

Bebauungsplan

„SONDERGEBIET HAFEN“



Gemeinde Altwarp

GEMEINDE ALTWARP

BEBAUUNGSPLAN NR. 3/2001 „SONDERGEBIET HAFEN“

- BEGRÜNDUNG -

Auftraggeber: Gemeinde Altwarp über
Amt „Am Stettiner Haff“
Hans – Fischer – Str. 21

17367 Eggesin

Bearbeitung: Bebauungsplanung:
Dipl.- Ing. Eveline Schütze
Dipl.- Ing. Beate Wagner

Architekten für Stadtplanung
Ziegelbergstraße 8
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395/ 544 25 60, Fax: 0395/ 544 25 66

Grünordnungsplanung:
Dipl.-Ing. Kerstin Kunhart
Fohlenwinkel 4
17034 Neubrandenburg
Tel./Fax. 0395/ 422 51 10

Stand: Juli 2005

Titelblatt: Foto Graupner, Eggesin

INHALTSVERZEICHNIS**I BEBAUUNGSPLAN**

1. Grundlagen	5
1.1 Rechtsgrundlagen	5
1.2 Planungsgrundlagen	5
2. Übergreifende Planungen	8
3. Veranlassung und Ziele	10
4. Bestandsangaben	12
4.1 Geltungsbereich	12
4.2 Geschichte	14
4.3 Gebietscharakter/ Flächenbilanz	15
4.4 Verkehrserschließung	17
4.5 Technische Erschließung	18
4.6 Begrünung/ Freiflächen	18
5. Planung	19
5.1 Städtebauliche Idee	19
5.2 Art der baulichen Nutzung	21
5.3 Maß der baulichen Nutzung	22
5.4 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen	23
5.5 Verkehrserschließung	23
5.6 Technische Erschließung	24
5.7 Immissionsschutz	25
5.8 Örtliche Bauvorschriften	26
5.9 Begrünung/ Ausgleichsregelung	26
5.10 Flächenbilanz	27
5.11 Nachrichtliche Übernahme	28
5.12 Sonstiges	35
5.13 Vollzug der Planung	36

II GRÜNORDNUNGSPLAN 37

1. Beschreibung des Vorhabens	37
2. Gesetzliche Grundlagen	38
3. Schutzausweisungen	39
4. Anträge auf Ausnahmegenehmigungen	39
5. Bestandsaufnahme der Schutzgüter, Bewertung	40
5.1 Relief, Landschaftsbild	40
5.2 Wasser	42
5.3 Boden	43
5.4 Klima/ Luft	44
5.5 Fauna	45
5.6 Flora	46
6. Konfliktanalyse	48

7. Kompensationsmaßnahmen			53
8. Kostenschätzung			55
Bestandsplan	M: 1:1.000 im Original	Blatt Nr. 1	
Konfliktkarte - Biotope	M: 1:1.000 im Original	Blatt Nr. 2	
III ANLAGEN			56
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls über die Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Anlage 2			56
- Zuarbeit zur Feststellung über die Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung gemäß §18 LNatG M – V			61
Lagedarstellung von Plangebiet und Schutzgebieten	M: 1:10.000		

1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Rechtsgrundlagen:

1. Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359) i. V. m. § 233 BauGB
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S.132), geändert durch das Investitions- und Wohnbaulanderleichterungsgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (G-S M-V Gl. Nr. 2130-3)
4. Die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468)
5. Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503)
6. Die Kommunalverfassung (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl M- V S. 29) zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (2. ÄndG. KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M- V S. 78)

1.2 Planungsgrundlagen:

1. Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan „Sondergebiet Hafen“ vom 08.03.2001
2. Flächennutzungsplan der Gemeinde Altwarp, Entwurf 1998
3. Kartengrundlage: Lage- und Höhenvermessung durch Vermessungsbüro Krawutschke + Meißner + Schönemann vom September 2001, Lagebezug: GK 42/83 3°, Höhenbezug: HN, Gemarkung Altwarp, Flur 2, Flurstücke diverse, im Maßstab 1: 500. Die Darstellung der Grenzen erfolgte durch Digitalisierung der amtlichen Flurkarte im Maßstab 1: 1.500 und dient nur zu Übersichtszwecken.
4. Ergänzende Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan, M 1: 250, Lageplan Be- und Entwässerung vom Vermessungsbüro W. Genz, Pasewalk, gemessen im Juni 2000 für das Bauvorhaben: Sanierung Hafenanlagen Altwarp, 2. BA
5. Geotechnischer Bericht, Baugrundbeurteilung vom Ingenieurbüro Dipl.- Ing. A. Hoffmann vom 07.11.1998, für das Bauvorhaben: Sanierung Hafenanlagen Altwarp, 2. BA
6. Bauantrag (Genehmigungsplanung von AIU Stralsund), Hafenanlage Altwarp-Errichtung von Verkaufscontainern, Baugenehmigung zum Antrag vom 04.12.2000 (Landkreis Uecker-Randow, Untere Bauaufsichtsbehörde)
7. Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern von 09/1998
8. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
9. Internet: www.altwarp.de

10. Planungsstand und Entwicklungsziele des geplanten Naturparks „Am Stettiner Haff“, Stand Juni 2002
11. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S 1695), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. November 2000 (BGBl. I S. 2048),
12. Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 06.01.1998,
13. Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), geändert durch Gesetz vom 02. März 1993 (GVOBl. M-V S. 178),
14. Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung – AwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Februar 1999 (BGBl. I S. 86), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 20. Februar 2001 (BGBl. I S.305).
15. Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAWS) vom 5. Oktober 1993 (GVOBl. M-V S. 887), geändert durch Verordnung vom 8.12.1998 (GVOBl. M-V 1999 S. 139),
16. Verordnung über die Genehmigungspflicht für das Einleiten oder Einbringen gefährlicher Stoffe oder Stoffgruppen in Abwasseranlagen (Indirekteinleiterverordnung – Indir. VO) vom 9. Juli 1993 (GVOBl. M-V S. 783), geändert durch Verordnung vom 18. Oktober 1999 (GVOBl. M-V S. 601),
17. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 – BBodSchG (BGBl. I S. 502) und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung – AbfBodSchZV) vom 12. Juli 1994 (GVOBl. M-V S. 797) geändert durch Verordnung vom 24. Februar 1999 (GVOBl. M-V S. 206)“
18. BImSchG Bundes-immissionsschutzgesetz i. d. F. vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880), zul. geä. am 26.09.2002, Bekanntmachung der Neufassung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BGBl. 2002, I Nr. 71, S. 3830 ff.)
19. KrW-/AbfG Gesetz zur Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I, Nr. 66, S. 2705), zul. geä. am 21.08.2002 (BGBl. S. 3342)
20. ImSchZustVO M-V
Verordnung über die Zuständigkeit der Immissionsschutzbehörde v. 14.11.2002 (GS M-V Gl. Nr. 2000-4-6, Gesetz- u. VO-Blatt M-V 2002, Nr. 21, S. 771 ff.), (Immissionsschutz-Zuständigkeitsverordnung – ImSchZustVO M-V)

21. 32.BImSchV Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478 vom 29.08.2002)
22. GewAbfV Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen v. 19.06.2002 (GewAbfV – Gewerbeabfallverordnung, BGBl. I Nr. 37 vom 24.06.2002 S. 1938)
23. AVV Abfallverzeichnis-Verordnung vom 10.12.2001 (BGBl. I S. 3379), zul. geä. am 24.07.2002 (BGBl. I S. 2847)
24. TgV Transportgenehmigungsverordnung vom 10.09.1996 (BGBl. I, S. 1411)“
25. Bundesnaturschutzgesetz (BGBl. 1998 Teil I, Nr. 66, 29. Sept. 1998)
26. Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (April 1996)
27. Hinweise zur Eingriffsregelung des LUNG M-V von 1999
28. § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG in Verbindung mit §§ 14-18 LNatG M-V- Eingriffsregelung
29. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz LUVPG M-V) in Kraft getreten als Artikel 1 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531)
30. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25. März 2002. (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2002 Teil I Nr. 22).
31. Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M/V – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2002 (GVOBl. M-V S. 524)

2. ÜBERGREIFENDE PLANUNGEN

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) „Vorpommern“

- Die Gemeinde Altwarp zählt zum ländlichen Raum in Vorpommern. Ländliche Räume sind als gleichwertige und eigenständige Lebensräume unter Wahrung ihrer typischen Eigenarten zu entwickeln. Die ländlichen Räume sollen **unter Nutzung aller ihrer Potenziale** insbesondere des **endogenen Entwicklungspotenziales**, so entwickelt werden, dass für ihre Bevölkerung auch künftig **ausreichende Grundlagen einer wirtschaftlichen Existenz** bestehen.
- (Punkt 4) In den ländlichen Räumen soll die weitere Siedlungsentwicklung vor allem auf die Stärkung der zentralen Orte gerichtet sein. Grundsätzlich haben jedoch alle Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen ihrer **Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen** auszuweisen.
- Der Tourismus ist als bedeutende Erwerbsquelle der Region angemessen weiter zu entwickeln. Die **Tourismusbranche** soll **für die Bevölkerung der Region dauerhaft Erwerbsmöglichkeiten** bereitstellen und den Gemeinden Einnahmequellen sichern.
- Die **Nähe zu den Nachbarländern Polen**, insbesondere zum Oberzentrum Stettin, Schweden und Dänemark **ist** als regionsspezifisches Potenzial **hinsichtlich touristischer Angebote stärker nutzbar zu machen**.
- Tourismusgebiete und Tourismusorte (zu denen Altwarp zählt) müssen möglichst gut erreichbar sein. Innerhalb der und zwischen den Tourismusgebieten sowie an den einzelnen Standorten sollen bei entsprechender Nachfrage und Wirtschaftlichkeit **als Alternativen zum Individualverkehr attraktive Angebote des ÖPNV auf dem Straßen-, Schienen- und Wasserweg entwickelt werden**.
- Altwarp wird als **Tourismusschwerpunktraum** ausgewiesen. In den Tourismusschwerpunkträumen soll der **Tourismus in besonderem Maße** als Wirtschaftszweig gesichert und **entwickelt werden**. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die den Fremdenverkehr störenden Faktoren ausgeschlossen werden bzw. gemindert werden.
- **An der Südküste des Stettiner Haffs** ist die Qualitätsverbesserung im Fremdenverkehrsgewerbe mit einer raumverträglichen **Schaffung von Beherbergungskapazitäten** und mit dem **Ausbau von Erlebnisbereichen** zu verbinden.

Naturpark „Am Stettiner Haff“

Altwarp befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Naturparks „Am Stettiner Haff“. Die Entwicklungsziele der Naturparke in Mecklenburg-Vorpommern beinhalten u. a.:

- die Entwicklung und den Erhalt einer abwechslungsreichen Kulturlandschaft mit besonderem landschaftlichen Reiz,
- die nachhaltige Flächennutzung (Land-, Forst-, Fischerei- und Wasserwirtschaft, Tourismus),
- die Erschließung des Gebietes für einen landschaftsgebundenen Tourismus und die Erholung sowie
- die Unterstützung bei der Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe und der Direktvermarktung im Schutzgebiet.

- Des Weiteren wird die Entwicklung des Hafens Altwarp und seiner näheren Umgebung – unter Beachtung des EU-Beitritts der Republik Polen – als ein wesentlicher Bestandteil in die REK-Projekte des Landkreises „Struktorentwicklungskonzept Haff-Heide-Fenn“ eingehen.

Aussagen aus Flächennutzungsplan (FNP)

Die im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sondergebiet Hafen“ festgelegten allgemeinen Planungsziele ergeben sich aus den derzeitigen und zukünftigen Bedürfnissen der Gemeinde Altwarp.

Der Flächennutzungsplan steht auf einem Anarbeitungsstand von 1997, so dass bei der vorliegenden Planung von einem vorzeitigen Bebauungsplan nach §8 Abs. 4 BauGB ausgegangen werden kann.

Der Flächennutzungsplan soll den Zielen des B-Planes entsprechend angepasst werden.

3. VERANLASSUNG UND ZIELE

Altwarp ist aufgrund seiner Lage und reizvollen Natur hervorragend für den individuellen Boots- und Jachtverkehr geeignet, verfügt jedoch derzeit über eine nur sehr begrenzte Anzahl von Anlegestellen. Die stetig steigende Nachfrage kann nicht mehr befriedigt werden.

Ebenso nahmen in den letzten Jahren die Anfragen nach Möglichkeiten des Naturcampings in Hafnähe zu. Beides zeigt deutlich, dass ein Defizit hinsichtlich touristischer Angebote im Ort vorhanden ist.

In Anbetracht der Entwicklungsziele der Raumordnung, welche Altwarp als Tourismusschwerpunktgebiet definiert, sowie aufgrund der Entwicklungsziele des geplanten Naturparks „Am Stettiner Haff“ (in Umsetzung befindliches Verfahren), ist Handlungsbedarf geboten.

Speziell das Gebiet des Hafens und seine nähere Umgebung waren und sind immer wieder Interessensschwerpunkt für Investitions- und Bauwillige.

Ab 2004 droht aufgrund des EU- Beitritts Polens und dem damit verbundenen Wegfall der sogenannten Butterfahrten (zollfreier Einkauf) eine Nutzungsschwäche der Anlagen des Fährschiffverkehrs.

Durch diese Rahmenbedingungen sahen sich die Gemeindevertreter veranlasst, die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beschließen, um frühzeitig planerisch eingreifen und die bereits bestehenden Flächenangebote für bedarfs- und marktorientierte Nutzungen sicherstellen zu können.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hafen“ soll eine sinnvolle, städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Gebiet ermöglichen.

Das bereits bestehende Baurecht soll durch die Neuordnung rechtssicher dargestellt werden.

Die geordnete Existenz verschiedener Nutzungen, das Ermöglichen bzw. die Sicherung zukunftsorientierter Wirtschaftszweige, insbesondere des Tourismus, wie auch traditionsbewusster Wirtschaftszweige, insbesondere der Schifffahrt und Fischerei, soll hier unterstützt werden.

Durch das Ausweisen neuer Wohnbauflächen im räumlichen Zusammenhang mit der im Plangebiet vorhandenen Wohnbebauung soll im Sinne einer Arrondierung die vorhandene Siedlungsstruktur zur Eigenentwicklung vervollständigt werden.

Der Erlass örtlicher Bauvorschriften für die Gestaltung der Wohngebäude soll die Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes gewährleisten und eine bessere Eingliederung in das Landschaftsbild ermöglichen. Eine flexible, moderne architektonische Gestaltung soll dennoch realisierbar sein.

Die Beschränkung von Nutzungen hinsichtlich ihres zulässigen Störungsgrades soll in Anbetracht des zu gewährleistenden Immissionsschutzes zur Verträglichkeit der Nutzungsvielfalt beitragen.

Ferner steht der Schutz wichtiger Landschafts- und Naturbestandteile im Vordergrund der Planung. Die vorliegende Raumsituation soll in Hinblick auf ihr reizvolles, naturräumliches Potenzial gesichert werden. Die zu versiegelnde Fläche soll auf das für die Nutzungen funktionell erforderliche Maß reduziert bleiben.

Das bestehende Erschließungssystem soll weitestgehend beibehalten und effektiv genutzt und ergänzt werden. Der Ausbau soll funktionell und damit ökonomisch sowie ökologisch verträglich erfolgen. Der schonende Umgang mit den Naturressourcen wird bei der verkehrlichen Entwicklung im Plangebiet berücksichtigt.

Im Auftrag der Gemeinde Altwarp wurden in einer frühzeitigen Beteiligung wichtiger Träger öffentlicher Belange und Nutzungsbeschränkungen erfasst.

