

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

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

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel. 0721 378564  
Tel: 0172 96 83 511

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

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

## **Gemeinde Altenkirchen / Rügen**

# **1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften**

## **Nr. 5**

### **„Ferienhäuser auf dem Campingplatz“**

im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB  
ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

## **Satzung**

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ziele und Grundlagen der Planung.....</b>	<b>2</b>
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	2
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	3
1.2.1) Planungsziele.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	3
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4) Bestandsaufnahme.....	3
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	3
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	3
<b>2. Städtebauliche Planung.....</b>	<b>5</b>
2.1) Nutzungskonzept.....	5
2.2) Flächenbilanz.....	5
2.3) Erschließung.....	5
<b>3. Auswirkungen / Umweltbericht.....</b>	<b>6</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	6
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	6
3.2.1) Allgemeines / Methoden.....	6
3.2.2) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	7

## 1. Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst zwei Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Geändert werden für die Teilflächen in der Planzeichnung (Teil A):

- Änderung / Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für Versorgungsgebäude (Gemeinschaftshaus, Sauna),
- Erweiterung der zulässigen Grundfläche um insg. 250 qm,

Zudem werden die Örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der zulässigen Dachneigung angepasst.

Die Grundzüge der Planung, insbesondere die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie die für die Anlage in Anspruch genommene Gesamtfläche (und damit die Beherbergungskapazität) werden durch die Änderung nicht betroffen. Angesichts des geringen Umfangs der Änderungen kann die Änderung als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB bearbeitet werden.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Der inzwi-

schen veränderte Gebäude- und Baumbestand wurde auf der Grundlage einer topographischen Vermessung des Vermessungsbüros Geodesia, Bergen (Stand 01/2011) nachgetragen.

## 1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

### 1.2.1) Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Infrastruktur des bestehenden Campingplatz um ein Mehrzweckgebäude sowie eine Sauna ergänzt werden.

## 1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

### 1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Altenkirchen liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan analog zu dem Flächenausweisungen im Bebauungsplan als Sondergebiet Campingplatz bzw. Sondergebiet Ferienhausgebiet ausgewiesen.

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 1.4) Bestandsaufnahme

### 1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus dem Campingplatz „Campingplatz Drewoldke“ mit rund 400 Standplätzen. In Umsetzung des Bebauungsplans wurde in den letzten Jahren bereits ein neues Empfangsgebäude mit Rezeption sowie einige der geplanten Ferienhäuser errichtet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für den Bereich der Änderung ein Sondergebiet Campingplatz aus; Neben Standplätzen für Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte sind die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Sanitärgebäude und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,30 m HN = 2,45 m NHN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. (Hinweis: NHN ist seit 2005 das gültige, amtliche Höhenbezugsniveau des Landes M-V und liegt 15 cm unter dem vorher verwendeten HN-Niveau, d.h. 2,45 m NHN entsprechen somit 2,30 m HN.)

### 1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb der bebauten Ortslage von Altenkirchen, jedoch im direkten Zusammenhang mit mehreren größeren Ferienanlagen (z.B. Jugenddorf, Campingpark Wittow). Schutzgebiete befinden sich im näheren und weiteren Umfeld.

