar, die wärmsten sind Juli und August mit 16,7 °C, was einer mittleren Jahresschwankung von 17 °C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,0 °C.

Die offene Landschaft fungiert als Frischluftentstehungsgebiet.

Bewertung: Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens (1. Änderung) würde das Vorhaben in der ursprünglichen Form umgesetzt werden (bestandskräftiger VEP).

Minimierung und Vermeidung: Auch der erhebliche Verzicht auf Versiegelung ist im vorliegenden klimatisch unbelasteten Raum nicht geeignet, das Lokalklima erheblich zu beeinflussen. Folglich können keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ausgewiesen werden.

Zustand nach Durchführung: Die erhebliche Verringerung der zulässigen Versiegelung wird das Lokalklima nicht verändern. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

Boden

Bestand/ Bewertung: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaß, > 40% hydromorph vor.

In einer Entfernung von ca. 141 m nordwestlich zum Plangebiet befindet sich ein Moor, Moor-Nr.: 51-039-09, es nimmt eine Fläche von 30 ha ein und wird in der Kategorie *Naturnahe Moorflächen mit besonderem Schutzbedarf / teilweisem Sanierungsbedarf* geführt.

Gemäß Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 2 (mittel bis hoch) bewertet wird. Dies gründet in der Einordnung des Plangebietes sowie dessen weiterer Umgebung in den Bodenfunktionsbereich „Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaß, > 40% hydromorph".

Bewertung: Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch menschliche Nutzung (Ferienhausgebiet und landwirtschaftlich genutzte Flächen) gekennzeichnet sind. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes (nördlich) ist bereits durch flächenhafte Versiegelungen (Hotelanlage) gekennzeichnet.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens (1. Änderung) würde das Vorhaben in der ursprünglichen Form umgesetzt werden (bestandskräftiger VEP).

Minimierung und Vermeidung: Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer flächensparenden Anordnung auf zumeist vorbeeinträchtigten Flächen verzichtet. Auch die mit der Planung gesicherte erhebliche Verringerung der zulässigen Versiegelung ist eine wirksame Minimierungsmaßnahme.

Zustand nach Durchführung: Die erhebliche Verringerung der zulässigen Versiegelung wird den Zustand des Schutzguts Boden positiv beeinflussen.

Wasser

Bestand/ Bewertung: An Oberflächengewässern befindet sich in einer Entfernung von ca. 20 m zum Plangebiet der Wieker Bodden (Rassower Strom). Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der südlich bereits angelegte Entwässerungsgraben ist noch nicht an das Gewässernetz 2. Ordnung angeschlossen worden.

Gem. § 31 Abs. 4 LWaG befindet sich das Plangebiet in der neu bemessenen, jedoch noch nicht rechtsverbindlichen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Vaschvitz. Den Belangen des Trinkwasserschutzes ist hohe Aufmerksamkeit zu widmen.

Für das Grundwasser im Plangebiet besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 10-15 % im eine mittlere Bedeutung (Stufe 2). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine hohe Bedeutung (>1.000 < 10.000m³/d) beigemessen. Der Grundwasserflurabstand wird in den den Karten des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes im Umfeld des Plangebietes mit >10,0 m angegeben. Die Tiefenlage der Grundwasserhöhengleichen des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt 0,5 m zu NN.(Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Die Bebauung des Plangebietes wird lokal die Grundwasserneubildung verhindern. Aufgrund der relativen Geringfügigkeit der Bebauung und der Vorbeeinträchtigung im Gebiet (flächenhafte Versiegelungen durch vorhandene Ferienhäuser) ist diese jedoch nicht geeignet, die Grundwasserneubildungsfunktion des Einzugsgebietes erheblich zu beeinträchtigen.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens (1. Änderung) würde das Vorhaben in der ursprünglichen Form umgesetzt werden (bestandskräftiger VEP).

Minimierung und Vermeidung: Die mit der Planung gesicherte erhebliche Verringerung der zulässigen Versiegelung ist eine wirksame Minimierungsmaßnahme. Weitere Maßnahmen zur Minimierung können außer dem Ableiten des völlig unbelasteten Oberflächenwassers (Dachwasser) in den Untergrund als Teilkompensation der durch die Überbauung lokal gestörten Grundwasserneubildungsfunktion nicht benannt werden.

Zustand nach Durchführung: Bei Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet das Schutzgut Wasser erheblich zu beein-

trächtigen. Die erhebliche Verringerung der zulässigen Versiegelung wird den Zustand des Schutzguts Wasser positiv beeinflussen.