4. BESTANDSANGABEN

4.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

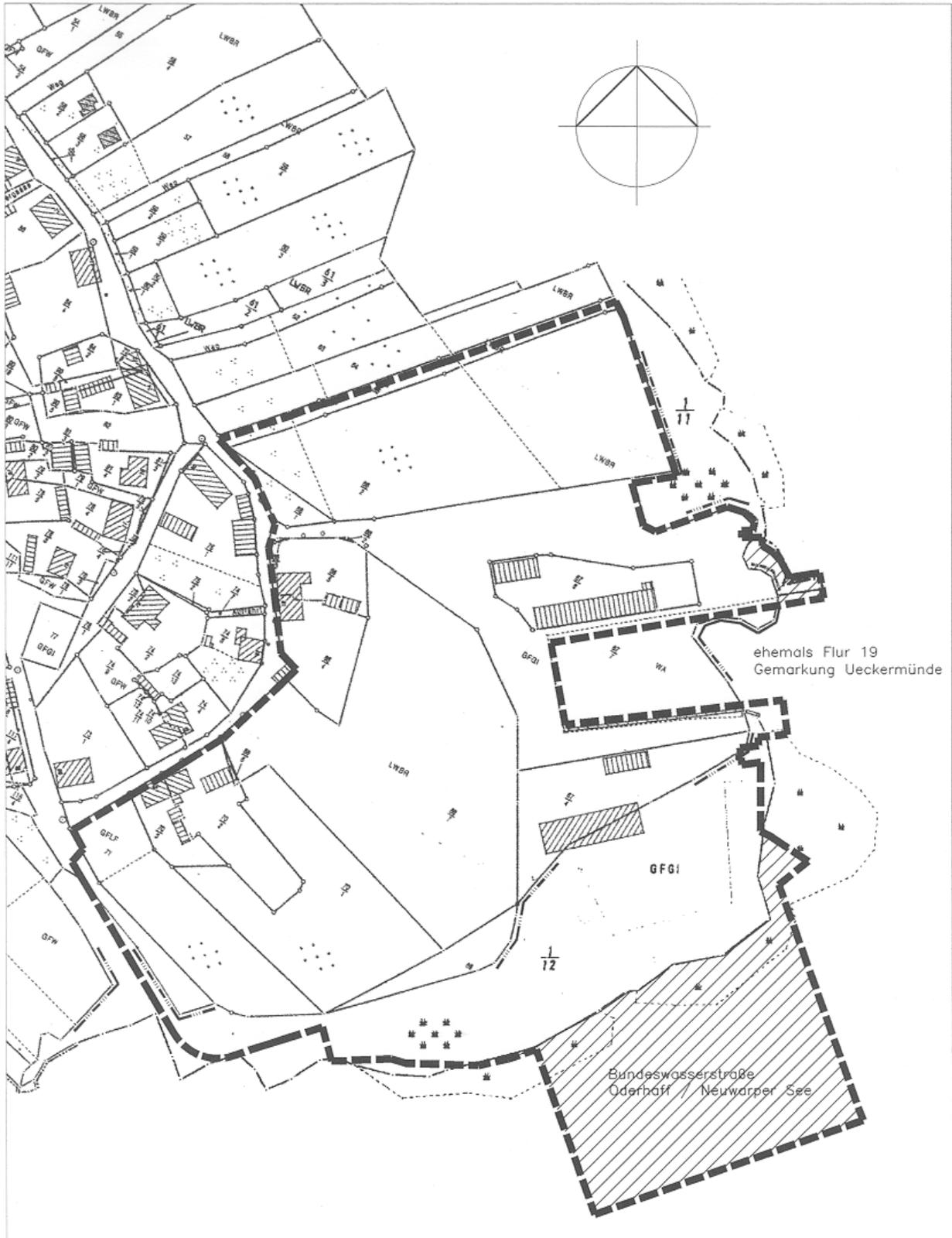
im Norden: von der südlichen Grenze des Flurstücks 64 der Flur 2 der Gemarkung Altwarp, angrenzend an die nördliche Einfriedung der Park- und Parkplatzfläche weiter in gedachter Linie zum Ufer

im Osten: von der Uferlinie des Stettiner Haffs

im Süden: von der Uferlinie des Stettiner Haffs, einschließlich eines Teilbereiches der Bundeswasserstraße Oderhaff / Neuwarper See, sowie vom vorhandenen Anlegeplatz des Bootsvereins

im Westen: von der Hafengasse

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich vollständig über die Flurstücke 65; 66/1; 66/2; 67/4; 68/2; 68/3; 68/4; 68/5; 68/6; 68/7; 69; 70/1; 70/2; 70/3, 71 und teilweise über die Flurstücke 67/7 und 111/35 der Flur 2 der Gemarkung Altwarp sowie über Teile des Flurstückes 1/4 der Flur 1 der Gemarkung Altwarp.



Flurübersichtsskizze (unmaßstäblich)

4.2 Geschichte

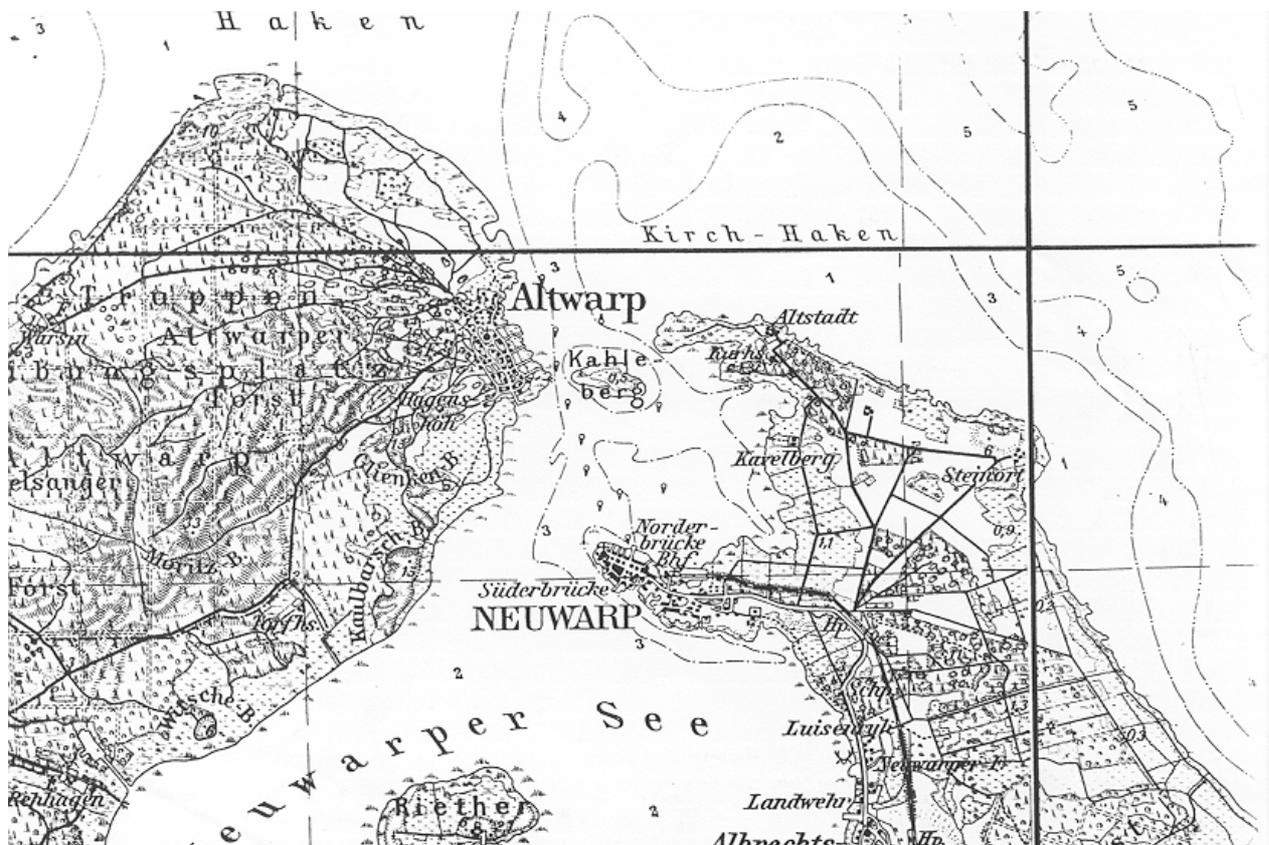
Das malerische Altwarp liegt auf einer Landzunge im Stettiner Haff, unmittelbar an der Seegrenze zu Polen.

Der Ursprung der Ortschaft liegt vermutlich in der Zeit der slawischen Besiedlung des Gebietes im 12. Jahrhundert. Altwarp war bis zur Reformation ein Klosterdorf. Die vergangenen Jahrhunderte waren hier vor allem von Landwirtschaft und Fischerei geprägt (bereits 1148 wurde das Fischereirecht verliehen). Ende des 18. Jahrhunderts kam die Schifffahrt hinzu und ließ den Ort erblühen, verbunden mit einem starken Einwohnerzuwachs (1865: ca. 1.500 EW).

Insbesondere nach Ausbau des Swinemünder Hafens (1751) wurden die Waren in Altwarp übernommen und in das polnische Stettin verschifft, auch die Flussschifffahrt war durch den Verlauf der Oder wichtig für die Handels- und Logistikbeziehungen nach Schlesien und Böhmen. 1862 hatte Altwarp acht Seeschiffe die die Weltmeere befuhren.

Mit dem Aufkommen der Dampfschifffahrt endete der Höhepunkt der Segelschifffahrt. Damit ging auch ein Bedeutungsverlust Altwarps einher. Bis 1925 sank die Einwohnerzahl auf 1000 ab und reduzierte sich bis 1939 weiter auf 500.

1937 errichtete die Wehrmacht einen Truppenübungsplatz. Das Kriegsende verhinderte eine aus militärischen Motiven geplante Umsiedlung der Bewohner nach Neuwarp, dem heute polnischen Nachbarort, welcher Ende des 13. Jahrhunderts auf der Ostseite des Neuwarper Sees gegründet wurde.



Auszug historisches Messtischblatt ca. 1942 (unmaßstäblich)

Auch nach 1945 riss das militärische Interesse am strategisch wichtigen Standort nicht ab. 1952 wurde Altwarp Militärstandort der NVA, u. a. als Stützpunkt der Luftverteidigung. Mit der militärischen Nutzung waren bauliche Erweiterungen und Entwicklungen verbunden (Entstehung der Wohnsiedlung Altwarp für Berufssoldaten und ihre Familien, Kasernenanlagen, Werkstätten und Lager). Die traditionelle Fischerei wurde zu Teilen beibehalten, die allgemeine Seeschifffahrt blieb jedoch unbedeutend, da die Nutzung als Grenzhafen im Vordergrund stand. Im Zuge der Wiedervereinigung wurden 1991 alle stationierten Einheiten aufgelöst.

Heute wohnen ca. 750 Einwohner in Altwarp. Die reizvolle Natur, örtliche Bademöglichkeiten, die Küstenlage sowie die räumliche Nähe zum Nachbarland Polen sorgten dafür, dass sich der Tourismus zu einem der wichtigsten Wirtschaftszweige entwickelte. Speziell die Fährschifffahrt (Personen – und seit April 2001 auch PKW) in Verbindung mit dem Tagestourismus nahm in den letzten Jahren stark zu.

4.3 Gebietscharakter / Flächenbilanz

Neben der in den 50er Jahren errichteten, separaten Wohnsiedlung für Militärangehörige (Altwarp-Siedlung) und zwei weiteren Wohnblöcken sowie gewerblich oder (ehemals) militärisch genutzter Objekte, überwiegt eine lockere und kleinteilige Bebauung in Altwarp. Zumeist werden die schmalen Erschließungsstraßen durch die vorwiegend eingeschossige Wohnbebauung räumlich gefasst. Im Allgemeinen befinden sich rückwärtig Gartenflächen und Nebengebäude. Die Wohnbebauung erstreckt sich im Osten und Süden bis kurz vor die Küste.

Hinter der südöstlichen Wohnbebauung, schließt sich der Geltungsbereich des Sondergebietes an. Es grenzt im Nordosten, Osten und Süden an das Stettiner Haff und hat damit direkten Wasserzugang.

Das Areal schließt die wohl in der Vergangenheit und Zukunft wichtigste Infrastruktureinrichtung des Ortes ein: die Hafenanlage. Sie ist dominierende und charakterisierende Nutzung im Gebiet.

Bereits im 12. Jahrhundert war der Fischfang ein wichtiger Wirtschaftszweig, die Küste Ausgangspunkt der Fangzüge. Der Errichtungszeitpunkt der ersten befestigten Hafenanlagen ist nicht bekannt, Ende des 18. und im 19. Jahrhundert gewann jedoch auch die Schifffahrt an Bedeutung und machte aller Wahrscheinlichkeit nach die Anlage eines Hafens erforderlich. Das heutige Hafenbecken wurde bereits von 1997 bis 2000 umfassend saniert bzw. für den Fährverkehr ausgebaut. Zuvor befand sich die Hauptanlegestelle weiter südlich in der Bucht, wo nunmehr ca. 25 Bootsanlegeplätze vorhanden sind.

Haupterschließungsstraße des ca. 6,6 ha großen Gebietes ist die im Zuge des Aus- bzw. Umbaus des Hafens neu errichtete Straße. Ihr Ausbaustandard ist hoch, bereichsweise liegt ein Gehweg an. Sie beginnt an der Hafengasse und endet in einer Wendeschleife neben den zum Fährschiffbetrieb zugehörigen Parkflächen. Auf gleicher Höhe trifft ein unbefestigter und lediglich fußläufig zu begehender Weg vom Bootshafen aus Richtung Süden kommend und auf die Verkehrsanlage. Er folgt im Verlauf annähernd der Uferlinie. Die zwei Straßen und der Weg schließen eine ca. 22.000 m² große Fläche ein, Weg und neu ausgebaute Straße grenzen ferner die Hafen- bzw. Uferseite ab.

Generell wird das Gebiet durch Überlagerung von privaten und öffentlichen Nutzungen geprägt, die Situation ist ungeordnet.

Am nördlichen Gebietseingang befindet sich auf der Südseite der Straße eine kleine Grünfläche. Daneben ist der Container einer Reederei stationiert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein kleinflächiger Park mit Sträuchern und Bäumen.

Seine östliche Baumreihe grenzt einen öffentlich Parkplatz ab. Er hat eine Kapazität von ca. 110 Pkw-Stellplätzen und wird derzeit saisonal voll ausgelastet.

Weiter in Richtung Haff schließt sich an den Parkplatz eine Brachfläche an, welche zeitweise wild als Stellfläche für Wohnwagen genutzt wird.

Die davon südliche Gehölzfläche grenzt die baulichen Anlagen der ansässigen Fischereigenossenschaft sowie den Lagercontainer einer Reederei ab. Sie sind als gewerbliche Nutzer direkte Anlieger am ca. 35 m X 100 m großen Hafenbecken, welches durch den B- Plan nicht erfasst ist.

Gegenüber des Hafenbeckens und damit an zentraler Stelle befindet sich eine große, unbefestigte Fläche, welche als Marktplatz genutzt wird. Hier stellen fliegende Händler und Gastronomen ihre mobilen Verkaufsstände bzw. Fahrzeuge auf. Ein Toilettencontainer ist vorhanden. Nördlich des Marktplatzes befindet sich der Netzplatz der Fischer. Direkt anliegend sind ein weiterer unbefestigter Parkplatz mit einer Fläche von ca. 2.840 m² für die Gäste des Hafens bzw. der Fährschiffahrt sowie eine straßenseitige Busparktasche vorhanden.

Auf der südlichen Seite des Hafenbeckens befinden sich Objekte der Zoll- und Bundesgrenzschutzbehörde (zwei Container unter Überdachung), ein großflächiger, befestigter Parkplatz sowie ein eingeschossiges Hafengebäude mit Toilettentrakt. Nach Planung der neuen Autofährverbindung (Swinemünde) wurde der umfassende Ausbau des Hafens und dieser Einrichtungen realisiert.

Bei dem beschriebenen Bereich handelt es sich um den baulich am intensivsten genutzten Teil des Gebietes.

Weiter im Süden und Südosten des Plangebietes bzw. in direkter Küstenlage befinden sich im Kontrast dazu Röhrich- und Gehölzflächen. Diese werden z. T. durch unbefestigte Wege zerschnitten, die auch durch die Gehölzfläche eine kleine Steganlage erschließen.

Das südliche Plangebiet wird durch den naturnahen Bootshafen und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

Im Westen des Plangebietes befinden sich im Wechsel mit Wiesen- und Brachflächen zwei zur Hafengasse orientierte Wohnhäuser mit umfangreichen Nebenanlagen.

Charakteristisch für das Gebiet ist demnach das Nebeneinander von gewerblicher und touristischer Nutzung im Wechsel mit hochwertigen naturräumlichen Potenzialen.

Aus dem geotechnischen Bericht zur Baugrundbeurteilung/ Gründungsberatung zum Bauvorhaben „Sanierung Hafenanlagen Altwarp 2. Bauabschnitt“ (Bereich: Zollanlagen, Hafengebäude) aus dem Jahr 1998 geht hervor, dass sich das Untersuchungsgebiet nordöstlich der Hauptrandlage des Mecklenburger Stadions der Weichselkaltzeit im Bereich des „Haffstausees“ befindet und durch holozäne und pleistozäne Bodenbildungen gekennzeichnet ist. Bereichsweise werden die oberflächennah anstehenden organischen Böden (Torfe/ Mudden) von äolischen Sedimenten (Dünensande der Braundüne) und Bildungen der Becken (Talsande) über- bzw. unterlagert. In größeren Aufschlusstiefen von 10 bis 20 m liegt pleistozän vorbelasteter Geschiebemergel an. Von bereichswisen anthropogenen Auffüllungen wird ausgegangen.

Der Standort ist durch einen geringen Grundwasserflurabstand gekennzeichnet, wobei sich auch ein geländegleicher Wasserstand (Überflutung bei Hochwasserereignissen) einstellen kann. Zum Zeitpunkt der Feldaufnahmen lag der Grundwasserspiegel bei ca. 0,1 m bis 0,2 m HN landseitig nahezu auf dem Niveau des Wasserstandes im Hafenbecken, saisonale Schwankungen zwischen 0,5 und 0,8 m sind jedoch möglich.

Zur genaueren Beurteilung des Baugrundes im Plangebiet sind detaillierte Untersuchungen notwendig. Angemerkt wird, dass im gesamten Plangebiet nur geringe Geländebewegungen vorhanden sind.

Flächenbilanz:

Bei einer Größe des Plangebietes von 65.900 m² handelt es sich um

- 32.450 m² Grünflächen, 49 % der Gesamtfläche:
 - davon 13.560 m² Gehölzfläche,
 - davon 15.090 m² Grünfläche,
 - davon 3.800 m² Brachfläche
- 9.168 m² Wasserfläche, 14 % der Gesamtfläche
- 9.640 m² Verkehrsfläche, 15 % der Gesamtfläche:
- 9.525 m² Sondergebiet Hafen, 14 % der Gesamtfläche::
- 5.117 m² Wohnbaufläche, 8 % der Gesamtfläche.

4.4 Verkehrserschließung

Die ca. 5 m breite Zufahrtsstraße von Norden erschließt das Hafengelände. Sie ist asphaltiert und gehwegbegleitend. Das heutige und auch künftig erwartete Verkehrsaufkommen wird durch die Straße bewältigt.