#### Natura 2000 Gebiete

Östlich angrenzend liegt das FFH-Gebiet „Steilküste und Blockgründe Wittow“ DE

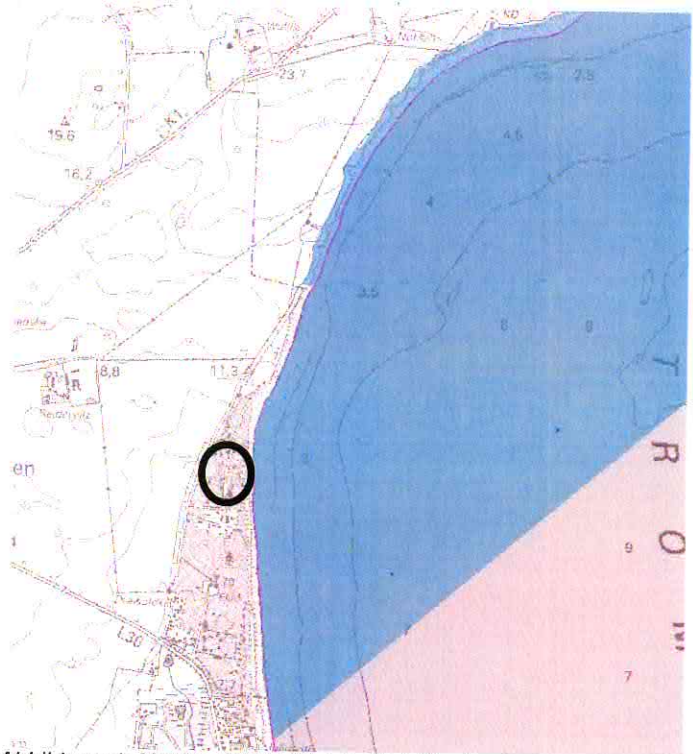


Abbildung 1: Natura 2000: FFH-Gebiet (blau).

1346-301 mit einer Fläche von insgesamt: 1850 ha. Als FFH- Arten sind geführt: Kammmolch, Rotbauchunke, Kegelrobbe, Schweinswal. Ein Vorkommen im Plangebiet ist angesichts fehlender Kleingewässer bzw. wegen der Lage hinter der Düne nicht zu erwarten.

Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung (keine Flächenausweitung, keine Kapazitätserhöhung) sind keine der Planung kausal zuzurechnenden Auswirkungen auf das Schutzgebiet erkennbar.

#### Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt umschlossen vom Landschaftsschutzgebiets *Ostrügen* (Nr. 81). Das Landschaftsschutzgebiet *Ostrügen* wurde mit Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966 gemäß § 2 und § 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur (Naturschutzgesetz der DDR) vom 04.08.1954 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt. Es erstreckt sich über eine Fläche von ca. 47.500 ha und umfasst die Fläche zwischen der östlichen Ostseeküste und einer Linie Kap Arkona - Bergen auf Rügen – Wreecher See, d.h. die östliche Hälfte der Insel Rügen.

#### Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V und § 89 LWaG M-V

Das Plangebiet liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V und des 200 m Schutzstreifens nach § 89 LWaG M-V.

Gemäß § 136 Abs. 3 LWaG i.V.m. dem Beschluss Nr. 121 - 20/76 des Rates des Bezirkes Rostock vom 09.09.1976 zur Festlegung von Küstenschutzgebieten und der Durchführung von erforderlichen Verteidigungsmaßnahmen bei Sturmhochwasser bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung und Beseitigung von baulichen Anlagen im Küstenschutzgebiet der wasserrechtlichen Zulassung. Zulassungsbehörde ist gem. § 108 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b LWaG i. V. m. § 4 der LwUmwuLBehV Mecklenburg-Vorpommern das Staatliche Amt Umwelt und Landwirtschaft Stralsund (Stalu) als die für den Küstenschutz zuständige Wasserbehörde.

Die Baugenehmigung hat nach § 113a LWaG für baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen Konzentrationswirkung.

Im Rahmen der 1. Änderung wurde durch das Stalu das Einvernehmen zur Errichtung von baulichen Anlagen (Mehrzweckgebäude und Sauna) in dem Küstenschutzgebiet erklärt.

#### Wald im Sinne des LWaldG M-V

Im Umfeld der Änderungsbereiche, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 5 ist Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V vorhanden; der gesetzliche Waldabstand von 30 m wird eingehalten.

#### Denkmäler / Bodendenkmäler nach DSchG M-V

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt.