Pflanzen und Tiere

Bestand/ Bewertung: *Pflanzen.* Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut- Buchenwald auf. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Das Plangebiet wird bereits zu Erholungszwecken genutzt. Neben den vorhandenen Ferienhäusern mit Neben- und Erschließungsflächen findet man im Gebiet Zierrasenflächen, Ackerflächen sowie zum Teil verbuschte Ruderalflächen. In der Strauchschicht befinden sind überwiegend Sanddorn (Hippophaë rhamnoides), Schlehdorn (Prunus spinosa), Strauch- Weide (Salix spec.) und Brombeere (Rubus spec.). Großgehölze sind nicht vorhanden.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich gemäß §20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope:

- RUE07760 *Offenwasser Bodden,* Gesetzesbegriff: *Boddengewässer mit Verlandungsbereichen*, nördlich angrenzend an das Plangebiet, Fläche: 28.430.131 m²
- RUE00239 *Hecke*, Gesetzesbegriff *Naturnahe Feldhecken,* nördlich angrenzend an das Plangebiet, Fläche: 543m²
- RUE00236, *Feuchtgrünland; aufgelassen; Großröhricht; salzbeeinflußt,* Gesetzesbegriff *Röhrichtbestände und Riede,* Entfernung ca. 90m westlich, Fläche: 2.175m²
- RUE00234, *Salzwiese östlich Dwarsdorf*, Gesetzesbegriff *Salzwiesen; Röhrichtbestände und Riede*, Entfernung ca. 121 m westlich, Fläche: 4.815m²
- RUE00230 *Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht*, Gesetzesbegriff *Röhrichtbestände und Riede*, Entfernung ca. 133m, Fläche: 56.793m²
- RUE00227 *Erlenbruch südlich Dwarsdorf*, Gesetzesbegriff *Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe,* Entfernung ca. 170m westlich, Fläche, ca. 94.621m².