Der südliche ausgebaut Bereich des Hafens wird durch Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen der Zollstelle geprägt. Der vorhandene Versiegelungsgrad ist bereits sehr hoch und reizt die geplante Grundflächenzahl aus. Der Bootshafen wird durch eine gesonderte unbefestigte Zuwegung von der Hafengasse aus erschlossen. Sie ist nur für Anlieger benutzbar. Der unbefestigte Fußweg zwischen Bootshafen und Hafengelände stellt keinen verkehrlichen Ringschluss her. Der Bootshafen wurde jedoch aus dem Geltungsbereich des B-Planes ausgegrenzt. Die Zuwegung zum Bootshafen erfolgt verkehrstechnisch von der Hafengasse im Westen des Plangebietes aus. Dort ist der Bedarf an Stellplätzen für die Anlieger gegeben.

4.5 Technische Erschließung

Die vorhandene Hafenanlage weist im öffentlichen Raum alle erforderlichen technischen Erschließungsanlagen auf, wie Elektroenergieversorgung, Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung, Regenwasserentsorgung und Telekommunikationsanlagen. Der südliche Planbereich ist technisch nicht erschlossen.

Notwendige Erschließungsanlagen sind mit Anbindung an das nördliche Hafengebiet bzw. die Hafengasse im öffentlichen Raum zu verlegen.

4.6 Begrünung / Freiflächen

Darstellungen und Erläuterungen beinhaltet der Teil II / Grünordnungsplan.

5. PLANUNG

5.1 Städtebauliche Idee

Die Konzeption sieht die planmäßige Weiterentwicklung des Gebietes, übereinstimmend mit den Festlegungen und Entwicklungszielen des zukünftigen Flächennutzungsplans vor.

Im Wesentlichen soll das Gebiet durch Bereitstellung baulicher Erweiterungskapazitäten vorhandener Nutzungen, durch die Abrundung gegenwärtiger Bauflächen und die Zulässigkeit weiterer Nutzungen gefestigt werden.

Für die zukünftige Bebauung ist die Art der Nutzung aus der Umgebung abzuleiten. Als Maßstab für die Festsetzungen und das Maß der baulichen Nutzung sollen die städtebauliche Situation und die vorhandenen Baulichkeiten im Gebiet und der näheren Umgebung maßgebend sein. Demnach sind die Erhaltung einer kleinteiligen Struktur und die harmonische Einbindung in den Grünraum erforderlich.

Vorgesehen ist die Beibehaltung des „grünen Auftakts“ am nördlichen Gebietseingang. Der bestehende Park und die gegenüberliegende Grünfläche sind attraktive Begrüßung für Gäste und Anlieger des Hafens und sind nicht in Frage zu stellen.

Auch der nördliche Parkplatz soll zur Unterbringung des Besucherverkehrs im Bestand gesichert werden.

Die sich anschließende Grünfläche soll künftig zur Förderung der touristischen Nutzung als Antwort auf die erhöhte Nachfrage zur Unterbringung von Caravanen und Campmobilen hergerichtet werden. Bei der Herrichtung der Fläche zur Unterbringung von Caravanen und Campmobilen ist die „Richtlinie über Camping- und Wochenendplätze (CWVO)“ vom 9. Januar 1996 (GVBl. M-V 1996 Nr. 3 S. 84) zu beachten und einzuhalten.

Gegenüber des Hafenbeckens soll durch die Ausweisung eines ca. 50 m X 40 m großen Baufeldes, die Möglichkeit geboten werden, einen baulichen Komplex zu errichten, der gewerbliche, touristische und freizeitorientierte Nutzungen beherbergen kann. Die heutige Nutzungsprämisse als „Marktplatz“ und damit Agglomeration verschiedenster Angebote, soll aufgrund der städtebaulich günstigen Lokalisierung als Leitbild und Nutzungsprogramm einer künftigen Bebauung aufgenommen werden.

Die bestehenden Flächen für Fischerei und Schifffahrt sollen durch entsprechende Festsetzungen im Bestand gesichert werden und die Möglichkeit erhalten, durch die Ausschöpfung des baurechtlichen Nutzungsspektrums auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können und damit zukunftsfähig zu bleiben.

Der Erhalt und Schutz besonders wertvoller und hochwertiger Grünräume im Gebiet, insbesondere mit geschütztem Biotopcharakter, sind städtebauliches Ziel. Die heute charakteristische starke Durchgrünung des Gebietes und Außenwirkung als „grüner Hafen“ sollen beibehalten werden. Dennoch ist zur Hafenentwicklung der Eingriff in einige geschützte Biotope nicht völlig vermeidbar. Eine Ausnahme hierfür wird beantragt. Die Entwicklung des Hafens vom Bestand aus im räumlichen Zusammenhang, beispielsweise südlich der bisherigen Zollstation durch Erweiterung für die geplanten 45 Liegeplätze eines Sportboot- und Freizeithafens ist nutzungsverträglicher, als weiter südlich nahe des FFH-Gebietes.

Der Sport- und Freizeithafen soll durch die Planung neue Entwicklungsimpulse erhalten. Eine Kapazitätserhöhung ist als Reaktion auf steigende Nachfrage und aufgrund des Anstrebens einer tragfähigen Betreibung wichtig für die Entwicklung des Tourismus in Altwarp.

Kern des Entwicklungskonzeptes für den Hafen ist neben den genannten Vorhaben der Freizeithafen. Dafür wird zusätzlich ein bisher ungenutzter Uferstreifen beansprucht. Die vorhandenen Hafenanlagen, wie Parkplatz und Sanitärgebäude können in die Freizeithafennutzung einfließen. Dieser erhält jedoch gegenüber den zu ca. 80% bebauten Hafenumflächen eine maximale Nutzungsdichte von ca. 20% Versiegelung. Besonderheit ist die Überplanung von Anlandungsflächen und z.T. Flächen der Bundeswasserstraße Oderhaff / Neuwarper See.

Die beabsichtigten 45 Liegeplätze für Sport- und Freizeitboote sind vorrangig an Schwimmstegen unterzubringen, um den Eingriff wasserseitig zu minimieren und aufwendige Molebauwerke zu vermeiden. Ein Uferschutzbauwerk ist naturgerecht auszuführen. Die Überplanung der Wasserfläche sichert die Anbindung an die vorhandene Fahrrinne in ca. 80m Entfernung von der Uferkante. Das Anlegen von Booten mit einem Tiefgang von maximal 90cm ist vorgesehen. Dafür sind Ausbaggerungen der Anfahrrinne in einer Breite von 20 – 30m notwendig. Die Aushubmassen können auf gemeindeeigenen Flächen verbracht werden. Der Umfang der Ausbaumaßnahmen kann erst mit der Erschließungsplanung beziffert werden. Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung kann jedoch der Eingriff ermittelt werden.

Mit der Planung von 45 Liegeplätzen wird eine vorhandene Anlage von 5 Liegeplätzen im Planungsraum des Sondergebietes Freizeithafen aufgegeben und in die neue Anlage integriert. Die Neuordnung wird durch die Gemeinde vorgenommen. Das Hafenentwicklungskonzept sieht derzeit keinen Überseeverkehr von Handels- oder Fährschiffen vor. Die Beibehaltung des Fähr- und Passagierverkehrs nach Polen erfordert langfristig keine baulichen Vorkehrungen zur Grenzkontrolle, da mit einem Beitritt von Polen zur Schengen-Übereinkunft zu rechnen ist. Auch der Fährverkehr wird schon jetzt nicht mehr langfristig in gesonderten Zonen kontrolliert. Damit können die vorhandenen baulichen Einrichtungen zur Zollkontrolle dem regulären Hafenbetrieb und dem geplanten Nutzungsspektrum entsprechend zugeordnet werden. Der Freizeitbootbetrieb wird durch die Gemeinde keiner Einschränkung unterworfen. Hier ist jedoch keine gesonderte bauliche Vorkehrung für eventuelle Kontrollen erforderlich.

Die bestehende Wohnbebauung an der Südseite der Hafengasse soll im Sinne einer Arrondierung des Dorfgefüges baulich verdichtet werden. Durch einige wenige wirksame Gestaltungsanforderungen soll eine hohe städtebauliche Qualität erreicht werden.

Das Erschließungssystem des Plangebietes verfügt bereits über einen relativ hohen Qualitätsstandard, die Anbindung an das örtliche Verkehrssystem ist gewährleistet. Für das künftige Verkehrsaufkommen wird keine wesentliche Erhöhung erwartet, da die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit durch Beherbergung und Sport- und Freizeitboote lediglich die Einbrüche der Besucherzahlen des ehemals zollfreien Einkaufs auf den Passagierschiffen kompensiert.

Im westlichen Plangebiet wird zur Gewährleistung der Erschließbarkeit des vorhandenen Bootshafens jedoch der ökonomische Ausbau (minimale Ausbaubreite) des heute unbefestigten Weges (ab der Hafengasse bis zum vorhandenen Bootshafen), erforderlich. Vorgesehen werden die Errichtung einer Wendemöglichkeit und der Neubau von Stellflächen. Von einem Komplettausbau des Weges bis zur Haupteinfahrstraße des Hafens wird abgesehen. Das Teilstück wird dem fußläufigen Verkehr vorbehalten, um zum einen den hochwertigen Naturraum keiner erhöhten Störung auszusetzen und zum anderen um die bestehenden Verkehrsflüsse nicht auf weniger günstige Verbindungen umzulenken.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich wird durch die besondere Art der baulichen Nutzung als Hafengebiet geprägt. Verschiedene Nutzungsarten, die gemischten oder Wohnbauflächen eigen sind, finden sich darin wieder.

Dennoch kann das Gebiet nicht nur den Nutzungsarten zugeordnet werden, die den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 der BauNVO entsprechen. In den unterschiedlichen Teilbereichen sind differenzierte Zulässigkeitsvoraussetzungen gegeben.

Den größten Flächenanteil macht das „Hafengebiet“ aus, was zum überwiegenden Anteil die Zulässigkeitsvoraussetzung von bestehenden Nutzungsarten regelt. Dennoch ist beabsichtigt, nach geänderten gesellschaftlichen Verhältnissen einen Entwicklungsspielraum neben Fischereiwirtschaft, Hafen- und Zollbetrieb zuzulassen, beispielsweise durch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sowie Beherbergungsgewerbe und auch Laden-, Schankwirtschaft- und Einzelhandelsbetriebe bis 300 m² Verkaufsfläche.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die höhere Frequentierung von Dauergästen (nicht nur überwiegend Tagesgäste wie bisher) ein erhöhter Versorgungsbedarf mit Waren des täglichen Bedarfs besteht, der in letzteren abzudecken ist. Damit soll in überregionale Einzelhandelsbeziehungen nicht eingegriffen werden, um die Besonderheit des Gebietes nicht durch Verbrauchermärkte zu überformen.

Auch die Zulässigkeit von Räumlichkeiten für freie Berufe soll gewährleistet werden, um das Nutzungsspektrum anzureichern und gewisse Dienstleistungen vor Ort anbieten zu können. Die Einschränkung von allgemeiner und ausnahmsweiser Zulässigkeit ist auf die Spezifik der Hafennutzungen zu beziehen.

Dasselbe trifft für Speditionen und Logistikunternehmen zu. Es soll vermieden werden, dass durch Neuansiedlung solcher Unternehmen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verursacht wird. Daher werden sie nur ausnahmsweise zugelassen, wenn sie mit dem Hafenbetrieb verknüpft sind.

Die zulässigen Nutzungsarten werden struktur- und nutzungsverträglich zu den vorhandenen Nachbarschaften im Gebiet zониert (H1 – 3).

Die weiteren Entwicklungsansätze sollen Altwarp überwiegend als Tourismusschwerpunktraum stärken.

Dabei geht es um den Kapazitätsausbau von Sport- und Freizeitbootliegeplätzen, der nur durch bauliche Eingriffe erreicht werden kann sowie die Anlage eines Sondergebietes für Freizeit und Erholung gem. § 10 BauNVO für Stellplätze von Campmobilen und Caravane. Die Flächenverfügbarkeit für letzteres ist nur östlich des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes in Nähe des Hafens auf einer Graslandfläche gegeben. Auch hier muss baulich eingegriffen werden, um Standsicherheiten zu gewährleisten und technische Ausstattung vorzuhalten.

Die Zulässigkeiten in den zuletzt genannten Sondergebieten sind nutzungsspezifisch eingeschränkt und sollen nicht darüber hinausgehen, da die Flächenverfügbarkeit begrenzt ist.

In allen Baugebieten sind gebietsspezifische Nebenanlagen, Nebenanlagen der technischen Versorgung und Stellplätze zulässig. Dies ist gebietsverträglich, da der Hafenbereich mit seiner technischen Überformung die Besonderheit in der strukturellen Mischung bereits widerspiegelt.

Außerdem wird durch die umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen das Bild als „Grüner Hafen“ erhalten bleiben und auch den vorhandenen Erholungswert des Planbereiches nicht schmälern. Die Bebauung wird durch die Festsetzung zur Erhaltung und Neuanlage von öffentlichen und privaten Grünflächen eingeschränkt. Damit kann ein relativ ausgewogenes natürliches Gleichgewicht zwischen Bau- und Grünflächen nachgewiesen werden.

Der Planbereich umfasst im Weiteren Ortsergänzungsflächen (Baulücken Hafengasse), die eine der Umgebung angepasste Wohnbebauung einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechend vorsieht. Hier werden nur Gartenbetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese der Gebietstypik an diesem Standort nicht entsprechen.

Die Störanfälligkeit des vorhandenen Hafengebietes ist derzeit mit der eines Mischgebietes vergleichbar. Daher soll sie im Planungsansatz so auch festgeschrieben werden. Dasselbe trifft dann auch für den neuen Freizeithafen zu. Die dem Allgemeinen Wohngebiet entsprechenden Nutzungszonen sind das Sondergebiet Campmobile und Caravane und das Hafengebiet mit der Teilflächenbezeichnung 3. Hier ist eine höhere Ruhebedürftigkeit zum Erholen erforderlich. Allerdings muss die Nähe zur Hafenanlage mit der ihrer Nutzung entsprechenden Eigenart durch die Nutzer Berücksichtigung finden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch das Maß der baulichen Nutzung wird wesentlich die strukturelle Entwicklung beeinflusst. Neben der Bestimmung der Dichte, prägt es u. a. auch das städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung im Gebiet.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend § 16 der BauNVO wird durch die im Gebiet vorhandene und anliegende Bebauung sowie die städtebauliche Idee begründet.

Die Nutzungsintensität innerhalb des Geltungsbereiches ist differenziert zu betrachten, Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines maximal zulässigen Höchstmaßes bezüglich der möglichen Versiegelung oder Bebauung der Grundstücke festgesetzt.

Die Gebietsteile Sondergebiet Hafen 1 und 2 stellen prinzipiell das Kerngebiet des Hafens dar. Die Bebauungsdichte innerhalb des Geltungsbereiches ist hier am höchsten. Die gewerbliche Prägung und vorhandene Bebauung mit eingeschossigen Lagern, mehreren Containern und Überdachungen im Sondergebiet Hafen 2 mit dem Hafengebäude sowie die bereits allgemein hohe Versiegelung der Flächen ist maßgebend für die Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,8. Die hier begrünten Restflächen sind untergeordnet und wirtschaftlichen Nutzungsabläufen unterworfen. Ihr Pflegezustand ist gering.

Im Bereich des Sondergebietes Hafenteilbereich 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Der vorliegende Bebauungsbestand und seine unmittelbare Umgebung sind weniger stark verdichtet. In Verbindung mit der Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen, wird dadurch künftigen Nutzungsanforderung Rechnung getragen.

Eine Grundflächenzahl von 0,2 wird für den Bereich sonstiges Sondergebiet Freizeithafen sowie eine maximal zulässige Höchstgrenze von 45 Bootsliegeplätzen ausschließlich für Sport- und Freizeitboote festgesetzt. Die Gebietsrandlage und damit Naturnähe des Teilbereiches fordert die geringe Grundflächenzahl, sichert jedoch ausreichend bauliche Entwicklungsmöglichkeiten vor allem landseitig. Die Berücksichtigung von Wasserflächen innerhalb des dargestellten Freizeithafens als unversiegelte Fläche ist vorzunehmen.

Im Bereich des Sondergebietes Erholung / Campmobile und Caravane werden 30 Stellplätze/ Standflächen ausschließlich für Caravane/ Campmobile als maximal zulässige Höchstgrenze festgesetzt. Zelte dürfen nicht aufgeschlagen werden. Eine Grundflächenzahl von 0,6 wird geplant, damit mögliche Standflächen möglichst unversiegelt und damit naturnaher ausgeführt werden sollen.

Allgemein sollten die äußeren Bereiche durch geringere Grundflächenzahl geprägt sein, um die Randbereiche lockerer als im Zentrum des Hafengebietes zu strukturieren und damit eine Annäherung an das dörfliche Gefüge zu bewirken.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine allgemein zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die GRZ entspricht den Gegebenheiten in der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. dem Straßenzug selbst. Damit wird die städtebauliche Einordnung künftiger Bauungen in das Ortsbild erreicht.

Die gemäß § 19 BauNVO ausnahmsweise zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % durch Stellplätze wird nur für das allgemeine Wohngebiet und den Caravanplatz ermöglicht. Die anderen Bereiche sollen auf Grund der bereits erhöhten Festsetzungen oder der sensiblen naturräumlichen Lage nicht höher versiegelt werden. Eine Mindestbegrünung ist somit dauerhaft gesichert.

Nach § 20 BauNVO wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse zur Steuerung der Bebauungsdichte festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich wird entsprechend der Gebietstypik und zur Unterstützung der harmonischen Einbindung in den Grünraum die Bebauung mit max. 1 Vollgeschoss geplant. Ausnahme ist das Sondergebiet Hafen 3. Aufgrund seiner prädestinierten und zentralen Lage innerhalb des Hafengebietes und in seiner derzeitigen und geplanten Funktion als Hauptelebnis- und Aktionsraum insbesondere für den Tourismus wird eine Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt, um das Zentrum für Besucher und Anlieger räumlich erlebbar zu machen.