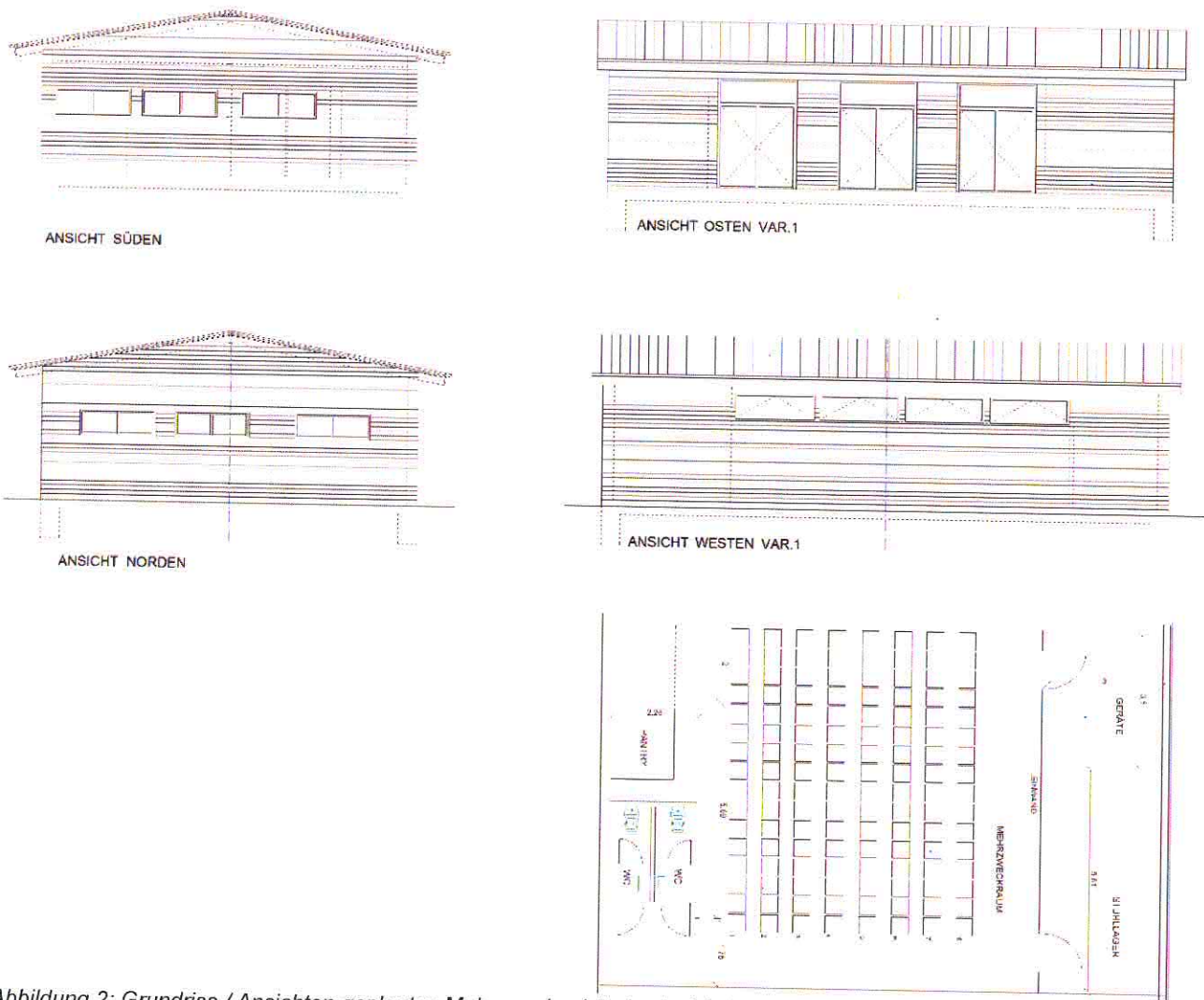


Abbildung 2: Grundriss / Ansichten geplantes Mehrzweckgebäude, Architektin Nessler

## 2. Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Der in den letzten Jahren mit dem Bau des neuen Empfangsgebäudes sowie neuer Sanitärgebäude begonnene qualitative Ausbau des Campingplatzes soll durch die beabsichtigte Erweiterung der touristischen Infrastruktur fortgesetzt werden. Hierzu soll als Abschirmung des Wirtschaftshofs ein kleines Mehrzweckgebäude (ca. 10m/15m) errichtet werden, in dem Veranstaltungen sowie Theater- und Filmvorführungen stattfinden können. Zudem soll im Umfeld der Rezeption eine kleine Sauna (ca. 12m/7m) entstehen.