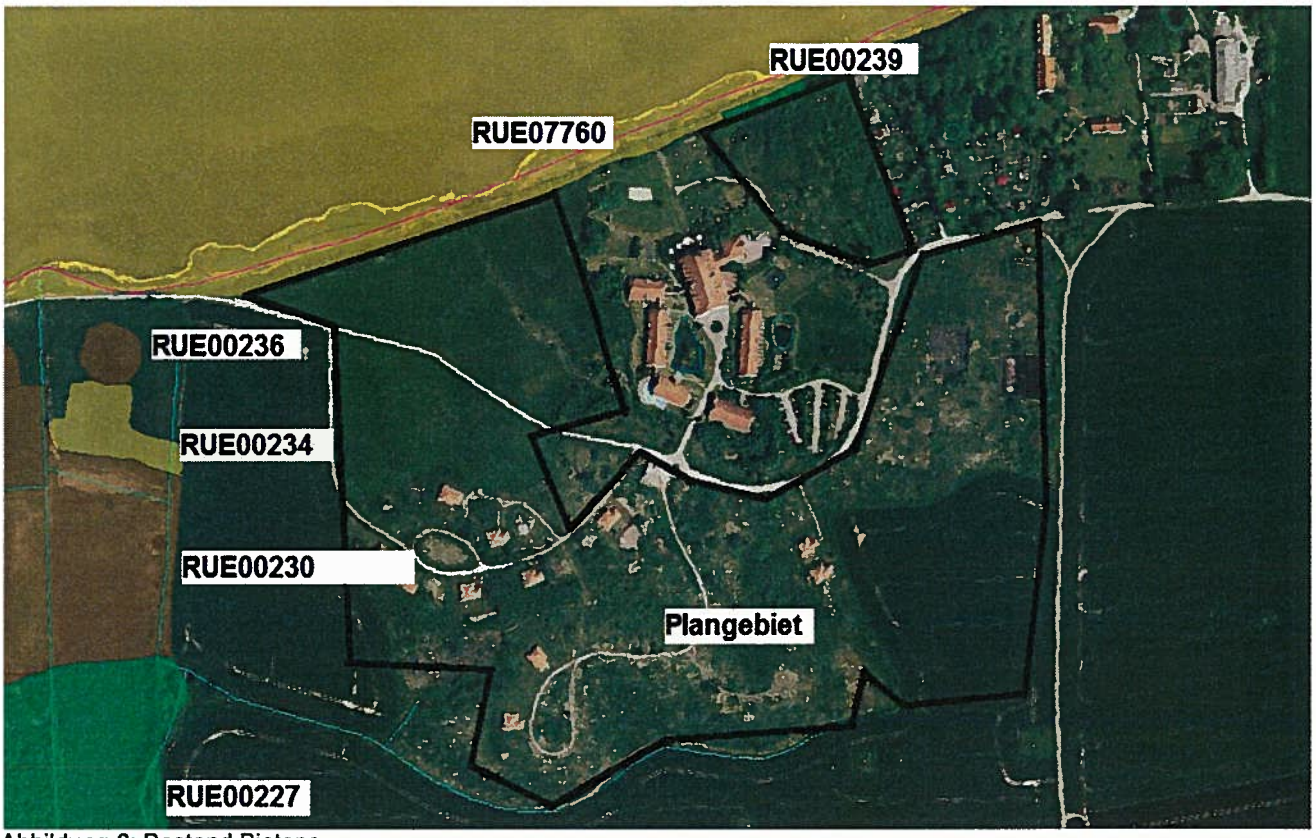

Abbildung 6: Bestand Biotope

Pflanzen/ Bewertung: Die vorgefundenen Biotoptypen weisen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Der Standort ist durch die Bebauung nicht als landschaftlich ungestört anzusprechen. Hinsichtlich der potenziell natürlichen Vegetation ist zu bemerken, dass der Standort menschlich geprägt ist (durch die Nutzung als Ferienstandort). Die unmittelbare Umgebung ist ebenfalls durch den Menschen geprägt (Wohn- bzw. Feriennutzung, landwirtschaftliche Nutzung).

Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotopen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens (1. Änderung) würde das Vorhaben in der ursprünglichen Form umgesetzt werden (bestandskräftiger VEP).

Minimierung und Vermeidung: Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer flächensparenden Anordnung auf zumeist vorbeeinträchtigten Flächen verzichtet. Das Plangebiet wird angemessen mit Großgrün ausgestattet. Die nicht überbaubaren/ versiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, um den Verlust an allgemeinem Lebensraum durch neue vegetative Strukturen zu Teilen zu kompensieren. Auch die mit der Planung gesicherte erhebliche Verringerung der zulässigen Versiegelung ist eine wirksame Minimierungsmaßnahme.

Zustand nach Durchführung: Es werden von dem Vorhaben überwiegend siedlungsgeprägte Biotoptypen beeinträchtigt. *Rahmende Gehölzstrukturen wirken als Abschirmung gegenüber der Umgebung.* Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung sind vorhabenbedingt nicht absehbar. Die erhebliche Verringerung der zulässigen Versiegelung wird den Zustand des Schutzguts Boden positiv beeinflussen.

Tiere / Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden beauftragt (Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien). Es liegt ein Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG vor (Umweltplan GmbH 03/2013), aus dem sich die folgenden Aussagen ableiten.

Das Plangebiet bietet den kartierten Biotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände und die vorhanden Gebäude für Fledermäuse und Brutvögel. Großgehölze (Bäume) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Nähe zu Gewässern lässt das Vorkommen von Amphibien vermuten. Generell ist auch ein Vorkommen von Reptilien im Bereich der Brachflächen möglich.

Säugetiere: Aus dem Spektrum potenziell relevanter Arten des Anhang IV der FFH-RL können hinsichtlich der Säugetiere der Europäische Wolf, Biber, Haselmaus und Schweinswal von vorne herein mangels geeigneter Lebensräume ausgeschlossen werden.

Die bereits fertiggestellten Gebäude wurden, soweit zugänglich, auf das Vorhandensein bzw. Anzeichen von Fledermäusen hin untersucht. Die Ferienhäuser sind in Massivbauweise errichtet und werden intensiv und regelmäßig genutzt. Anzeichen einer regelmäßigen Nutzung durch Fledermäuse (Kotspuren, Fraßplätze) wurde an keinem der Ferienhäuser festgestellt.
Hinsichtlich des Potenzials als Lebensraum für Fledermäuse werden die Gebäude als Winterquartier für ungeeignet eingeschätzt (kein zugänglicher Keller bzw. dauerhaft feuchte, weitestgehend geschlossene Räume mit kontinuierlich geeigneten Temperaturen vorhanden). Auch für die Nutzung als Wochenstuben wird der Gebäudebestand als ungeeignet eingeschätzt. Eine Nutzung von Einzelexemplaren als temporäres Sommerquartier kann nicht ausgeschlossen werden. In der Umgebung sind mit zahlreichen Gehölz- und Offenlandstrukturen geeignete Jagdreviere vorhanden.
An den bereits fertiggestellten Gebäuden sind keine Maßnahmen geplant.

Gemäß Umweltkartenportal M-V ist das Vorkommen von Fischottern im nördlichen Bereich des Plangebietes nachgewiesen worden (Quelle: Kartenportal Umwelt MV, Angaben aus 2005). Das Plangebiet selbst ist jedoch stark von menschlichen Nutzungen geprägt. Der südlich des Plangebietes verlaufende Entwässerungsgraben hat keine Anbindung an das Gewässersystem 2. Ordnung. Das Gebiet bietet weder dem Fischotter noch seinen Beutetieren (Fische, Wassergeflügel, Krebse, Lurche) geeignete Habitate. Es gibt keine nahegelegenen Gewässerstrukturen im Osten des Plangebietes, die als Wanderziel aus dem bekannten Bewegungsraum des Fischotters heraus dienen könnte. Unterschlupf oder Rückzugsräume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet selbst wird als nichdaher t geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