5.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Um die typische Lockerheit der Baustrukturen in Ortsrandlage zu erhalten, ist es erforderlich, dass künftige Neubebauungen wie auch bisher in offener Bauweise erfolgen.

Die Anordnung des Bebauungskomplexes im Sondergebiet Hafen 3 auf dem Grundstück selbst, wird durch eine Baugrenze bestimmt und unterstützt die städtebauliche Grundidee des erlebbaren Zentrums. Um die mit hochbaulichen Anlagen bebaubare Fläche raumwirksam auszunutzen, können hier ebenerdige Stellplätze und technische Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

5.5 Verkehrserschließung

Für die Verkehrsschließung wird das vorhandene Gebietsstraßennetz genutzt und weiterentwickelt.

Hauptstraßenraum ist weiterhin die bereits mit hohem Ausbaustandard vorliegende Erschließungsstraße des Hafengebietes. Sie bietet auch bei eventuell künftiger Nutzungsverdichtung genügend Kapazität, um den fließenden Verkehr garantieren zu können. Die vorhandene Geschwindigkeitsbegrenzung auf 10 km/h soll beibehalten werden.

Der unbefestigte Weg ab Freizeithafen bis zur Hauptgebietsstraße des Hafens soll in etwa im Bestand verbleiben.

Mit der Satzung wird die Gesamtbreite des Verkehrsraumes verbindlich festgesetzt. Die innere Verkehrsgestaltung (Straßenquerschnitte) ist informell und kann in Abhängigkeit des weiteren Planverfahrens Änderungen erfahren. Die Straßenquerschnitte werden deshalb „nachrichtlich“ in den B- Plan übernommen.

Zur Erschließung des vorhandenen Bootshafens ist die vorhandene Stichstraße ab Hafengasse auszubauen und öffentlich zu widmen. Zur Verminderung zusätzlicher Lärmimmission wird sie als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Zusätzlich werden ca. 15 öffentliche Stellplätze in Senkrechtaufstellung ausgewiesen.

Bei der Ausführung der neu geplanten Straßen und Wege ist zu beachten:

Die Aufstellung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Uecker-Randow, Fachbereich 2, Fachdienst Straßenverkehr, zu beantragen.

Bei der Anlage des verkehrsberuhigten Bereiches sind die baulichen Voraussetzungen gemäß der VwV zu Zeichen Nr. Vz. 325/326 zu erfüllen.
(VwV zu § 42 zu Zeichen 325 und 326 Nummer IV.)

Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Uecker-Randow, Fachdienst Straßenverkehr, zu beantragen.

Der Bebauungsplan beabsichtigt insgesamt die Belebung der touristischen und gewerblichen Entwicklung von Altwarp. Eine Bezifferung dieser Entwicklung in Form von Verkehrsmengenerhöhung ist derzeit nicht möglich. Es wird davon ausgegangen, dass das flächenhaft begrenzte Entwicklungspotential eine sanfte Tourismusedwicklung und die Sicherung des Hafens als Gewerbestandort bewirkt. Die überregionale Verkehrsanbindung durch die L31 wird hierfür als geeignet und ausreichend angesehen.

5.6 Technische Erschließung

Die Löschwasserentnahme erfolgt aus dem Haff. Bei der Löschwasserentnahme aus dem Haff ist es erforderlich die Löschwasserentnahmestelle in Anlehnung an DIN 14210 (Löschwasserteiche) herzustellen.

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 1997“ in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestellen anzuordnen.

Das B-Plangebiet wird an die vorhandenen Erschließungsanlagen in der Hafengasse angeschlossen. Damit ist eine zentrale normativgerechte Entwässerung und Wasserversorgung gesichert.

Schmutz- und Niederschlagswasser sind im Trennsystem abzuleiten.

Das Niederschlagswasser von den Erschließungsstraßen ist über entsprechende wasserwirtschaftliche Anlagen abzuleiten, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen sollte vorrangig als Brauchwasser genutzt werden oder großflächig am Ort des Anfalls versichert werden, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen und eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke nicht zu besorgen ist.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Dränungen oder andere wasserwirtschaftliche Anlagen angetroffen werden, ist ihre Funktionsfähigkeit zu erhalten.

Zum Schutz der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z.B. Heizöl) der unteren Wasserbehörde gemäß §20 LWaG anzuzeigen.

Im B-Plan-Gebiet befinden sich derzeit 1 kV-Kabel der e.dis AG. Notwendige Versorgungsanschlüsse sind mit diesem Versorgungsträger rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Es ist daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der vorhandenen und künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümernwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend §9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweiligen dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma vor der Bauausführung über die vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL NO, Rs PTI 21, Bauherrenberatung 1, Herr Frohböse (Tel. 0331-123 78251; Fax 0331-123 78264), Postfach 229, 14526 Stahnsdorf informieren.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom, T-Com, TI NL NO, Rs.PTI 21, Postfach229, 14526 Stahnsdorf angezeigt werden.

Das Gebiet des Hafens und das in der Planung ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet werden als erschlossen bewertet. Bei Errichtung baulicher Anlagen sind die vorhandenen Leitungsbestände zu nutzen. Anschlusspunkte sind durch die Versorgungsträger zu benennen.

Im Zuge des Ausbaus der Anliegerstraße zum Freizeithafen sind alle zur Ver- und Entsorgung notwendigen Leitungen im öffentlichen Raum zu verlegen. Der Anschluss an die Netze im Hafen bzw. in der Hafengasse ist vorzunehmen.

5.7 Immissionsschutz

Der Schutz der vorhandenen Wohnbebauung gegenüber äußeren Störquellen ist in Anwendung mit dem §15 Abs. 1 BauNVO zu gewährleisten.

Die Pflichten der Betreiber sowie die Anforderungen an die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen ergeben sich aus den §§ 22 und 23 Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Die geplanten Anlagen in SO-Gebieten sind zu errichten und zu betreiben, dass die in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm-TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503) festgesetzten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Das allgemeine Wohngebiet weist überwiegend Bestandscharakter auf. Bei der Überplanung handelt es sich lediglich um mögliche Lückenbebauungen. Die Nutzungsintensität des Hafenbeckens durch Fähranlieger wird sich zukünftig nicht erhöhen. Derzeit ist keine unzulässige Störung des Wohngebietes durch den Hafen zu verzeichnen. Die im Sondergebiet H3 zulässigen Nutzungen stehen jedoch im Zusammenhang mit der umgebenden Hafennutzung, die das besondere Flair des Gebietes prägen. Eine mit der Hafennutzung verbundene Geräuschkulisse ist hierfür verträglich bzw. sogar erforderlich.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die hohe Verkehrsberuhigung (7 – 10 km/h) und die Beschränkung der Gewerbebetriebe auf nicht wesentlich störend keine Erhöhung der Schallimmission im Gebiet auftritt. Durch den Verzicht eines Kreisschlusses des Erschließungssystems werden die Verkehrsflüsse auf das notwendige Maß beschränkt (kein Durchgangs- bzw. Abkürzungsverkehr).

Den Nutzungen im Gebiet wurden höchstzulässige Störungsgrade dem Allgemeinen Wohngebiet bzw. dem Mischgebiet entsprechend zugeordnet. Die Begrenzung der Emissionen entsprechend den Orientierungswerten nach DIN 18 005 soll gewährleisten, dass Belastungen auf das dem Gebietscharakter entsprechende verträgliche Maß beschränkt bleiben.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V über die Gestaltung baulicher Anlagen und der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke, hier im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes erlassen werden.

Sie haben die Aufgabe, die mit den Festsetzungen nach § 9 BauGB formulierte städtebauliche Grundidee gestalterisch umzusetzen, damit sich das „Neue“ der bestehenden Struktur anpasst bzw. sich besser einfügt. Gestalterische Störfaktoren im historischen Dorfbild sollen somit vermieden werden.

Die Festsetzung der Stellung der Wohngebäude durch Traufstellung zum Erschließungsraum soll dazu beitragen, den städtebaulichen Raum klar zu definieren und die vorhandene städtebauliche Ordnung zu sichern. Die Traufstellung ist durch die Übernahme einer planmäßigen Gebietsgestaltung aus den Vorbildern der Umgebung begründet.

Entscheidend für die städtebauliche Gesamtwirkung ist in diesem Fall die Gestaltung der Dächer. Die Einschränkung der Dachneigung auf 38-45° für Hauptgebäude dient der Anpassung an die Gestaltung der umgebenden Siedlung und ermöglicht den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken. Die Symmetrie der Dachform bestimmt wesentlich den Gestaltungszusammenhang dieses Gebietes. Aus diesem Grund wird die Dachform als Satteldach und Krüppelwalmdach ermöglicht. Damit können Unruhe und gestalterische Disharmonie vermieden werden. Gebietsuntypische Pult- und Flachdächer werden damit ausgeschlossen.

Die offene dorftypische Gestaltung der Grundstücksansicht wird auch für das Plangebiet durch Ausschluss von vollflächigen Holzeinfriedungen oder Mauern gewährleistet.

5.9 Begrünung/ Ausgleichsregelung

An dieser Stelle wird auf den Teil II Grünordnungsplan verwiesen.

Im Vollzug des Artenschutzrechtes ist auf die Verbotstatbestände des §20f Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG hinzuweisen:

- Verbot u.a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten,
- Verbot u.a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.

Es ist davon auszugehen, dass bei Eingriffstatbeständen diese Sachverhalte im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt und ggf. entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Die dafür zuständige Behörde ist in diesen Fällen die Untere Naturschutzbehörde. Sollten nach Abschluss des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, die nicht im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß §8 BNatSchG erfasst worden sind, gelten die Verbotstatbestände des §20f Abs.1 BNatSchG unmittelbar, d.h. es ist umgehend eine Befreiung nach §31 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu beantragen. Dieser Fall tritt auch ein, wenn die Maßnahme nicht die Voraussetzungen eines Eingriffes erfüllt (z.B. bei Sanierungsmaßnahmen oder Dachausbauten in Gebäuden, bei denen weder die Gestalt noch die Nutzung einer Grundfläche verändert wird).

5.10 Flächenbilanz

Entsprechend der Planung handelt es sich bei dem Geltungsbereich mit der Gesamtfläche von 65.900 m² um

- ca. 18.240 m² Grünflächen, 28 % der Gesamtfläche:
 - davon 1.230 m² für Anpflanzungen
 - davon 1.140 m² zur Erhaltung
 - davon 6.470 m² als Schutzgebiete
 - davon 8.330 m² zur Entwicklung N + L
 - davon 1.070 m² als Park
- ca. 9.160 m² Verkehrsfläche, 14 % der Gesamtfläche:

davon 5.995 m² Straßenflächen
davon 2.145 m² Parkflächen
davon 1.020 m² Wegflächen

- ca. 33.170 m² Sondergebiet, 50 % der Gesamtfläche::

davon 3.540 m² Sondergebiet Campmobile und Caravan

davon 17.650 m² Sondergebiet Hafen,

davon 11.980 m² Sondergebiet Freizeithafen,

- ca. 5.330 m² Wohnbaufläche, 8 % der Gesamtfläche.

5.11 Nachrichtliche Übernahme

Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange ist folgendes zu beachten:

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. §2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß §11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Anzeigespflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Seeseitiger Bereich:

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand ist in den ungestörten Bereichen des Vorhabens mit Bodendenkmalen zu rechnen, die jedoch in Qualität und Ausdehnung nicht bekannt sind. In den Bereichen muss mit dem Vorhandensein von Überresten einer Landestelle gerechnet werden. Hier können sowohl historische Wrackreste, Teile der alten Uferbefestigung und Verlustgegenstände aus dieser Zeit lokalisiert werden.

Für das Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach §7 Abs. 7 DSchG M-V erforderlich. Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn gem. §7 Abs. 5 DSchG M-V beachtet wird:

Vor Beginn der Bauarbeiten muss eine fachgerechte archäologische Prospektion zu Wasser zur Feststellung der Ausdehnung und Qualität des Bodendenkmals im betroffenen Teilbereich erfolgen. Für dabei festgestellte Funde und Befunde muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§6 Abs. 5 DSchG M-V; Neufassung vom 06.01.1998; GVbl. M-V Nr. 1/1998, S. 12 ff.).

Hinweis:

Eine Beratung zur Prospektion sowie zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhält man beim Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf. (Herr Dr. Harald Lübke, Tel. 03867/8805 und Herr Dipl. Mus. Thomas Förster, Tel. 03867/8805 od. 0177/2341532)

Landseitiger Bereich:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist unverzüglich das Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V (Dr. Schirren, Außenstelle Stralsund, Tel. 03831/291850) durch den Entdecker, Leiter der Arbeiten, Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, dem der Wert des Gegenstandes bekannt ist, zu benachrichtigen (§11 (1) und (2) DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu sichern, wobei diese Frist, die eine sachgerechte Untersuchung und Dokumentation des Denkmals gewährleisten soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden kann (§11 (3) DSchG M-V). Die Baufirmen sind durch den Bauherren von dem Inhalt der Stellungnahme zu belehren.

Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§29 (1) DSchG M-V).

Erläuterungen:

Bodendenkmale sind nach §2 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V; Neufassung vom 06.01.1998; GVbl. M-V Nr. 1/1998, S. 12ff.) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§2 Abs. 5 DSchG M-V).

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen auf der betroffenen Fläche liegen der Abteilung Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V) sowie dem Umweltamt des Landkreises Uecker-Randow abzustimmen.

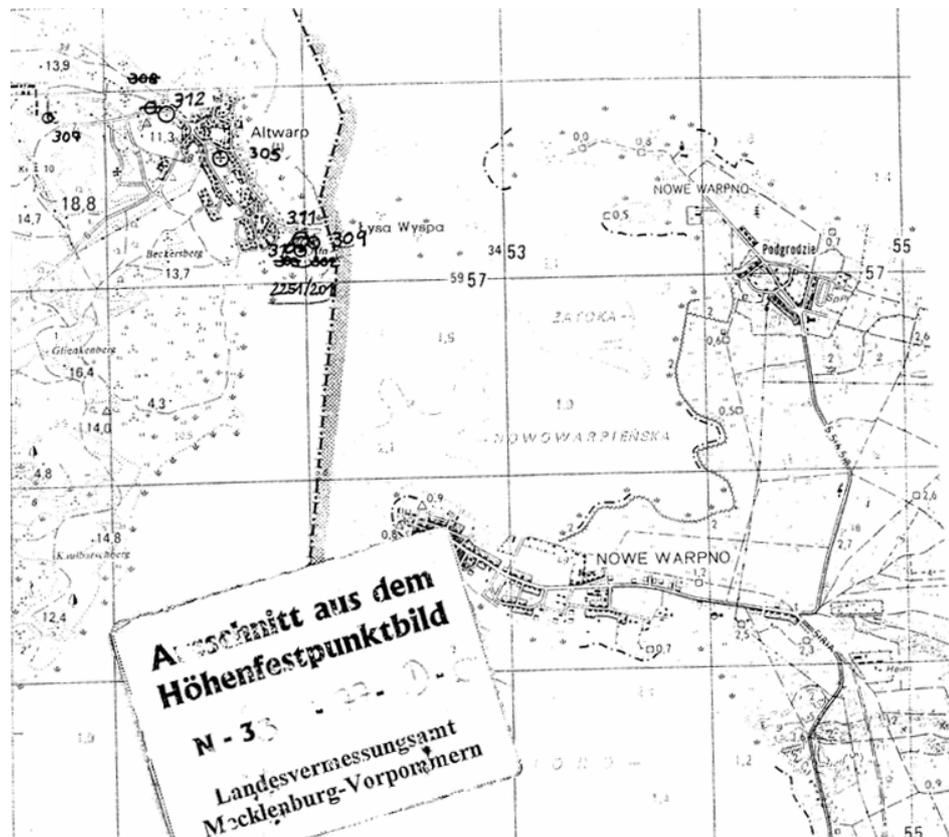
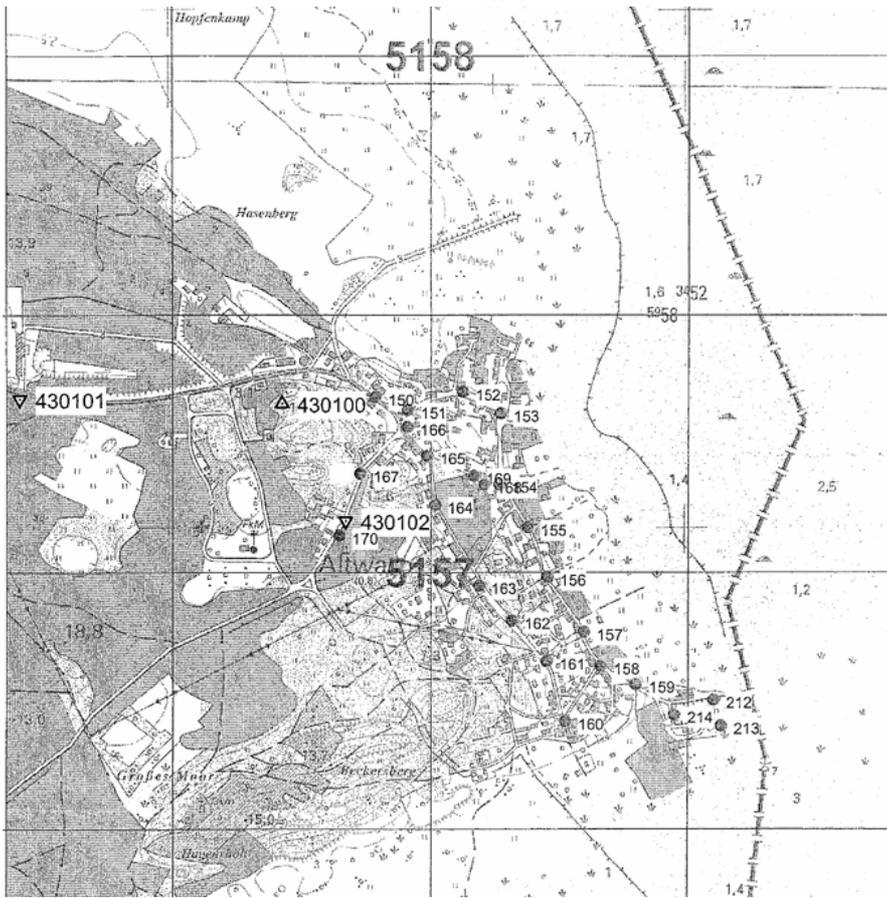
Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gemäß § 1 und der Deponieschonung nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V S 43) sind bei Durchführung der geplanten Bauarbeiten Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Bewohnte sowie gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Grundstücke unterliegen gemäß §7 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis (Abfallsatzung) dem Anschluss- und Benutzerzwang gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung. Unmittelbar nach Fertigstellung sind Wohn- und Gewerbestandstücke daher gem. §8 Abfallsatzung anzumelden. Bei der Straßen- und Wegebauplanung ist die Erreichbarkeit der Grundstücke mit Entsorgungsfahrzeugen zu sichern und es sind ggf. Standplätze für die Aufstellung von Recycling- und Restmüllsammelgefäßen vorzusehen. Bei der Planung von Straßennebenanlagen, wie Geh- und Radwege, sollte die Regelung der Abfallsatzung Berücksichtigung finden, wonach die Grundstücksbesitzer das Restmüllgefäß am Abfuhrtag am Straßenrand zur Abfuhr bereitstellen müssen.