Um die beiden zusätzlichen Gebäude zuzulassen, werden die festgesetzten Baufenster erweitert und die zulässige GR angehoben.

Durch die Planung wird die Beherbergungskapazität des Campingplatzes nicht verändert.

### 2.2) Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des ursprünglichen Bebauungsplans wird durch die Planung (1. Änderung) nicht wesentlich verändert.

### 2.3) Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Durch die Änderung ergeben sich keine geänderten Anforderungen

an die Erschließung.

### 3. Auswirkungen / Umweltbericht

#### 3.1) Abwägungsrelevante Belange

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

- *Die Belange des Tourismus bzw. von Freizeit und Erholung:* Angesichts der Lage in einem ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum (vgl. RROP VP) genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen zentralen Stellenwert. Hierzu gehört auch der qualitative Ausbau der Übernachtungskapazitäten gerade auch durch den Ausbau der touristischen Infrastrukturangebote (Veranstaltungsraum, Sauna). Im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzung naturräumlicher Potenziale ist jedoch auch die langfristige Sicherung der Attraktivität des Ortes und der Erholungsqualität der umgebenden Landschaft zu berücksichtigen - sowohl als wirtschaftliche Grundlage des Tourismus allgemein wie auch als eigenständiger Abwägungstatbestand.
- *Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:* Der Planungsbereich liegt angrenzend an wertvolle Naturbereiche (Schutzgebiete, Geotop, Biotop). Dem Naturschutz ist deshalb insgesamt eine vergleichsweise hohe Bedeutung in der Abwägung einzuräumen. Durch die Planung wird jedoch die Beherbergungskapazität nicht erhöht; bei der Abwägung ist deshalb die Vorbelastung durch die bestehenden Tourismuseinrichtungen an vorderer Stelle zu berücksichtigen.

Zu berücksichtigen sind dabei jedoch auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Gemäß § 1a BauGB ist eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung durch Nutzung bestehender Siedlungsflächen zu verringern (Innenbereich nach § 30 BauGB). Durch die vorhandenen baulichen Anlagen (Campingplatz) sowie die langjährige Nutzung ist die ökologische Wertigkeit der direkt betroffenen Flächen eingeschränkt, zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Die privaten Belange (bestehendes Baurecht, bestehende Nutzungen) sind angemessen zu berücksichtigen.

#### 3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

##### 3.2.1) Allgemeines / Methoden

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.

Alternativen: Planerische Alternativen zur geordneten Weiternutzung des Grundstücks bestehen nicht. Der qualitative Ausbau bestehender Anlagen entspricht den allgemeinen Entwicklungszielen (vgl. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern).

Methoden: Angesichts der Geringfügigkeit der Planänderung (Beibehaltung der Grundzüge der Planung, vgl. § 13 BauGB) ist keine Umweltprüfung erforderlich. Durch die Änderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, Landschaftsbild, Mensch und seine Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere werden in Form einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen und ausgeglichen.

*Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:* Mit Realisierung des Vorhabens wird ein Mehrzweckgebäude sowie ein Saunagebäude zuzüglich Erschließungsflächen geschaffen. Ein gewisser Verlust an unversiegelter Fläche ist bei Realisierung des Vorhabens unvermeidbar.

Von dem Vorhaben sind artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ersichtlich nicht betroffen. Diese Einschätzung wurde durch das LUNG bestätigt, da es sich um eine artenschutzrechtlich als geringfügig eingestufte Instandsetzungsmaßnahme, ein Ersatzbauwerk oder ein sonstiges Vorhaben geringen Umfangs handelt.