Vögel: Zur Absicherung der laufenden Umsetzung wurde 2011 eine Brutvogelkartierung durchgeführt (Umweltplan GmbH, Ergebnisse der Brutvogelkartierung, Juli 2011). Von den 23 im Untersuchungsraum kartierten Brutvogelarten sind 6 Arten naturschutzfachlich als relevant einzustufen. Dabei handelt es sich um: Feldlerche, Grauammer, Neuntöter, Sperbergrasmücke, Schwarzkehlchen, Sprosser. Des Weiteren sind auf Grundlage der Auswertung vorhandener Daten Vorkommen von weiteren naturschutzfachlich relevanten Arten möglich: Rebhuhn, Braunkehlchen.

- *Feldlerche:* Die Art wurde auf den angrenzenden Äckern oder auf dem gemähten Grünland westlich der Hotelanlage nachgewiesen. Bemerkenswert hohe Dichten wurden nicht festgestellt.

- *Grauammer:* Von der Grauammer wurden 16 Reviere nachgewiesen. Die Vorkommen konzentrierten sich auf den ruderalisierten Grünlandbereich südlich der Hotelanlage, der hinsichtlich seiner Lebensraumausstattung den Habitatansprüchen der Art entspricht. Bezogen auf dieses Teilgebiet des Untersuchungsraumes (ca. 13 ha) erreicht die Art somit eine Dichte von etwa 1,2 Revieren pro ha, was als vergleichsweise hohe Siedlungsdichte einzustufen ist

- *Neuntöter, Sperbergrasmücke:* Beide Arten sind typische Heckenbrüter. In dem ruderalisierten Grünlandbereich südlich der Hotelanlage wurden jeweils vier Reviere angetroffen. Pro

Revier wurden von den Brutpaaren ein Komplex mehrerer Gebüsch- bzw. Heckenkomplexe genutzt (s. Karte 1). In Anbetracht des vorhandenen Lebensraumangebots waren somit im Prinzip alle potenziellen Revierplanstellen im Gebiet besetzt. Bezogen auf den mit Hecken- und Gebüschen strukturierten und somit zur Brutansiedlung geeigneten Südteil des Untersu-chungsraumes erreichten beide Arten mit ca. 3 Revieren pro 10 ha vergleichsweise sehr hohe Brutdichten.
Im Nordteil des Untersuchungsraumes wurde nur ein Revier des Neuntöters im Küstengehölzstreifen nachgewiesen. Am Nachweisstandort war der vorrangig aus Weiden und Pappeln gebildete Gehölzstreifen durch ein Rosengebüsch unterbrochen und bot dadurch Ansiedlungsmöglichkeiten für die Art. Auf dem kleinflächigen Ruderalgrünland nordöstlich der Hotelanlage konnte keine der beiden Arten nachgewiesen werden, obwohl geeignete Lebensraumstrukuren vorhanden sind. Möglicherweise ist dies auf den geringen Abstand der Fläche zum Siedlungsgebiet von Vaschvitz bzw. zur Hotelanlage zurückzuführen.

- *Schwarzkehlchen:* Vom Schwarzkehlchen konnten zwei Reviere im südlichen Teil des Untersuchungsraumes nachgewiesen werden, wo die Art ebenfalls Gebüschkomplexe als Revierzentren nutzte. Diese Art ist in M-V seit dem letzten Jahrzehnt in steter Ausbreitung begriffen. Die Art bevorzugt offene Ruderalflächen früher Sukzessionsstadien und ist typischerweise an Standorten wie im Untersuchungsraum anzutreffen.

- *Sprosser:* Die Art wurde auf der Ruderalfläche im nordöstlichen Untersuchungsraum mit einem Revier nachgewiesen. Sie bevorzugt höheren Gehölzaufwuchs bzw. dichteren Gehölzbestand als die typischen Heckenbrüterarten. Außer im Bereich der Hotelanlage sowie in den Gärten des angrenzenden Siedlungsbereichs weist der Untersuchungsraum nur eine geringe Lebensraumeignung für die Art auf.

- *Braunkehlchen:* Die Art besiedelt ruderale Hochstaudenfluren. Potenziell sind Vorkommen dieser Art im Untersuchungsraum somit möglich. Der von BRÄSE kartierte Bestand von zwei bis drei Revierpaaren stellt eine durchschnittliche Siedlungsdichte dar.