Für bei den Arbeiten gegebenenfalls anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach §3 Abs.8 S. 1 und 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 KrW-/ AbfG in Verbindung mit §3 der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV), verkündet als Artikel 1 der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10. Dezember 2001 (BGBl. S. 3379), sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft einzuholen.

In dem B-Plangebiet befinden sich Aufnahmepunkte, Höhenfestpunkte und Schwerefestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Aufnahmepunkte kann den Unterlagen des Katasteramtes und die der Höhen- und Schwerefestpunkte den Unterlagen des Landesvermessungsamtes entnommen werden. In der Örtlichkeit sind die Punkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“).



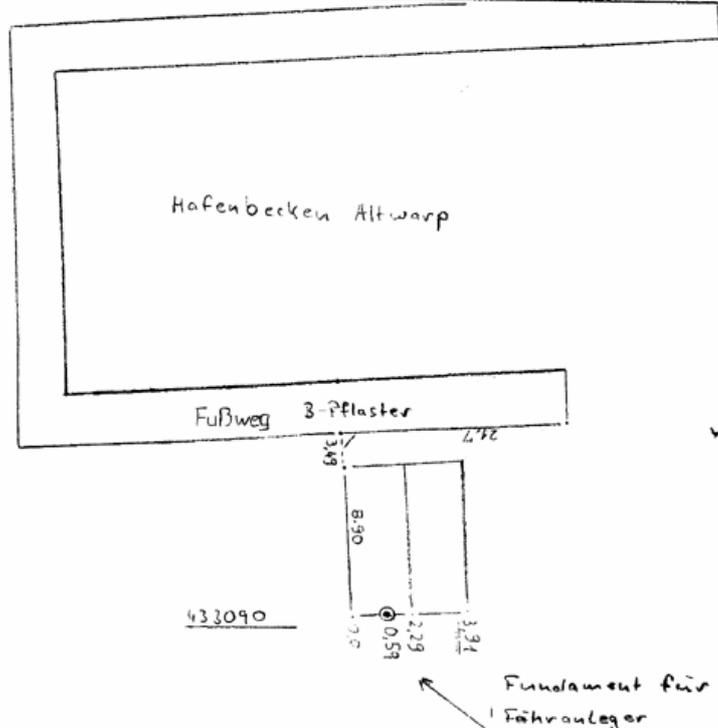
LANDESVERMESSUNGSAMT
Mecklenburg-Vorpommern

NivP-Beschreibung

Feldoriginal

Linie: <u>433090</u> <u>blecherumüdet</u>	nach: <u>Altward</u>	TK 25:	
Kreis: <u>Uecker-Randow</u>	Gemeinde: <u>Altward</u>	Pkt. Nr.:	
Gemarkung: <u>Altward</u>	Flur: <u>2</u> Flurstück: <u>72</u>	Ordnung: <u>3</u>	
Pkt. Nr. (56):	Pkt. Nr. (76): <u>4077 43 3090</u>	Art der Vermarkung: <u>MB</u>	
Eigentümer: <u>Gemeinde Altward</u>	vermarktet durch Dienststelle/Jahr: <u>L Verm A - MV '98</u>	eingemessen Name/Monat/Jahr: <u>Tonagel 7/98</u>	
Hinweis zum NivP: <u>Fundament von Ladeklappe für Fähranleger</u>		Schutzbauten:	
Festpunktbild 1:25 000 (Ausschnitt):	<input checked="" type="checkbox"/> sehr gut <input type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittelmäßig erhaltener Betonbau	<input type="checkbox"/> teilweise <input checked="" type="checkbox"/> un- <input type="checkbox"/> verputzt/verkleidet <input type="checkbox"/> teilweise <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> ganz unterkellert Geschoßzahl Baujahr <u>1998</u> relative Höhe: <u>0,11</u> m über/unter <u>0m Beton</u>	
	Angaben zum Pfeilerbolzen <input type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Granitpfeiler <input type="checkbox"/> mit <input type="checkbox"/> ohne Betonsockel Bolzen <input type="checkbox"/> seitlich <input type="checkbox"/> in Kopffläche Pfeiler Blase geneigt nach	<input type="checkbox"/> zentrisch <input type="checkbox"/> m nach Deckel: m unter Erde	
	Angaben zur UF Markstein <input type="checkbox"/> zentrisch <input type="checkbox"/> m nach Deckel: m unter Erde	Qualitätsklassen der NivP örtlich <input checked="" type="checkbox"/> Güte des Vermarkungsträgers <input checked="" type="checkbox"/> Topographie und Umwelteinflüsse häuslich <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Merkblatt übergeben an: <u>Herrn Kunert</u> Datum: <u>7.7.98</u>

Einmessungsskizze:



örtl. überprüft:			
Bemerkungen:			

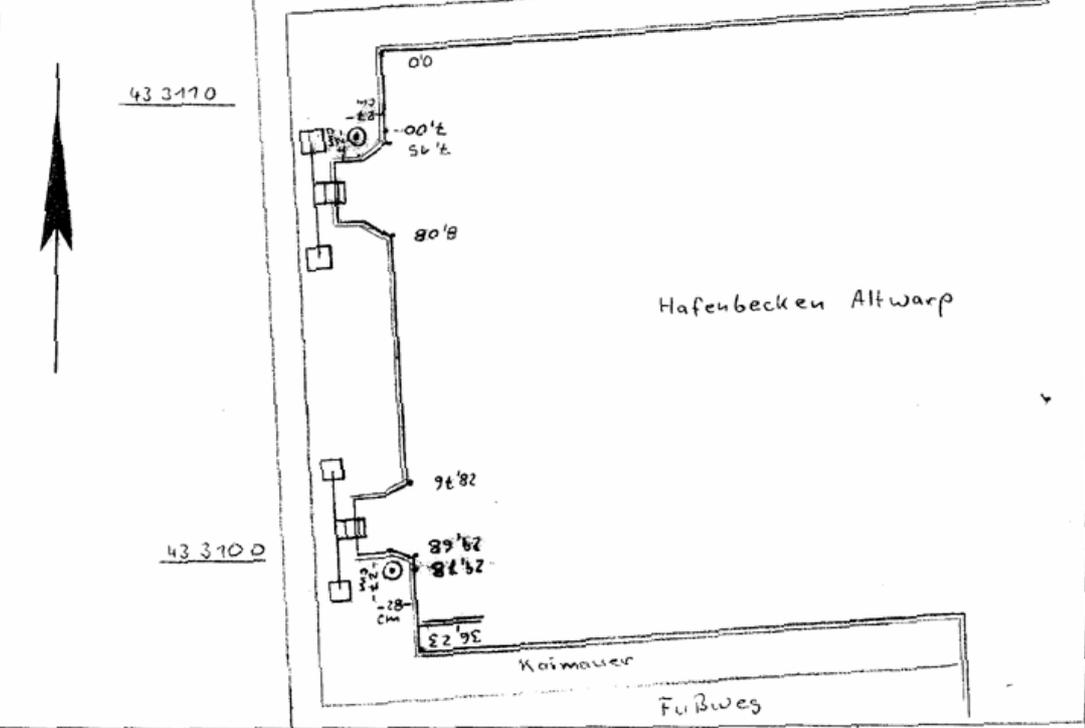
LANDESVERMESSUNGSAMT
Mecklenburg-Vorpommern

NivP-Beschreibung

Feldoriginal

Linie: <u>43 323</u> <u>Ueckerumühle</u>	an: <u>Altward</u>	TK 25:
Kreis: <u>Uecker-Randow</u>	Gemeinde: <u>Altward</u>	Pkt. Nr.:
Gemarkung: <u>Altward</u>	Flur: <u>2</u> Flurstück: <u>47</u>	Ordnung: <u>3</u>
Pkt. Nr. (56):	Pkt. Nr. (76): <u>40 77 43 310 0</u>	Art der Vermarkung: <u>MB</u>
Eigentümer: <u>Gemeinde Altward</u>	verm. durch Dienststelle/Jahr: <u>L. Verm. A MV '98</u>	eingemessen Name/Monat/Jahr: <u>Januar 7. 98</u>
Hinweis zum NivP: <u>OK. von Kaimauer</u>	Schutzbauten: <input checked="" type="checkbox"/>	
Festpunktbild 1:25 000 (Ausschnitt):	<input checked="" type="checkbox"/> sehr gut <input type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittelmäßig erhalten <u>Beton</u> -bau <input type="checkbox"/> teilweise <input checked="" type="checkbox"/> un- <input type="checkbox"/> verputzt/verkleidet <input type="checkbox"/> teilweise <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> ganz unterkellert Geschößzahl Baujahr relative Höhe: <u>m-Ober/unter</u> auf Oberkante	
	Angaben zum Pfeilerbolzen <input type="checkbox"/> Beton- <input type="checkbox"/> Granitpfeiler <input type="checkbox"/> mit <input type="checkbox"/> ohne Betonsockel Bolzen <input type="checkbox"/> seitlich <input type="checkbox"/> in Kopffläche Pfeiler <input type="checkbox"/> Blase geneigt nach	
	Angaben zur UF Markstein <input type="checkbox"/> zentrisch <input type="checkbox"/> m nach Deckel: <input type="checkbox"/> m unter Erde	
	Qualitätsklassen der NivP örtlich <input checked="" type="checkbox"/> 2 Güte des Vermarktungsträgers <input checked="" type="checkbox"/> 3 Topographie und Umwelteinflüsse häuslich <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	Merkblatt übergeben an: <u>Herrn Kunert</u> Datum: <u>7. 7. 98</u>	

Einmessungsskizze:



örtl. überprüft:			
Bemerkungen:			

Aufnahmepunkte werden im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen aufgebaut und sind zu schützen.

Außerdem können sich in dem angegebenen Bereich vermarkte Grenzpunkte des Liegenschaftskatasters befinden, die durch die Baumaßnahme gefährdet sein können und deren Erhaltung zu gewährleisten ist.

Folgende Vermarktungsarten sind üblich:

Stein, Rohr, Adapterbolzen, Dränrohr, Meißelzeichen, Kunststoffmarke, Bolzen, Vermessungsmarke, Nagel, Platte, Pfahl

Vermessungsmarken sowohl von Festpunkten als auch von Grenzpunkten sind nach §7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M/V – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M-V S. 524), gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.

Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

Falls einer der angegebenen Punkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen) vor Beginn der Baumaßnahme ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes, Aufnahmepunktes sowie Grenzpunktes beim Fachdienst Vermessung/Kataster, Sachbereich Grundlagenvermessung (Tel. 09373/25 55 52, Fax. 255 77 62) zu stellen. Das beauftragte Bauunternehmen ist entsprechend aktenkundig zu belehren.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000€ geahndet werden.

5.12 Sonstiges

- Ausnahme für den Eingriff in Biotope (siehe GOP- Teil II, Punkt 4)
- Herauslösen des B- Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ (siehe GOP- Teil II, Punkt 4)
- Ausnahmeantrag für die Planung im 200 m Gewässerschutzstreifen der Haffküste (siehe GOP- Teil II, Punkt 4)

Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist hochwassergefährdet. Es muss mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 1,55 m ü. HN gerechnet werden. Dieser Wasserspiegel stellt einen Ruhewasserstand dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser zumeist einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Auch im Fall der etwaigen Errichtung von Hochwasserschutzanlagen seitens des Landes M-V für die im Zusammenhang bebauten Gebiete der Ortslage Altwarp wird für das Plangebiet kein Hochwasserschutz gewährleistet.

Für die vorgesehene Bebauung im B-Plangebiet sind durch die Bauherren geeignete, dem jeweiligen Nutzungserfordernis entsprechende Küsten- bzw. Hochwasserschutzmaßnahmen selbständig vorzunehmen, (z.B. Geländeerhöhung, Anhebung der Fußbodenoberkante, Verzicht auf Unterkellerung, sonstige objektbezogene Maßnahmen).

Für die vorgesehene Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) sowie für die Gebäude und die Anlagen im Sondergebiet Hafen H 3 (Betriebswohnungen, Läden, Schank- und Speisewirtschaft u.s.w.) ist zwingend ein dem Bemessungshochwasser (BHW = 1,55m HN) gerecht werdender Hochwasserschutz sicherzustellen. Des Weiteren müssen aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Küste See- bzw. Eisbelastungen (z.B. bei der Statik) beachtet werden, um einerseits Schäden der baulichen Anlagen selbst und andererseits Beeinträchtigungen anderer Personen- bzw. Sachwerte zu vermeiden. Aus dem vorgenannten Grund ist außerdem mindestens ein Freibord von 30 cm zusätzlich zum BHW anzusetzen.

Des Weiteren ist das BHW bei der Lagerung wassergefährdeter Stoffe bzw. der Installation elektrotechnischer Anlagen zu berücksichtigen. Die Anforderungen an den Hochwasserschutz werden festgesetzt.

Das Bebauungsgebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Oderhaff / Neuwarper See.

- Nach §31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 04. November 1998 (BGBl. I S. 3301) ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb der Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden. Die strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung ist beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund rechtzeitig zu beantragen.
- Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.
Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Im B-Plangebiet befinden sich keine der Schifffahrt dienenden Schifffahrtszeichen bzw. Anlagen sowie Einrichtungen.

- Für die Anlage des Sondergebietes Freizeithafen ist außerdem eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Mit den Antragsunterlagen ist ein Betreiberkonzept vorzulegen, welches ausschließt, dass angrenzende Schutzgebiete beeinträchtigt werden können.

5.13 Vollzug der Planung

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen des vorhandenen und des geplanten Freizeithafens und für die Herstellung des naturräumlichen Ausgleiches.

Die Neuanlage der Erschließung für den Bau des Freizeithafens und des Caravanplatzes ist erforderlich. Das Sondergebiet Hafen 1 + 2 ist im wesentlichen baulich abgeschlossen und kann den Festsetzungen entsprechend ergänzt bzw. umgenutzt werden. Das Sondergebiet Hafen 3 ist gemäß B- Plan- Festsetzungen ausbaufähig, gilt jedoch als öffentlich erschlossen. Das zuletzt genannte Grundstück verfügt neben der baulichen Verdichtungsmöglichkeit auch über zahlreiche Biotopflächen und Ausgleichsangebote.

Bei Durchführung des Eingriffes zur Nutzungsverdichtung hat der Bauherr den Ausgleich gemäß den Festsetzungen, die sein Grundstück betreffen auf diesen vorzunehmen. Die Restmaßnahmen hat er als Ausgleichszahlung gegenüber dem Erschließungsträger abzugelten. Die ermittelten Ausgleichsmaßnahmen für die Erschließung des Freizeithafens und des Caravanplatzes inclusiv der möglichen Verdichtung des Hafengebietes werden mit der Durchführung der Erschließung realisiert, spätestens nach deren Abschluss. Die Kosten werden auf die Grundstückspreise umgelegt.

Zur öffentlichen Erschließung zählen

Straßenausbau
öffentliche Stellplätze
Straßenbeleuchtung
Schmutzentwässerung
Regenentwässerung
Wasserversorgung
naturräumlicher Ausgleich

II Grünordnungsplan

1. Beschreibung des Vorhabens

Von den ca. **6,6 ha** des Plangebietes im Süden der Ortslage Altwarp umfassen:

0,5 ha Teile des vorhandenen Dorfes

1,9 ha die vorhandene Hafenanlage

2,4 ha Neubebauung und

1,8 ha von der Bebauung ausgesparte Bereiche

Bei einer GRZ von 0,2 bis 0,8 im Bereich der geplanten Sondergebiete und einer GRZ von 0,4 im Bereich des vorhandenen Dorfes ist von einer Versiegelung von insgesamt 3,0 ha auszugehen. **Die Neuversiegelung beträgt 1,2 ha.** Dabei werden die nach dem Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg – Vorpommern v. 21. Juli 1998 (LNatG M-V) vorhandenen geschützten Biotope mit einer Fläche von **1,7 ha** auf **0,7ha** von der Bebauung ausgespart und auf **1,0 ha** verändert oder beeinträchtigt.