**Methoden:** Angesichts der Geringfügigkeit der Planänderung (Beibehaltung der Grundzüge der Planung, vgl. § 13 BauGB) ist keine Umweltprüfung erforderlich. Durch die Änderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, Landschaftsbild, Mensch und seine Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere werden in Form einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen und ausgeglichen.

Als eingriffsrelevante Bestandteile sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

- **Anlagebedingt** erhöht sich die Gebäudegrundfläche um 250 qm; hinzu kommen 125 qm Nebenflächen nach § 19(4) BauNVO. Die beanspruchten Flächen sind als Campingplatz entsprechend vorgeprägt. Zudem sind bereits im Zuge des Neubaus des Rezeptionsgebäudes 16 in der Ursprungsfassung der Planung als zu erhalten festgesetzte Bäume entfernt worden, was ebenfalls in Rahmen der 1. Änderung nachträglich bilanziert und kompensiert werden soll.
- **Betriebsbedingt** sind keine Auswirkungen feststellbar. Die für den Campingplatz in Anspruch genommene Fläche sowie die Beherbergungskapazität werden nicht verändert.
- Die **baubedingten** Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (einfacher, vorgefertigter Holzskelettbau) als nicht erheblich eingeschätzt und können daher vernachlässigt werden.

### 3.2.2) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

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

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

Die festgesetzten 20 Einzelbaumpflanzungen werden sowohl als gebietsinterne Kompensationsmaßnahme für den entstehenden Biotopwertverlust als auch als auch zur Kompensation des Verlustes an Einzelbäumen betrachtet.

#### Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

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

Als Eingriff mit Totalversiegelung wird in der Bilanzierung der Verlust an allgemeiner Campingplatzfläche durch die Zunahme der Gebäude im Umfang von 250 qm geltend gemacht; hinzu kommt nach § 19(4) BauNVO eine Teilversiegelung von 125 qm.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis Zuschlag Versiegelung* Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	+ xvalent für Kompensation	Flächenäquivalent für Kompensation
Campingplatzfläche (PCZ)	13.9.5	250 qm	-	[0,3 + 0,5] x 0,75		150,0
Campingplatzfläche (PCZ)	13.9.5	125 qm	-	[0,3 + 0,2] x 0,75		46,9
<b>Gesamt zusätzlicher Eingriff durch 1. Änderung</b>						<b>196,9</b>

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

#### Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land

Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen. Mittelbare Eingriffswirkungen werden daher in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	150,00 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Teilversiegelung	46,90 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0,00 Kompensationsflächenpunkte
<b>Gesamteingriff</b>	<b>196,90 Kompensationsflächenpunkte</b>

Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Als Kompensationsmaßnahme wird die Pflanzung von 4 Einzelbäumen festgesetzt. Das entsprechende Flächenäquivalent ermittelt sich wie folgt.

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Pflanzung von Einzelbäumen: 4 St á 25m <sup>2</sup>	100,00	2	2,5	0,8	200,00
<b>Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent Kompensation):</b>					<b>200,00</b>

Verlust an Einzelbäumen

Die Realisierung des Vorhabens bedingt den Verlust von 16 (in der Ursprungsplanung als zu erhaltend festgesetzten) Einzelbäumen, diese werden gemäß Festsetzung im Bebauungsplan im Verhältnis 1:1 durch Pflanzung auf dem Vorhabengrundstück ersetzt.

Gesamtbilanz: Dem durch die 1. Änderung verursachten zusätzlichen Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von rund **197** Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von **200** Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Es verbleibt ein Überschuss von 3 Kompensationsflächenpunkten.

Der Verlust an 16 Einzelbäumen wird durch die Pflanzung von 16 Einzelbäumen kompensiert.

Mit der Pflanzung von insgesamt 20 Bäumen im Planbereich gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als kompensiert.

Gemeinde Altenkirchen, Juli 2011