- *Rebhuhn*: Aufgrund der späten Auftragserteilung war der optimale Kartierungszeitraum für die Art bereits verstrichen. Die Art besiedelt reich strukturierte Feldmarken mit Hecken, Gebüschen und Ruderalfluren oder Auflassungsflächen. Monotone Bewirtschaftungsflächen werden hingegen gemieden. In diesem Sinne weist der Untersuchungsraum einen Refugialcharakter für die Art in der stark landwirtschaftlich geprägten Normallandschaft Nordrügens auf.

Die Reviere der Arten liegen innerhalb des Vorhabensbereichs. Im Rahmen der Baufeldfreimachung können daher Verletzungen und Tötungen von nicht mobilen, noch an das Nest gebundenen Jungvögeln nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung baubedingter Tötungsereignisse in den Sondergebieten ist daher die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. August und dem 28. Februar, durchzuführen.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung ist die Beseitigung von Habitaten der o.g. Gebüsch- bzw. Bodenbrüter nicht auszuschließen. Trotz Bebauung können einige der Habitate in den großzügigen Grünzäsuren zwischen den Baufeldern erhalten werden (Flächen A1). Die nordwestlichen Flächen A2 werden als extensives Grünland mit Gebüsch- und Heckeninseln entwickelt und stehen damit zukünfig ebenfalls als Lebensraum für Hecken- und Bodenbrüter zur Verfügung. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass die Habitate, die nicht gesichert werden können, neu entwickelt werden. Eine zeitlich gestaffelte Bebauung ist Voraussetzung für den Erhalt aller Habitate o.g. Arten bis zur Wirksamwerdung der Maßnahme Fläche A 2.

Im Bebauungsplan werden daher als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt des Brutvogelbestandes festgesetzt:

Der Status quo **Fläche A1** ist als Lebensraum für Neuntöter, Sperbergrasmücke, Grauammer, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen hinsichtlich seiner Gehölz- und Offenlandstrukturen zu erhalten. Dazu ist u.a. erforderlich:

- –Aufkommender Baumaufwuchs ist zu entfernen. Die Pflege (Mahd) darf allenfalls in einem jeweiligen Abstand von etwa 5 Jahren und jeweils außerhalb der Brutzeit erfolgen. Das konkrete Pflegekonzept ist im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung zu entwickeln.

- –Überwachung und Monitoring der Maßnahme hinsichtlich seiner Funktionalität, d.h. Bewertung der Habitateignung sowie Erfassung des Verbleibs bzw. der Brutansiedlung von Zielarten auf den Flächen.

Die nordwestlichen **Flächen A2** sind als Lebensraum für Neuntöter, Sperbergrasmücke, Grauammer, Schwarzkehlchen, Feldlerche als extensives Grünland mit Gebüsch- und Heckeninseln zu entwickeln. Dazu ist u.a. erforderlich:

- –Extensive Grünlandpflege mit Mahd außerhalb der Brutzeit sowie Anpflanzung von Gehölzinseln mit einheimischen Gebüscharten (kein Sanddorn). Das konkrete Pflegekonzept sowie die Ermittlung der Offenland- und Gehölzanteile sind im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung zu entwickeln.
- –Überwachung und Monitoring der Maßnahme hinsichtlich seiner Funktionalität, d.h. Bewertung der Habitateignung sowie Erfassung der Brutansiedlung von Zielarten auf den Flächen.

Im Rahmen des Monitoring ist die Wirksamkeit der Maßnahme zu überwachen.

Bei Einhaltung der dargelegten Vermeidungsmaßnahme (Bauzeiteneinschränkung für Baufeldfreimachung) sowie Umsetzung der festgesetzten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Fläche A 1, A 2) ist zu erwarten, dass die Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erfüllt sind. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

Reptilien: Das Plangebiet mit seinen zahlreich vorhandenen möglichen Sonnenplätzen (alte Betonflächen, Wiesenstrukturen) bietet potenzielle Habitate (Reproduktions- oder Überwinterungsräume) für Reptilien. Im Zuge der Kartierung (Umweltplan GmbH, Mai bis September 2011) wurden die Reptilienartenn Waldeidechse und Ringelnatter mehrfach nachgewiesen, so dass von einer Reproduktion im Untersuchungsgebiet ausgeganten werden muss. Die artenschutzrechtlich relevanten Arten Zauneidechse und Schlingnatter konnten nicht nachgewiesen werden.

Amphibien: In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Kleingewässer, die im Zusammenhang mit den angrenzenden offenen Brachflächen potenzielle Habitate (Reproduktions- oder Überwinterungsräume) für Amphibien bieten. Im Zuge der Kartierung (Umweltplan GmbH, 2011) wurden folgende Amphibienarten nachgewiesen: Erdkräöte, Europäischer Laubfrosch, Teichfrosch, Grasfrosch. Für alle Arten kommt dem Vorhabengebiet jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat zu. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Arten auszugehen.

Sonstiges: Gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Umweltplan GmbH 03/2013) ist nicht mit dem Vorkommen relevanter Insekten, Mollusken und Pflanzen zu rechnen.