Die Neubebauung beinhaltet im Wesentlichen:

Ausbau Tourismus/ Einzelhandel/ Gewerbe – Sondergebiet Hafen

Einen Caravanstellplatz – Sondergebiet Campmobile und Caravane

Einen Hafen für Sport- und Freizeitboote – Sondergebiet Freizeithafen

Neben dem Caravanstellplatz und der Einrichtung von Übernachtungsmöglichkeiten mit max. 200 Betten ist die Einordnung eines Freizeithafens südlich des vorhandenen Fährschiffhafens vorgesehen.

Hierfür liegt noch keine konkrete Planung vor. Festgelegt ist bisher, dass der Hafen eine Kapazität von 45 Liegeplätzen erhält. Zudem werden Schwimmstege zum Einsatz kommen. Die Entsorgung des Aushubmaterials der Fahrrinne ist auf der gemeindeeigenen Kippe möglich.

Die geplanten Gebäude werden maximal 2- geschossig errichtet.

Die Aufteilung des Plangebietes lt. B- Plan ändert sich wie folgt:

Bestand		Planung	
1. Grünflächen	32.450,00 m²	1. Grünflächen	18.240,00 m²
dav. Gehölz	13.560,00 m ²	dav. Anpflanzungen	1.230,00 m ²
dav. Grünflächen	15.090,00 m ²	dav. Erhaltung	1.140,00 m ²
		dav. Schutz	6.470,00 m ²
dav. Brache	3.800,00 m ²	dav. Entwicklung N+L	8.330,00 m ²
		dav. Park	1.070,00 m ²
2. Wasser	9.168,00 m²	2. Sondergebiete	33.170,00 m²
3. Hafen	9.525,00 m²	dav. SO Caravan	3.540,00 m ²
		dav. SO Hafen	17.650,00 m ²
		dav. SO Freizeithafen	11.980,00 m ²
4. Dorf	5.117,00 m²	3. Allg. Wohngebiet	5.330,00 m²
5. Verkehr	9.640,00 m²	4. Verkehr	9.160,00 m²
		dav. Straßen	5.995,00 m ²
		dav. Parkplatz	2.145,00 m ²
		dav. Wege	1.020,00 m ²
Gesamtfläche	65.900,00 m²		65.900,00 m²

2. Gesetzliche Grundlagen

Zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Grünordnungsplan, auf Grundlage folgender gesetzlicher Grundlagen erarbeitet:

Die Definition für Eingriffe ist im § 14 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern in Anlehnung an § 8 Bundesnaturschutzgesetz wie folgt definiert:

- (1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

(2) Eingriffe sind insbesondere:

4. die Errichtung oder wesentliche Änderung von Hafen- Küsten- und Uferschutzanlagen, Seebrücken, Stegen, Sportboothäfen, Bootsliegendeplätzen und Bootsschuppen...

12. die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 m² ...

In § 15 LNatSchG ist die Zulässigkeit, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft beschrieben.

1. die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden sind oder

2. die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden und nicht auszugleichen sind, es sei denn, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft zurückzutreten haben.

Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn das Vorhaben mit geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft in gleicher Weise erreicht werden kann.

(1) Wer in Natur und Landschaft eingreift, ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen

(2) Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 und 2 bedürfen der Genehmigung

(3) Die Genehmigung ist zu versagen, wenn und soweit

1. die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden sind oder

2. die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden und nicht auszugleichen sind, es sei denn, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft zurückzutreten haben

Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn das Vorhaben mit geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft in gleicher Weise erreicht werden kann.

(4) Unvermeidbare Beeinträchtigung bei Eingriffen in Natur und Haushalt hat der Planer darzustellen und innerhalb einer zu bestimmenden Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (Ausgleichsmaßnahmen). Dabei hat die Wiederherstellung Vorrang vor der Neugestaltung.

(5) Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar, aber vorrangig, hat der Verursacher möglichst in der vom Eingriff betroffenen Großlandschaft durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen. (Ersatzmaßnahmen). Dabei ist auf das Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen

(6) Können die durch einen nicht ausgleichbaren, aber vorrangigen Eingriff verursachten Beeinträchtigungen der Natur auch durch Ersatzmaßnahmen nach Absatz 5 nachweisbar nicht behoben werden, so hat der Verursacher für die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft eine Ausgleichszahlung zu leisten. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Ersatzmaßnahmen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht vorgenommen werden können

3. Schutzausweisungen

- das Vorhaben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet 34 – „Haffküste“.
- Das Vorhaben liegt fast vollständig im 200 m Küstenschutzstreifen des Stettiner Haffs.
- Es gibt im Plangebiet geschützte Biotop nach § 20 LNatSchG - MV
- In ca. **200 m** Entfernung zum Plangebiet liegt das EU – Vogelschutzgebiet Altwarper Binnendünen/Riether Werder, Gottesheide und Ahlbecker Seegrund welches das NSG 186 und gleichzeitig FFH und Natura 2000 - Gebiet 2251 – 301 Altwarper Binnendünen, Neuwarper See, Riether Werder beinhaltet.
- Das Plangebiet befindet sich mit dem Bereich des Jachthafens in ca. **600 m** Entfernung zu dem **potentiellen** FFH – Schutzgebiet E 054 – 2 - Erweiterung Kleines Haff lt. Gebietsvorschlag Stand 22.02.2003.

4. Ausnahmegenehmigungen

Ausnahme vom §19 Abs.1LNatG M-V – Ausnahme vom Gewässerschutzstreifen

Eine Ausnahme vom §19 Abs.1LNatG für das B- Plan – Gebiet „Sondergebiet Hafen“, aufgestellt von der Gemeinde Altwarp, wurde beantragt. Grundlage ist der §19 Abs.5 LNatG, welcher eine Ausnahme für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässt. Die Ausnahme wurde mit dem Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 01.08.2005 erteilt.

Der Bebauungsplan dient der Ordnung der bereits vorhandenen Bebauung und der planmäßigen Weiterentwicklung des Gebietes, übereinstimmend mit den Festlegungen und Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes. Die Notwendigkeit für die vorgesehenen Nutzungen ist vorhanden. Daher ist es sinnvoll, diese gebündelt am vorgesehenen Standort anzusiedeln.

Der räumliche Zusammenhang zur historischen Ortslage, die sich hier z. T. im genannten Gewässerschutzstreifen befindet, ist gegeben.

Antrag auf Herauslösen aus dem Landschaftsschutzgebiet 34 – „Haffküste“

Das Herauslösen des B- Plan – Gebietes aus dem LSG 34 wurde beantragt. Die Neunte Änderungsverordnung zum LSG „Haffküste“ vom 05.08.2005 ist seit dem 23.09.2005 rechtskräftig.

Der B- Plan ist notwendig, um die bestehenden Nutzungen zu ordnen und weiter zu entwickeln. Es kommt zu einer Bündelung geplanter und bestehender Nutzungen auf einem bereits stark vorbelasteten Standort. Für die geplanten Funktionen kann die bestehende Infrastruktur genutzt werden. Es wird einer Zersiedelung der ökologisch höchst sensiblen Umgebung vorgebeugt. Eine Ortsabrundung wird vorgenommen, so dass nach Realisierung des Vorhabens der Ortszusammenhang hergestellt ist.

Ausnahme vom Biotopschutz nach §20 LNatG M-V

Die Ausnahme vom §20 LNatG M-V für die Biotop wurde beantragt, welche für das geplante Vorhaben „Sondergebiet Hafen“ durch Versiegelung oder Funktionsverlust beeinträchtigt werden. Betroffen sind die Biotop:

KBA - Flachwasserzone der Boddengewässer, makrophytenreich §	1.100,00m ²
KVR - Salzbeeinflusstes Röhricht §	3.580,00m ²
VSX - Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern §	1.610,00m ²

Die Ausnahmegenehmigung wurde mit dem Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 24.05.2005 erteilt.

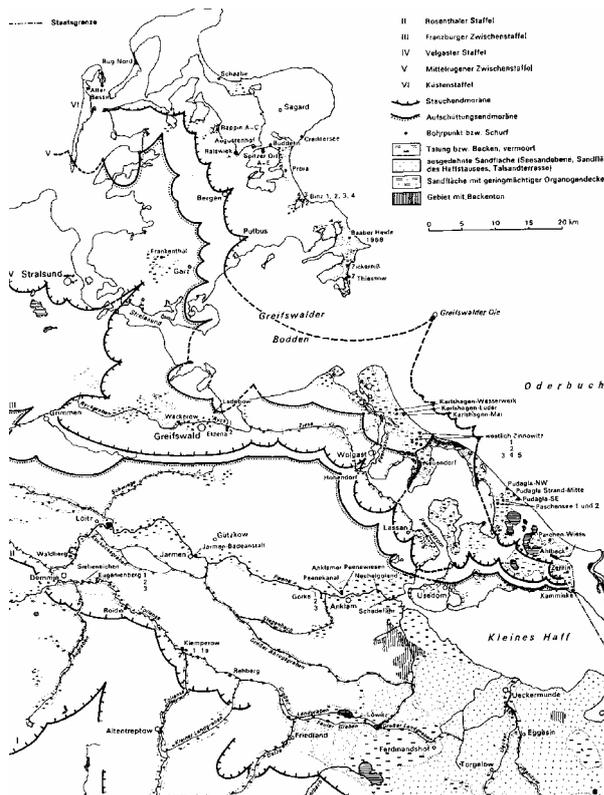
Der B- Plan ist notwendig, um die bestehenden Nutzungen zu ordnen und weiter zu entwickeln. Es kommt zu einer Bündelung geplanter und bestehender Nutzungen, auf einem bereits stark vorbelasteten Standort. Für die geplanten Funktionen kann die bestehende

Infrastruktur genutzt werden. Es wird einer Zersiedelung der ökologisch höchst sensiblen Umgebung vorgebeugt. Der wirksame Schutz der noch bestehenden Biotope kann damit besser gewährleistet werden.

5. Bestandsaufnahme, Bewertung

5.1. Relief, Landschaftsbild

Bestand



Das Plangebiet gehört zur Großlandschaft Nordöstliche Heide – und Moorlandschaft, das zur Landschaftszone Nordöstliches Flachland zählt.

Die Gegend südlich des Haffs erhielt seine maßgebliche Prägung während der letzten Eiszeit. „In der Zeit des Abschmelzens des Inlandeises von der Rosenthaler Staffel bis zur vollen Ausprägung der Velgaster Staffel hatte der Haffstausee seine maximale Ausdehnung erreicht. In ihm sind nicht nur das Schmelzwasser des Inlandeises und das Anstauwasser der umliegenden Toteisgebiete, sondern auch Flusswasser aus südlicheren Räumen, so z.B. über die Randow – Rinne gesammelt worden.“ (Physische Geographie, 1991)

Durch diese Vorgänge sammelten sich im Bereich des Haffstausees mineralische Abschlammungen, aus welchen sich die heutigen ausgedehnten Sandflächen entwickelten.

Das Plangebiet besitzt ein ebenes Relief, welches bei einem kaum erlebbaren Wechsel von flachen Senken und leichten Anhöhen eine Differenz von max. 70 cm aufweist. Das Gelände ist stark von der Nutzung als Fährhafen bzw. von dem Fischerei- oder Hobbyschiffereibetrieb und der Lage im Ortsgebiet geprägt. Es befinden sich Anlegestellen und entsprechende Nebenanlagen auf der Fläche. Die zu den Gehöften gehörenden Grünflächen werden intensiv genutzt. Die Gehölzflächen sind stellenweise verunreinigt. Trotzdem bilden letztere zusammen mit den ufernahen Gehölzflächen, den Einzelbäumen, dem Landröhricht und dem Grünland eine Grünkulisse die einen wirkungsvollen Übergang zu den angrenzenden z.T. hochempfindlichen Landschaftsräumen schafft.

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte im Untersuchungsgebiet.

Es werden im Uferbereich archäologisch bedeutsame Gebiete vermutet. Das Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V ist bei der weiteren Planung mit einzubeziehen.

Bewertung:

Zur Bewertung werden 5 Kriterien herangezogen. Die Bewertung erfolgt auf einer Skala von 1-4 (1-gering, 2-mittel, 3-hoch, 4-sehr hoch) nach dem Gesichtspunkt, inwieweit nachfolgende Kriterien erfüllt werden.

- | | |
|--|------------|
| ① Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z.B. Hecken) | 2 - mittel |
| ② Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten | 2- mittel |
| ③ Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen | 2 - mittel |
| ④ Charakteristische, auffallende Vegetationsaspekte im Wechsel der Jahreszeiten (z.B. Obstblüte) | 1 - gering |
| ⑤ Markante geländemorphologische Ausprägungen | 1 - gering |
| ⑥ Naturhistorische bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile | 1 - gering |

Laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern- Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg - Vorpommern v. April 1996 (GLRP) Karte 8: ist die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes im Untersuchungsgebiet hoch bis sehr hoch, Karte 15: liegt das UG in einem unzerschnittenen störungsarmen Raum mit Anteilen von Siedlungs- und Verkehrsfläche bis 1,5%.und Karte 22 stellt das Untersuchungsgebiet als einen Bereich mit herausragender Bedeutung für die Erholung dar.

Aufgrund dessen und durch seine Lage im LSG weisen die Hinweise zur Eingriffsregelung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt Naturschutz und Geologie 199/ Heft 3 das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet als Funktion mit **besonderer Bedeutung** aus. Trotz der Einordnung lt. GLRP und den Hinweisen zur Eingriffsregelung wird das Landschaftsbild als **mittel** - wertig eingeschätzt, da die örtlichen Gegebenheiten geringere Landschaftsmerkmale als die Umgebung aufweisen.

5.2. Wasser

Bestand

Oberflächengewässer

Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein intensiv bewirtschafteter Graben.

Bewertung:

Zur Bewertung werden 2 Kriterien herangezogen. Die Bewertung erfolgt auf einer Skala von 1-4 (1-gering, 2-mittel, 3-hoch, 4-sehr hoch) nach dem Gesichtspunkt, inwieweit nachfolgende Kriterien erfüllt werden.

- ① Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschließlich Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung.
- 1- gering
- ② Freiheit von Schadstoffen und Eutrophierungsgrad der Oberflächengewässer. Die intensive Nutzung des umgebenden Grünlandes lässt auf eine hohe Belastung mit Schad- und Nährstoffen schließen.
- 1-gering

Der Grabenlauf wird mit **gering** bewertet

Das Plangebiet liegt mit dem Bereich des Freizeithafens im Stettiner Haff.

Bewertung:

- ① Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschließlich Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung - Das Haff unterliegt einer starken Nutzung als Fischereigewässer und Schifffahrtsgewässer.
- 2 - mittel
- ② Freiheit von Schadstoffen und Eutrophierungsgrad der Oberflächengewässer. - Der Fährbetrieb sowie der Fischerei- und Hobbyschifffahrtsbetrieb im Bereich des zukünftigen Freizeithafens lassen auf eine hohe Belastung mit Schad- und Nährstoffen schließen.
- 2 - mittel

Die Wasserfläche des Haffs wird mit **mittel** bewertet.

Grundwasser

„ Im Gebiet der Ueckermünder Heide (Ueckermünde – Eggesin – Torgelow) liegen stark organisch belastete flurnahe Grundwasserleiter vor, die keine großen Mächtigkeiten erreichen. Tiefere Grundwasserleiter fehlen in diesem Bereich oder weisen größtenteils erhöhte Chloridwerte auf“. (GLRP – Vorpommern). Laut GLRP – Vorpommern und aufgrund des sehr flurnahen Grundwasserstandes liegt das Plangebiet in einem Bereich von hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers, da eine hohe Empfindlichkeit gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe und eine hohe Grundwasserneubildungsrate bestehen.

Bewertung:

Zur Bewertung werden 3 Kriterien herangezogen. Die Bewertung erfolgt auf einer Skala von 1- 4 (1-gering, 2-mittel, 3-hoch, 4-sehr hoch) inwieweit nachfolgende Kriterien erfüllt werden.

- ① Freiheit der Grundwasservorkommen von Schad- und Nährstoffen – Das Grundwasser ist nicht geschützt gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe. Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung des Geländes ist von einer Nähr- und Schadstoffbelastung des Grundwassers auszugehen. 1- gering
- ② Grad der Grundwasserneubildung – Die Versickerung des Oberflächenwassers dürfte angesichts des durchlässigen Deckungssubstrats hoch sein. Andererseits werden erhebliche Mengen von versickertem Wasser durch die durchlässigen Deckungsschichten verdunstet. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate wie folgt eingeschätzt 2- mittel
- ③ Einordnung als Heilquellen und Mineralbrunnen 1- gering

Das Grundwasser wird mit **mittel** bewertet

5.3 Böden**Bestand**

Laut Baugrundgutachten wird der anstehende Boden hauptsächlich aus Sanden gebildet. Der GLRP – Vorpommern sagt aus, dass im Plangebiet:

- keine Böden mit höherer natürlicher Ertragsfähigkeit vorkommen
- kein Rohstoffabbau erfolgt
- der anstehende Boden eine sehr hohe Schutzwürdigkeit aufweist

- ① Freiheit von anthropogener Beeinflussung – Der Grad der anthropogenen Beeinflussung infolge gewerblicher Nutzung durch Befahren (Verdichtung), Nähr- und Schadstoffeintrag (Beeinflussung des Bodenlebens) ist sehr hoch 1- gering
- ② Bodenfruchtbarkeit 1- gering
- ③ Grundwasserschutzfunktion – Sandböden sind empfindlich gegenüber Nähr- und Schadstoffeinträgen 1 - gering
- ④ Seltene Bodentypen (Vorkommen von offenen trockenwarmen Standorten) 1 - gering
- ⑤ Grad der Grundwasserneubildung – (siehe Oberflächenwasser) 2 - mittel

Der anstehende Boden wird mit **mittel** bewertet

5.4 Klima/ Luft

Bestand

„Das Klima der Region ist durch einen doppelten Übergangscharakter gekennzeichnet: Es besteht ein übergeordneter großräumiger Klimawandel in west-östlicher Richtung vom ozeanisch geprägten subatlantischen zum kontinentalen Klima des eurasischen Kontinentinneren mit einem breiten Übergangsgebiet. Die Planungsregion liegt im Bereich des noch stark ozeanisch geprägten Klimas, wobei an der südöstlichen Grenze (Ueckermünder Heide, Uckermärkisches Hügelland) kontinentale Einflüsse bereits deutlicher feststellbar sind. Dieser großräumige Klimaübergang wird von Nord nach Süd durch den Übergang vom Küstenklima der Ostsee zum Binnenlandklima überlagert.