Tiere / Bewertung: Durch die Durchführung geeigneter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.
Unter diesen Voraussetzungen ist eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 8 BNatSchG nicht erforderlich.

Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen, sofern die Realisierung des Vorhabens nicht innerhalb der kommenden 5 Jahre realisiert wird.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens (1. Änderung) würde das

Vorhaben in der ursprünglichen Form umgesetzt werden (bestandskräftiger VEP).

Minimierung und Vermeidung: Durch den Erhalt großer Grünzäsuren zwischen den Baufeldern sowie einer Entwicklung küstennaher Bereiche als extensives Grünland mit Gebüsch- und Heckeninseln werden bestehende Lebensraumstrukturen erhalten.

Zustand nach Durchführung: Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordnete Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Erhebliche Beeinträchtigen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind nicht absehbar. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns" liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit „Westrügensches Boddenland mit Insel Hiddensee und Ummanz" und innerhalb der Großlandschaft *Nördliches Insel- und Boddenland.* Im Umfeld des Vorhabengebiets dominiert überwiegend Ackernutzung.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum: Trenter Platte, Nr. II 6 - 10) der Stufe mittel bis hoch zugeordnet (LAUN 1996).

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Vaschvitz, z. T. direkt am Wieker Bodden. Es wird im Norden durch den Wieker Bodden bzw. durch eine Hotelanlage begrenzt, in den übrigen Himmelsrichtungen grenzt es an Ackerflächen. Somit liegt es recht exponiert in der Landschaft und ist durch die offene Lage innerhalb der umgebenden Ackerflächen am Rand von Vaschvitz aus allen Himmelsrichtungen gut einsehbar.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner.

Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Im Gutachterlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg- Vorpommen werden der Schutz der landschaftlichen Vielfalt und Eigenart der Küstenregion, die sowohl durch die natürliche Eigenart weiträumiger Küsten- und Boddenlandschaften, die teilweise Reliefierung als auch die standörtliche Vielfalt eines Mosaiks aus Lebensräumen verschiedener Entwicklungsstadien geprägt wird sowie die Vermeidung von Beeinträchtigungen und Schutz des Küstenstreifens vor Überbauung und Überformung durch technische Bauwerke als Entwicklungsziele formuliert.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens (1. Änderung) würde das Vorhaben in der ursprünglichen Form umgesetzt werden (bestandskräftiger VEP).

Minimierung und Vermeidung: Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer flächensparenden Anordnung auf zumeist vorbeeinträchtigten Flächen verzichtet. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich am umgebenden Bestand (Wohn- bzw. Ferienhäuser). Das Plangebiet wird angemessen mit Großgrün ausgestattet. Randliche Grünstrukturen binden das Plangebiet in die Umgebung ein. Die Gesamtfläche der Ferienhausanlage wird gegenüber der rechtskräftigen Planung reduziert.

Zustand nach Durchführung: Der westliche Ortsrand von Vaschvitz wird durch die Errichtung der Ferienhäuser baulich gefasst. Auch künftig wird sich vor allem die Hotelanlage in der Landschaft abzeichnen. Aufgrund der Rahmung mit Gehölzstrukturen wird sich diese zusätzliche Bebauung nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

sind nicht absehbar.

3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Angesichts der Reduzierung der geplanten Eingriffe sowie des Wegfalls eines Teils der ursprünglichen Ausgleichsflächen ist die ursprüngliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zu überprüfen.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung greift zunächst den ursprünglichen Ansatz auf. Beim Plangebiet handelt es sich um ehemaliges Ackerland, außerhalb der unmittelbaren Küstenzone bzw. typischer Küstenbiotope, Bodenfunktionsbereich Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaß, > 40% hydromorph.

In den vergangenen Jahren haben sich trotz voranschreitender Sukzession und teilweiser Verbuschung keine nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope entwickelt, was eine Neubewertung erforderlich gemacht hätte.

Die im Gebiet befindlichen Gehölzbestände sind als Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten (13.2.1) anzusprechen. Großgehölze, d.h. Bäume, die unter den Schutz des § 18 NatSchAG M-V fallen würden, sind nicht vorhanden. Mager- bzw. Trockenstandortanzeiger sind aufgrund des schweren Lehmbodens nicht nachweisbar.

Die Untere Naturschutzbehörde bestätigte diese Auffassung mit Schreiben vom 14.02.2011. Unter der Hinzunahme der "Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in M - V, 2010, Heft 2", Herausgeber: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, konnten keine geschützten Biotope festgestellt werden. Auch wenn vor Ort ein hoher Anteil von Sanddorn angetroffen wurde, trifft der Biotoptyp: "3.4.6 Sanddorngebüsch auf Küstendünen (KDS)" nicht zu. Die Feststellung, dass es sich dabei um Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (13.2.1) handelt, wurde ebenfalls bestätigt.

Methodik: Folgend wird die Biotopwertberechnung der Ursprungsplanung dem aktuellen Planstand gegenübergestellt. Dabei ergibt sich die Schwierigkeit, dass die Ursprungsplanung manuell und auf Grundlage eines alten Katasters erstellt wurde, während die aktuelle Planung auf dem aktuellen digitalen Kataster basiert. Die Ursprungsplanung wurde gescannt und mit dem aktuellen Kataster überlagert. Teilweise abweichende Grundstücksgrenzen führen hier zu einer gewissen Ungenauigkeit in der Flächenbilanz. Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung zur aktuellen Planung wird, da es sich um eine Änderung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans handelt, zunächst auf Grundlage der Rechenansätze der Ursprungsplanung erstellt.

Im zweiten Arbeitsschritt wird sowohl die Ursprungsplanung als auch die vorliegende erste Änderung des VEPs nach den *Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern* (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3) bilanziert.

Die recht umfassenden städtebaulich begründeten Baumpflanzungen im Plangebiet wurden in der Biotopwertbilanz nicht berücksichtigt. Diese Verfahrensweise wird beibehalten.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Rechenmodell 1994:

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gem. VEP von 1994:

Eingriff

Biotoptyp	Flächengröße in m²	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichserfordernis in m²
Ackerfläche (AF)	299.424	1 : 0,5	149.712
Ackerbrache (AJ)	32.993	1 : 1	32.993
Gesamteingriff:			**182.705**

Ausgleich

Maßnahme	Flächengröße in m²	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichsleistung in m²
Biotopfläche B 1	35.130	1 : 3	105.390
Biotopfläche B 2	18.990	1 : 2,5	47.475
Streuobstwiese	7.767,5	1 : 2	15.535

Extensive Grünfläche	130.065	1 : 1,5	195.097,5
Gesamtausgleich:			**363.497,5**

In der Gegenüberstellung von rechnerisch ermitteltem Eingriff und Ausgleich für die Ursprungsplanung nach dem Rechenmodell der Ursprungsplanung ergibt sich ein Biotopwertüberschuss von 180.792,5m².

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für 1. Änderung gem. Rechenmodell von 1994:

Eingriff

Biotoptyp	Flächengröße in m²	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichserfordernis in m²
Ackerfläche (AF)	163.992	1 : 0,5	81.961
Ackerbrache (AJ)	32.993	1 : 1	32.993
Gesamteingriff:			**114.954**

Ausgleich

Maßnahme	Flächengröße in m²	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichsleistung in m²
Biotopfläche B 2 (=A3)	18.990	1 : 2,5	47.475
Streuobstwiese*	7.767,5	1 : 2	15.535
Extensive Grünfläche	75.189	1 : 1,5	112.784
Gesamtausgleich:			**175.794**

* außerhalb Geltungsbereich, im Eigentum des Vorhabenträgers

In der Gegenüberstellung von rechnerisch ermitteltem Eingriff und Ausgleich für die aktuelle Planung nach dem Rechenmodell der Ursprungsplanung ergibt sich ein Biotopwertüberschuss von 60.840 m².

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach HZE

Ermittlung Freiraumbeeinträchtigungsgrad

Der Hotelstandort sowie die nach dem Bau des Hotelstandortes verlegte Straße werden als Störquellen bzw. vorbelastete Bereich betrachtet.

Die in der folgenden Abbildung dargestellten Beeinträchtigungsgrade werden wir folgt ermittelt:

Grad	Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen
1	≤ 50 Meter
2	≤ 200 Meter
3	≤ 800 Meter
4	*> 800 Meter**

* wird im Projekt nicht angewandt

Die Korrekturfaktoren des Kompensationserfordernisses aufgrund des Freiraumbeeinträchtigungsgrades ermitteln sich wie folgt:

Kompensationserfordernis	Freiraum-Beeinträchtigungsgrade		
	1	2	3
Korrekturfaktor	x 0,75	x 1,0	x 1,25

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für 1. Änderung nach HZE

a) Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ackerflächen für Bebauung Fehs	12.01.02	8.643	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	9.723
Acker für Straßen	12.01.02	1.456	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	1.638
Ackerflächen für Bebauung Fehs	12.01.02	16.720	1	[1,0 + 0,5] x 1,0	25.080
Acker für Straßen	12.01.02	6.367	1	[1,0 + 0,5] x 1,0	9.550
Ackerflächen für Bebauung Fehs	12.01.02	3.204	1	[1,0 + 0,5] x 1,25	6.008
Acker für Straßen	12.01.02	585	1	[1,0 + 0,5] x 1,25	1.097
Gesamt:		36.975			**53.096**

b) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ackerflächen für Verkehrsgrün		624	1	1,0 x 0,75	468
Ackerflächen für Gärten Fehs		14.406	1	1,0 x 0,75	10.805
Ackerflächen für Verkehrsgrün		3.845	1	1,0 x 1,0	3.845
Ackerflächen für Gärten Fehs		25.548	1	1,0 x 1,0	25.548
Ackerflächen für Verkehrsgrün		251	1	1,0 x 1,25	313
Ackerflächen für Gärten Fehs		5.340	1	1,0 x 1,25	6.675
Gesamt:		51.616			**47.654**