Der großräumige West-Ost Klimawandel ist durch eine kontinuierliche Abnahme der Luftdruckgradienten und Windgeschwindigkeiten, der Luftfeuchte und der Niederschläge sowie eine langsame Zunahme der täglichen und jahreszeitlichen Temperaturamplituden, der Frostgefährdung und Winterstrenge sowie der Sonnenscheindauer gekennzeichnet. Während die Gebiete westlich der Planungsregion und der nördliche Küstenraum fast durchweg jährliche Niederschläge von mehr als 575 mm, auf Inner-Rügen sogar mehr als 650 mm aufweisen, gehören die südlichen und östlichen Bereiche der Planungsregion zu den niederschlagsbenachteiligten Gebieten: Die Niederschlagsmenge liegt hier durchweg unter 575 mm, im Raum östlich der Randow, südlich der B 104 sogar unter 525 mm.“ (GLRP – Vorpommern)

Laut GLRP – Vorpommern liegen folgende Werte für die Planungsregion vor:

Durchschnittliche Lufttemperatur: 7,9 – 8,1° Celsius

Mindeststandards zum Schutz der menschlichen Gesundheit (Wohnen, siedlungsnaher Erholung)					Löcknitz		Zingst		Ueckermünde	
Schadstoff	Vergleichswerte (TA/Luft)		Mindeststandards		I 1	I 2	I 1	I 2	I 1	I 2
	IW 1	IW 2	IW 1	IW 2						
SO ₂ [µg/m ³]	140	400	50	140	12	75	5,1	395	9,5	57
NO ₂ [µg/m ³]	80	200	50	140	14	41	8,6	32	11	40
CO [mg/m ³]	10	30	10	15	0,09	0,38	-	-	-	-
Schwebstaub [µg/m ³]	150	300	75	150	24	83	16	53	29	102

Mindeststandards zum Schutz der Vegetation

Schadstoff (Maßeinheit)	Mindeststandard	Löcknitz	Zingst	Ueckermünde
SO ₂ [µg/m ³]	30	12	5,1	9,5
NO ₂ [µg/m ³]	30	14	8,6	11

Bewertung:

Zur Bewertung werden 4 Kriterien herangezogen. Die Bewertung erfolgt auf einer Skala von 1-4 (1-gering, 2-mittel, 3-hoch, 4-sehr hoch) nach dem Gesichtspunkt, inwieweit nachfolgende Kriterien erfüllt werden.

- | | |
|--|-----------|
| ① Freiheit von Schadstoffen der Luft – Es besteht eine Beeinflussung der Luftqualität durch die Nähe zum Fährhafen | 1- gering |
| ② Existenz von Luftaustauschbahnen (Haff) | 2- mittel |
| ③ Frischluftproduktion (Siedlungsgehölz) | 2- mittel |
| ④ Kaltluftproduktion (Intensivgrünland) | 2- mittel |

Das Klima im Untersuchungsraum wird mit **mittel** bewertet

5.5. Fauna

Es wurden keine faunistischen Aufnahmen durchgeführt. Die Vorbelastung des Plangebietes lässt die Vermutung zu, dass sensible Arten sich in die angrenzenden Schutzgebiete zurückgezogen haben.

In ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet liegt das EU – Vogelschutzgebiet Altwarper Binnendünen/Riether Werder, Gottesheide und Ahlbecker Seegrund welches das NSG 186 und gleichzeitig FFH und Natura 2000 - Gebiet 2251 – 301 Altwarper Binnendünen, Neuwarper See, Riether Werder beinhaltet.

Es ist unwahrscheinlich, dass das Plangebiet als Nahrungs- oder Ausweichrevier für das angrenzende Vogelschutzgebiet dient, da die anthropogene Vorbelastung durch die bestehende Hafenanlage und das Dorf relativ groß ist. Zudem ist das Plangebiet sehr kleinteilig und bietet somit nicht die Fluchtdistanzen für empfindliche Vogelarten.

Der Vogelzugaspekt wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt, da vom Vorhaben keine wesentlichen visuellen Reize und Lärmbeeinträchtigungen ausgehen.

Durch den Bau des Freizeithafens wird eine schon stark durch den Fährhafen beeinträchtigte Schilfflächen beseitigt. Die Gefahr der Störung von Schilfbrütern durch diese Maßnahme ist durch die Vorbelastung der Fläche eher gering. Auf die zusammenhängenden Schilfflächen des angrenzenden FFH – Gebietes wird das Vorhaben nicht auswirken.

Das FFH - Gebiet 2251 – 301 Altwarper Binnendünen, Neuwarper See, Riether Werder umfasst die Lebensraumtypen 1130 – Ästuarien, 2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis*, 7140 – Übergangs- und Schwinggrasmoore, 91 DO Moorwälder. Darin vorkommende FFH – Arten sind: Fischotter, Steinbeißer, Rapfen, Flussneunauge.

Die Planung kommt der Entwicklung oder Erhaltung von Lebensräumen für o.g. Arten teilweise entgegen. Zwar kommt es zur Zerstörung von Schilfflächen, zu Uferverbau und Versiegelung im Bereich des Freizeithafens. Durch die Anordnung des Freizeithafens in unmittelbarer Nähe zum Fährhafen werden die Beeinträchtigungen aber auf das Zentrum des B- Plan – Gebietes konzentriert. Die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist möglich. Der gewählte Standort für den Freizeithafen ist mit Sicherheit nicht Lebensraum für den störungsempfindlichen Fischotter.

Es entsteht eine große Pufferzone zum FFH – Gebiet . Der Beruhigungseffekt wird durch die Entwicklung einer großen zusammenhängenden Feuchtwiesenfläche auf

Intensivgraslandstandorten als Kompensationsmaßnahme unterstützt. Einer Zersiedelung der Fläche in FFH – Gebietsnähe wird entgegengewirkt.

Die Beeinträchtigung der o.g. Fischarten (Flussneunauge, Rapfen, Steinbeißer) und deren Wanderverhalten durch das geplante Vorhaben ist aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Gebietes und der fehlenden Verbindung zu Süßwasserläufen unwahrscheinlich.

5.6 Flora

Die heutige potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet sind- Grundwasserbedingte Birken – Stieleichen- und Stieleichen – Buchenwälder/Kiefern- Birken – Stieleichenwald. Folgende Aussagen zum Naturraum sind enthalten:

im GLRP: Karte 6: Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume -Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit
Karte 21: Bereiche mit besonderer (Festland) und herausragender (Küste) Bedeutung für den Naturhaushalt im marinen Küstenbereich

im RROP: Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege

Bestandsaufnahme

Im Rahmen der Bestandserfassung der Flora wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt.

Alle nachfolgend aufgeführten Biotope, vor allem jene ohne Siedlungscharakter sind stark grundwasserbeeinflusst und stehen einen großen Teil des Jahres unter Wasser.

KBA- Flachwasserzone der Boddengewässer, makrophytenreich §
Dieser Biotoptyp wird von der Wasserfläche des Haffs bestimmt. Der Bereich ist stark durch Fährbetrieb beeinträchtigt. (Ein- und Ausfahrtsbereich)

KVR- Salzbeeinflusstes Röhricht §
Dieser Biotop befindet sich im Bereich des zukünftigen Jachthafens. Diese Bereiche sind stark durch Fischerei ,- Hobbyfischerei- und Fährbetrieb beeinträchtigt. (Ein- und Ausfahrtsbereich)

VRL- Schilf – Landröhricht §
Die zum Erhalt festgesetzten Fläche Schilf – Landröhricht befindet sich südlich des Allgemeinen Wohngebietes.

VSX- Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern §
Die zum Erhalt festgesetzten Flächen werden von Weiden bestimmt und befinden sich südlich des Fährhafens.

GIM- Intensivgrasland auf Mineralstandorten
Intensivgrünland auf Mineralstandorten sind als Koppel im Norden des Plangebietes und als eingezäunte Wiese im Westen des Plangebietes zu finden.

FGB- Graben mit intensiver Instandhaltung

Der technisch ausgebildete (schmal, steile Böschungen) Entwässerungsgraben ohne Gehölzsaum befindet sich auf dem eingezäunten Intensivgrünland im Westen des Plangebietes.

BBJ- Jüngerer Einzelbaum

Zu den jüngeren Einzelbäumen zählen die ca. 5 Jahre alten Eichen und Eschen am Parkplatz südlich des Fährhafens.

BBA- Älterer Einzelbaum

Eine einzelne Eiche befindet sich im Wendehammer der Straße, eine Reihe von Einzelbäumen sind die Pappeln im Park, 5 Einzelbäume mit den Arten Weiden, Pappeln, Eichen, Birken bilden eine Reihe westlich des Grabens.

Siedlungsbiotope:

PHW- Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen

Die Siedlungshecken werden aus Koniferen – Säulenwacholder und Fichten- gebildet.

PHZ- Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen

setzt sich

bei dem Intensivgrasland an der Nordgrenze aus Eichen, Erlen, Birken, Feldahorn

bei dem Grundstück an der Hafengasse aus Baumweiden

bei den Brachflächen hinter dem Marktplatz aus Weide und Holunder

zusammen

PWX- Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzen

besteht

im Zentrum des Plangebietes nördlich der Hafenanlagen aus Eichen, Eschen und Weiden

neben dem Landröhricht aus Pappeln und Weiden

PPJ- Jüngere Parkanlage

beinhaltet eine Reihe ausgewachsener Pappeln und Intensivgrünland

PZB- Bootshäuser und Schuppen mit Steganlagen

besteht landseitig aus Intensivgrünland und Bootsschuppen einschließlich entsprechender Anlagen und wasserseitig aus Bootsstegen und dazugehörigem Haffgewässer.

Nachfolgende Siedlungsflächen haben keinen oder einen sehr geringen ökologischen Wert und werden durch die Planung zum größten Teil nicht verändert

OVU- Wirtschaftsweg nicht – oder teilversiegelt

OBD- Brachfläche der Dorfgebiete

OVH- Hafen

ODF- Ländlich geprägtes Dorfgebiet

ODV- Verstädertes Dorfgebiet

OVL- Straße

OVP- Parkplatz

Die Zusammensetzung der Biotope stellt sich folgendermaßen dar:

	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Anteil (%)
KBA	- Flachwasserzone der Boddengewässer, makrophytenreich §	5.500,00	8,35
KVR	- Salzbeeinflusstes Röhricht §	3.580,00	5,43
VRL	- Schilf – Landröhricht §	3.080,00	4,67
VSX	- Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern §	5.000,00	7,59
GIM	- Intensivgrasland auf Mineralstandorten	12.010,00	18,22
FGB	- Graben mit intensiver Instandhaltung	88,00	0,13
BBJ	- Jüngerer Einzelbaum	360,00	0,55
BBA	- Älterer Einzelbaum	320,00	0,49
PHW	- Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen	200,00	0,30
PHZ	- Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	460,00	0,70
PWX	- Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzen	6.350,00	9,64
PPJ	- Jüngere Parkanlage	870,00	1,32
OVU	- Wirtschaftsweg nicht – oder teilversiegelt	1.295,00	1,97
PZB	- Bootshäuser und Schuppen mit Steganlagen	797,00	1,21
OVH	- Hafen	3.050,00	4,63
ODF	- Ländlich geprägtes Dorfgebiet	4.320,00	6,56
OBD	- Brachfläche der Dorfgebiete	3.800,00	5,77
ODV	- Verstädtertes Dorfgebiet	6.475,00	9,83
OVL	- Straße	4.680,00	7,10
OVP	- Parkplatz	3.665,00	5,56
		65.900,00	100,00

6. Konfliktanalyse und Kompensationsbedarf

Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung wird in erster Linie der biotische Komplex als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme zur Bewertung des Eingriffes herangezogen.

Die **gesonderte** Ermittlung des Eingriffes und der daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen ist nur bei betroffenen Funktionen – und Wertelementen mit **besonderer Bedeutung** und sofern ein Ausgleich dieses Eingriffes aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist, notwendig.

Die eingangs, zusätzlich zu den Biotopen beschriebenen und bewerteten Schutzgüter Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden und Fauna, wurden trotz teilweise entgegenstehender Aussagen aus dem GLRP und der Lage des Plangebietes im LSG und in unmittelbarer Nähe von FFH – Gebieten mit einer maximalen Wertigkeit von mittel belegt, womit der Status **besondere Bedeutung** für diese Wert- und Funktionselemente **ausgeschlossen** wurde und eine additive Ermittlung von Eingriff und Kompensation hierfür als ungerechtfertigt angesehen wurde.

Analyse des Konfliktpotential der Biotope

Nachfolgend kommt es zu einer Bewertung (Wertfaktor lt. Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung) der im vorherigen Abschnitt beschriebenen und in Karte 1 örtlich verzeichneten Biotope und gleichzeitiger Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes durch Multiplikation des Wertfaktors mit einer Kompensationswertzahl.

Es wird aufgezeigt, auf welche Art die von den Biotopen derzeit belegten Flächen lt. Planung gestaltet werden sollen.

Daraus ergeben sich 5 Arten von Eingriffsermittlungen.

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. kein Eingriff | - auf Flächen mit ökologischem Wert ohne Veränderung oder auf Maßnahmenflächen |
| 2. kein Eingriff | - auf Flächen ohne ökologischen Wert oder ohne Veränderung |
| 3. Biotopbeseitigung | - Versiegelung von Biotopen |
| 4. Funktionsverlust Biotopen | - Umwandlung von Biotopen zu anderen |
| 5. mittelbare Beeinträchtigung | - Beeinträchtigung von Biotopen durch das Vorhaben bei Beibehaltung der Funktion |

Zu 1. Nachfolgende Biotope besitzen einen hohen Wertfaktor lt. Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung und bleiben unverändert oder werden als Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft verwendet. Es ergibt sich kein Kompensationserfordernis.

Bestand	Fläche in m ²	Umwandlung zu	Flächen in m ²
VRL - Landröhricht	3.080,00	Schutzgebiet	3.080,00
VSX - Gehölzsaum	3.390,00	Schutzgebiet	3.390,00
FGB - Graben intensiv	88,00	Entwicklung N+ L	88,00
BBJ - Jüngerer Einzelbaum	60,00	Erhalt	60,00
BBA - Älterer Einzelbaum	320,00	Erhalt	320,00
PHW - Siedlungshecke nichtheimisch	140,00	Entwicklung N+ L	140,00
PHZ - Siedlungshecke	100,00	Anpflanzungen	100,00
PWX - Siedlungsgehölz heimisch	3.140,00	Entwicklung N+L	3.140,00
	1.060,00	Erhalt	1.060,00
PPJ - Park	870,00	Erhalt	870,00
OBD - Brache	1.130,00	Anpflanzungen	1.130,00
GIM - Intensivgrasland	4.487,00	Entwicklung N+L	4.487,00
OVU - Wirtschaftsweg	45,00	Entwicklung N+L	45,00
ODF - Ländlich geprägtes Dorfgebiet	330,00	Entwicklung N+L	330,00
	18.240,00		18.240,00

(N + L = Natur + Landschaft)

Zu 2. Nachfolgende Biotope besitzen den Wertfaktor 0 lt. Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung oder bleiben unverändert. Es ergibt sich kein Kompensationserfordernis.

Bestand	Fläche in m ²	Umwandlung zu	Flächen in m ²
OVH - Hafen Hafen GRZ 0,8	3.050,00	Bauflächen versiegelt Bauflächen unversiegelt	2.440,00 610,00
ODF - Ländlich geprägtes Dorfgebiet Wohngebiet GRZ 0,4	3.990,00	Bauflächen versiegelt Bauflächen unversiegelt	1.596,00 2.394,00
ODV - Verstärktes Dorfgebiet Hafen GRZ 0,8 Freizeithafen GRZ 0,2	5.110,00 1.365,00	Bauflächen versiegelt Bauflächen unversiegelt Bauflächen versiegelt Bauflächen unversiegelt	4.088,00 1.022,00 273,00 1.092,00
OVL - Straße Straße	4.680,00	Straße versiegelt	4.680,00
OVP - Parkplatz Hafen GRZ 0,8 Hafen GRZ 0,6	2.555,00 1.110,00	Bauflächen versiegelt Bauflächen unversiegelt Bauflächen versiegelt Bauflächen unversiegelt	2.044,00 511,00 666,00 444,00
OVU - Wirtschaftsweg Straße Wege	470,00 780,00	Bauflächen versiegelt Bauflächen versiegelt	470,00 780,00
	23.110,00		23.110,00

Zu 3. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) an. Hierbei wird das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl mit dem Wirkfaktor 1 für 100% Beeinträchtigung multipliziert und mit dem Versiegelungsfaktor 0,5 addiert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum-Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 für den Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen ≤ 50 m multipliziert. (Fährhafen, Fischerei- und Hobbyschiffereibetrieb = Abfallablagerungen, Vorhandenes Gewerbe, befahrene Wege und Straßen).