Der Gesamteingriff als Summe aus a) und b) beträgt Gesamteingriff 100.750 Kompensationsflächenpunkte.

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensations--wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Kompensationsmindernde Maßnahme gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen	36.867	-	0,4	0,4	5.899
A 2 naturnaher Küsten-	39.228	2	2,5	0,8	78.456

park					
A 1naturnahe Randstruktur (südlich)	56.480	2	2,5	0,8	112.960
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (: Flächenäquivalent für Kompensation)					**197.315**

Bilanz: Dem Gesamteingriff im rechnerisch ermittelten Wert von 100.750 Kompensationsmaßnahmen stehen interne und an unmittelbar an das Plangebiet grenzende Kompensationsmaßnahmen im rechnerisch ermittelten Wert von 197.315 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Es entsteht ein deutlicher Überschuss. Mit der Erbringung der festgesetzten Maßnahmen gilt der Eingriff als rechnerisch kompensiert.

Fazit: Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Änderung zum VEP Nr. 02 der Gemeinde Trent ergibt sowohl nach dem in der Ursprungsplanung angewandten als auch nach aktuellem Bilanzierungsmodell gem. HZE einen Überschuss an Kompensationsflächenpunkten. Der Eingriff gilt mit der Realisierung der festgesetzten internen Maßnahmen sowie der südlich angrenzenden externen Maßnahme als kompensiert.

3.2.5.) Mensch und seine Gesundheit

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit" sind zu berücksichtigen:

Das Vorhaben ist auf einer Fläche geplant, die bereits unter anthropogenen Einfluss steht und von Ferienbebauung (Hotelanlage, Ferienhäuser) umgeben ist. Die Erholungsfürsorge genießt bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Ziel ist eine Attraktivitätssteigerung der Gemeinde, die den Anwohnern und Gästen gleichermaßen zugute kommt. Für Bewohner und Gäste der Gemeinde Trent und seiner Umgebung bedeutet die Komplettierung der Ferienanlage einen Zugewinn an Umfeld- und Lebensqualität.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

3.2.6.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der 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.

3.2.7.) Wechselwirkungen

Die Frequentierung der unmittelbar umgebenden Landschaft über vorhandene Wanderwege, wird sich durch die Erweiterung der Ferienanlage leicht erhöhen. Dies ist saisonal bedingt und betrifft hauptsächlich die Sommermonate. Die geplante Feriennutzung entspricht der Nutzung im umgebenden Bestand (Hotelanlage, Ferienwohnen). Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Das Vorhaben sichert Flächen für die Ferienbedürfnisse der Bevölkerung.

Die zulässige bauliche Verdichtung der Ortslage sichert eine qualitätvolle Entwicklung des Ortes Vaschvitz und wirkt sich positiv auf die Qualität des Wohn- und Tourismusstandortes, die Nutzungsdauer der Beherbergungsangebote sowie das Image des Ortes aus. Die Arbeitsplätze im tourismusrelevanten Bereich werden gestärkt, ggf. neue geschaffen.

3.2.8.) Zusammenfassung

Die 1. Änderung des VEP Nr. 02 „Seepark-Residenz" der Gemeinde Trent 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 Umgebung nicht zu erkennen.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung (1. Änderung) verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit. Es entsteht ein deutlicher Kompensationspunkteüberschuss.

Schutzgut	**Erheblichkeit**
Boden / Wasser / Klima	positive Entwicklung
Tiere und Pflanzen	positive Entwicklung
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

3.2.9.) Monitoring

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden ausschließlich Biotope des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nur hinsichtlich der Wirksamkeit der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen erforderlich sind. Notwendig sind Überwachung und Monitoring der Maßnahmen Fläche A 1 und A 2 hinsichtlich ihrer Funktionalität, d.h. Bewertung der Habitateignung sowie Erfassung des Verbleibs bzw. der Brutansiedlung der Zielarten auf den entsprechenden Flächen (A 1, A 2). Die Gemeinde wird die Pflicht zur Überwachung als Auflage im Durchführungsvertrag verankern.

Allgemein sind die festgesetzten Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

Trent, August 2013

GEMEINDE TRENT