Bestand	Flächen in m ²	Umwandlung zu	Flächen in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Freiraumbeeintr.	Wst x Kf x Wf + 0,5 x Fr	Kompensationsflächenbedarf (m ²)
KBA - Flachwasserzone Freizeithafen GRZ 0,2	5.500,00	Schwimmstege	1.100,00	4,00	8,00	1,00	0,75	6,38	7.012,50
KVR - Röhricht Freizeithafen GRZ 0,2	3.100,00	Bauflächen versiegelt	620,00	2,00	2,00	1,00	0,75	1,88	1.162,5
Hafen GRZ 0,8	480,00	Bauflächen versiegelt	384,00	2,00	2,00	1,00	0,75	1,88	720,00
VSX - Gehölzsaum Wege	240,00	Wege	240,00	3,00	4,00	1,00	0,75	3,38	810,00
Freizeithafen GRZ 0,2	1.370,00	Bauflächen versiegelt	274,00	3,00	4,00	1,00	0,75	3,38	924,75
BBJ - Jüngerer Einzelbaum Hafen GRZ 0,8	285,00	Bauflächen versiegelt	228,00	1,00	1,00	1,00	0,75	1,13	256,50
Freizeithafen GRZ 0,2	15,00	Bauflächen versiegelt	3,00	1,00	1,00	1,00	0,75	1,13	3,38
GIM - Intensivgrünland Caravan GRZ 0,6	3.540,00	Bauflächen versiegelt	2.124,00	1,00	1,00	1,00	0,75	1,13	2.389,50
Wohngebiet GRZ 0,4	1.160,00	Bauflächen versiegelt	464,00	1,00	1,00	1,00	0,75	1,13	522,00
Parkplatz	2.145,00	Parkplatz	2.145,00	1,00	1,00	1,00	0,75	1,13	2.413,13
Straßen	678,00	Straßen	678,00	1,00	1,00	1,00	0,75	1,13	762,75
PHW - Siedlungshecke nichtheimisch Wohngebiet GRZ 0,4	60,00	Bauflächen versiegelt	24,00	0,50	0,50	1,00	0,75	0,75	18
PHZ - Siedlungshecke Hafen GRZ 0,6	240,00	Bauflächen versiegelt	144,00	1,00	1,00	1,00	0,75	1,13	162,00
Wohngebiet GRZ 0,4	120,00	Bauflächen versiegelt	48,00	1,00	1,00	1,00	0,75	1,13	54,00
PWX - Siedlungsgehölz heimisch Hafen GRZ 0,8	1.390,00	Bauflächen versiegelt	1.112,00	1,00	1,00	1,00	0,75	1,13	1.251,00
Hafen GRZ 0,6	760,00	Bauflächen versiegelt	456,00	1,00	1,00	1,00	0,75	1,13	513,00
PZB - Bootshäuser Freizeithafen GRZ 0,2	630,00	Bauflächen versiegelt	126,00	0,30	0,30	1,00	0,75	0,6	75,60
Straßen	167,00	Straßen	167,00	0,30	0,30	1,00	0,75	0,6	100,20
OBD - Brache Hafen GRZ 0,8	100,00	Bauflächen versiegelt	80,00	1,00	1,00	1,00	0,75	1,13	90,00
Hafen GRZ 0,6	2.570,00	Bauflächen versiegelt	1.542,00	1,00	1,00	1,00	0,75	1,13	1.734,75
			11.959,00						20.975,55

Zu 4. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust an. Hierbei wird das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl mit dem Wirkfaktor 1 für 100% Beeinträchtigung multipliziert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum-Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 für den Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen ≤ 50 m multipliziert.

(Fährhafen, Fischerei- und Hobbyschiffereibetrieb = Abfallablagerungen, Vorhandenes Gewerbe, befahrene Wege und Straßen)

Bestand	Flächen in m ²	Umwandlung zu	Flächen in m ²	Wertstufe	Kompensations erfordernis	Wirkungsfaktor	Freiraumbeeint.	Wst x Kf x Wf + 0,5 x Fr	Kompensationsflächenbedarf (m ²)
KVR - Röhricht									
Freizeithafen GRZ 0,2	3.100,00	Bauflächen unversiegelt	2.480,00	2,00	2,00	1,00	0,75	1,50	3.720,00
Hafen GRZ 0,8	480,00	Bauflächen unversiegelt	96,00	2,00	2,00	1,00	0,75	1,50	192,00
VSX - Gehölzsaum									
Freizeithafen GRZ 0,2	1.370,00	Bauflächen unversiegelt	1.096,00	3,00	4,00	1,00	0,75	3,00	3.288,00
BBJ - Jüngerer Einzelbaum									
Hafen GRZ 0,8	285,00	Bauflächen unversiegelt	57,00	1,00	1,00	1,00	0,75	0,75	42,75
Freizeithafen GRZ 0,2	15,00	Bauflächen unversiegelt	12,00	1,00	1,00	1,00	0,75	0,75	9,00
GIM - Intensivgrünland									
Caravan GRZ 0,6	3.540,00	Bauflächen unversiegelt	1.416,00	1,00	1,00	1,00	0,75	0,75	1.062,00
Wohngebiet GRZ 0,4	1.160,00	Bauflächen unversiegelt	696,00	1,00	1,00	1,00	0,75	0,75	522,00
PHW - Siedlungshecke nichtheimisch									
Wohngebiet GRZ 0,4	60,00	Bauflächen unversiegelt	36,00	0,50	0,50	1,00	0,75	0,38	13,50
PHZ - Siedlungshecke									
Hafen GRZ 0,6	240,00	Bauflächen unversiegelt	96,00	1,00	1,00	1,00	0,75	0,75	72,00
Wohngebiet GRZ 0,4	120,00	Bauflächen unversiegelt	72,00	1,00	1,00	1,00	0,75	0,75	54,00
PWX - Siedlungsgehölz heimisch									
Hafen GRZ 0,8	1.390,00	Bauflächen unversiegelt	278,00	1,00	1,00	1,00	0,75	0,75	208,50
Hafen GRZ 0,6	760,00	Bauflächen unversiegelt	304,00	1,00	1,00	1,00	0,75	0,75	228,00
PZB - Bootshäuser									
Freizeithafen GRZ 0,2	630,00	Bauflächen unversiegelt	504,00	0,30	0,30	1,00	0,75	0,23	113,40
OBD - Brache									
Hafen GRZ 0,8	100,00	Bauflächen unversiegelt	20,00	1,00	1,00	1,00	0,75	0,75	15,00
Hafen GRZ 0,6	2.570,00	Bauflächen unversiegelt	1.028,00	1,00	1,00	1,00	0,75	0,75	771,00
			8.191,00						10.311,15

Zu 5. Die nachfolgende Tabelle zeigt die mittelbaren Beeinträchtigungen an. Dies gilt für die unversiegelten Flächen der Flachwasserzone des Haffs. Diese Bereiche werden durch das An- und Ablegen der Sportboote beeinträchtigt. Dies führt nicht zum Funktionsverlust des betreffenden Biotopes.

Es wird das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl mit dem Wirkfaktor 0,5 für 50% Beeinträchtigung multipliziert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum-Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 für den Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen ≤ 50 m multipliziert.

(Fährhafen, Fischerei- und Hobbyschiffereibetrieb = Abfallablagerungen, Vorhandenes Gewerbe, befahrene Wege und Straßen)

Bestand	Flächen in m ²	Umwandlung zu	Flächen in m ²	Wertstufe	Kompensations erfordernis	Wirkungsfaktor	Freiraumbeeint.	Wst x Kf x Vf + 0,5 x Fr	Kompensations- flächenbedarf (m ²)
KBA - Flachwasserzone Freizeithafen GRZ 0,2	5.500,00	Bauflächen unversiegelt	4.400,00	4,00	8,00	0,50	0,75	3,00	13.200,00

7. Kompensationsmassnahmen

Zur Kompensation des Eingriffes durch das Bauvorhaben sind nachfolgende Maßnahmen vorzusehen. Die Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen gelten gleichzeitig als Festsetzungen, welche zur Übernahme in den B- Plan vorgesehen sind. Das Flächenausmaß der Maßnahmen wird anschließend ermittelt:

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

Auf den mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen ist die Entwicklung eines Feuchtgebietes auf Intensivgrasland auf Mineralstandorten und auf Siedlungsgehölz durch Freihaltung von jeglicher Nutzung, der Beräumung von Unrat, der Freihaltung der Fläche von Unrat und Gartenabfällen, dem Herausschlagen der standortfremden Pappeln zur Förderung der Entwicklung vorhandener Weiden und der Unterlassung von Entwässerungsmaßnahmen vorzusehen.

Auf den unversiegelten Grundstücksflächen der zeichnerisch folgendermaßen festgesetzten Flächen

Sondergebiet für Campmobile und Caravane,
Sondergebiet Freizeithafen - auf dem Festland
Allgemeines Wohngebiet,
Sondergebiet Hafen

ist eine extensive Bewirtschaftung zur Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes (Ansaat mit entsprechender Wiesenmischung, max. 1x Mahd im ersten Jahr nach der Ansaat und Blüte und in den Folgejahren max. 2x Mahd nach der Blüte, Verzicht auf Herbizid- und Pestizideinsatz) bzw. einer Stauden-/Tritstaudenflur vorzusehen.

Auf den zeichnerisch als Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzten Flächen ist die Erhaltung von standorttypischem Gehölzsaum an stehenden Gewässern, von Schilf – Landröhricht und von salzbeeinflusstem Röhricht durch Freihaltung der Flächen von jeglicher Nutzung und Störung vorzusehen.

- 2 Anpflanzgebot - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; i. V. m. § 8a BNatSchG)

Auf den unversiegelten Grundstücksflächen ist die Pflanzung von 1 St einheimischem Laubbaum lt. Artenliste 1, 1 St pro /400 m² versiegelter Grundstücksfläche (Qualität Hochstamm, Stammumfang 14 -16 cm mit einer offenen Baumscheibe von 12 m²)

vorzusehen. Es ist eine Bewässerung von mindestens 6 x jährlich über einen Zeitraum von 4 Jahren zu sichern.

Auf den zeichnerisch zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist die Pflanzung einheimischer Laubbäume lt. Artenliste 1 (Qualität Hochstamm, Stammumfang 14 -16 cm) 1 St/ 50 m² vorzusehen. Es ist eine Bewässerung von mindestens 6 x jährlich über einen Zeitraum von 4 Jahren zu sichern.

Artenliste 1:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudo – platanus	Bergahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Birke
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix – Arten	Baumweiden

- 3 Erhaltungsgebot - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i. V. m. § 8a BNatG)

Bei den zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind Eingriffe durch bauliche Anlagen jeglicher Art im Abstand von 2,5 m ab Stammaußenkante in alle Richtungen zu vermeiden.

Bei der zeichnerisch zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind Eingriffe durch bauliche Anlagen jeglicher Art im Abstand von 1,5 m ab Kronentraufbereich in alle Richtungen zu vermeiden.

Alle auf dem Plangebiet vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang ≥ 50 cm, die zeichnerisch nicht zur Erhaltung festgesetzt sind, stehen unter Schutz und sind zu erhalten (Erhaltungsgebot) sowie während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind durch Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen. Das Fällen von Bäumen, die unter Bestandsschutz stehen, stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen begründet werden und sind zu beantragen.

Alle Baum- und Strauchpflanzungen, die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme dienen, sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Verlust von Bäumen, die dem Ausgleich von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen dienen, sind diese im unmittelbaren Umfeld in gleicher Qualität, Art und Größe, wie ursprünglich festgesetzt, zu ersetzen.

Planung	Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes	Flächen (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Wst x Kf x Vf	Kompensationsflächenumfang (m ²)
Baumstandorte	105 St je 400m ² zusätzlich versiegelter Grundstücksfläche ist 1 St Baum zu pflanzen mit 12 m ² Baumscheibe/Baum	360,00	2,00	3,00	1,00	0,75	2,25	810,00
Anpflanzungen	auf Brache	1.230,00	2,00	3,00	1,00	0,75	2,25	2.767,50
Entwicklung -Feuchtgebiet	auf Intensivgrasland auf Mineralstandorten und Siedlungsgehölz	8.330,00	3,00	6,00	1,00	0,75	4,50	37.485,00
Extensivgrasland	auf unversiegelten Grundstücksflächen bei Freizeithafen nur - Festland	8.191,00	1,00	1,00	1,00	0,75	0,75	6.143,25
Kompensationsflächenumfang								47.205,75

Der Kompensationsflächenbedarf verhält sich zum Kompensationsflächenumfang nahezu 1:1 (44.486,70 : 47.205,75). Der Eingriff ist ausgeglichen.

8. Kostenschätzung

		€/Einheit	€
M1+2	Baumpflanzungen	30,00St	400,00 12.000,00
M3	Anpflanzung	1.230,00m ²	10,00 12.300,00
M4	Entwicklung - Feuchtgebiet	8.330,00m ²	5,00 41.650,00
M6	Rasenansaat auf Bauflächen	8.191,00m ²	2,50 20.477,50
			86.427,50

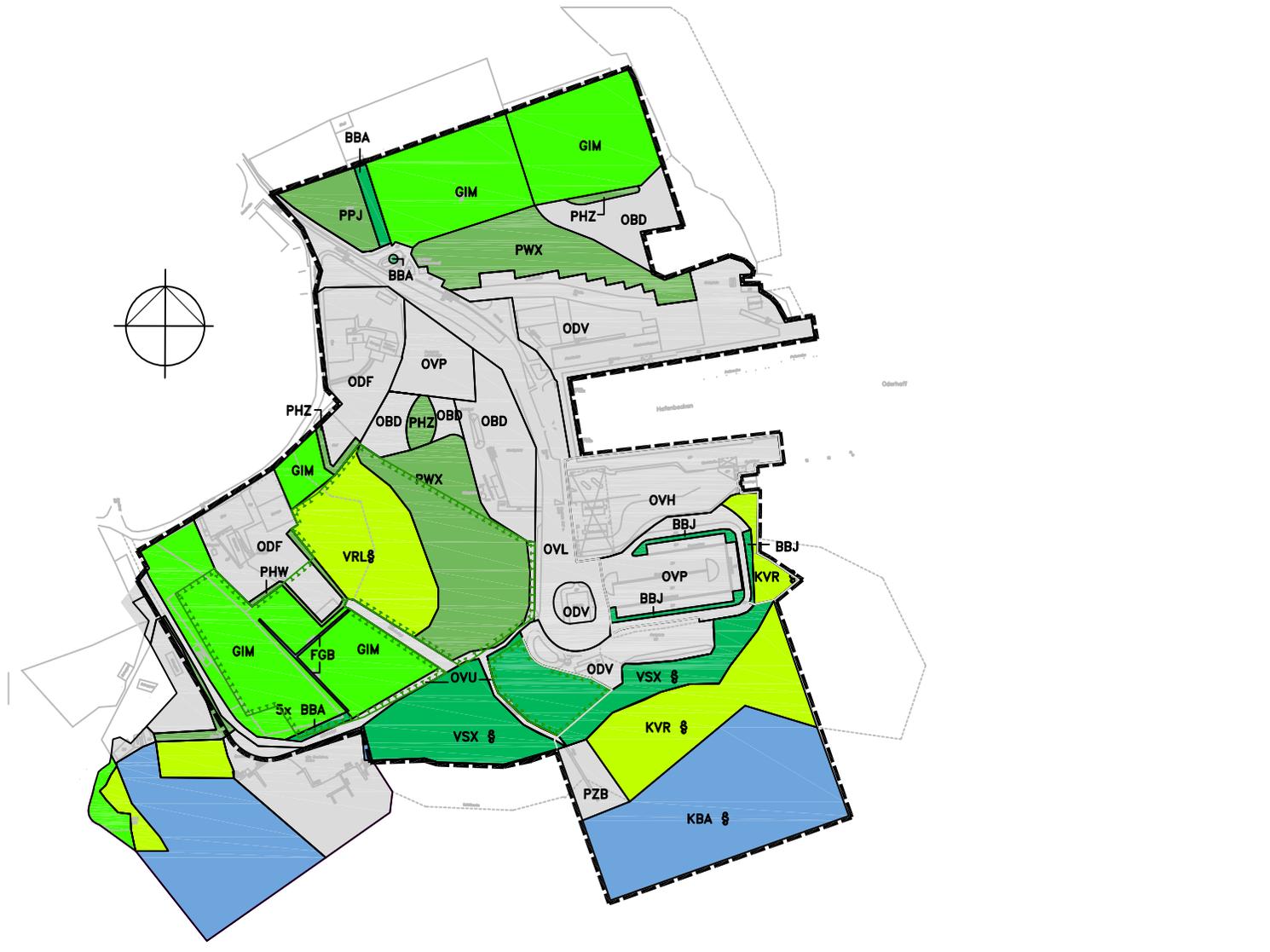
GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B- PLAN NR. 3/2001 ALTWARP

"SONDERGEBIET HAFEN"

BESTAND - BIOTOPE

LEGENDE:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Wasserflächen**
 KBA – Flachwasserzone der Bodengewässer mit Schllick- und Sandsubstrat
 FGB – Gräben mit intensiver Instandhaltung
- Schluffflächen**
 KVR – Salzbeeinflusstes Röhricht §
 VRL – Schluff – Landröhricht §
- Grasland**
 GIM – Intensivgrasland auf Mineralstandorten
- Gehölzflächen**
 VSX – Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern §
 BBJ – Jüngerer Einzelbaum
 BBA – Älterer Einzelbaum
- Siedlungsbiotope**
 PHW – Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen
 PHZ – Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
 PWX – Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzen
 PPJ – Jüngere Parkanlage
- Siedlungsflächen**
 OVU – Wirtschaftsweg nicht- oder teilversiegelt
 PZB – Bootshäuser und Schuppen mit Steganlagen
 OVH – Hafen
 ODF – Ländlich geprägtes Dorfgebiet
 OBD – Brachflächen der Dorfgebiete
 ODV – Verstädtertes Dorfgebiet
 OVL – Straße
 OVP – Parkplatz

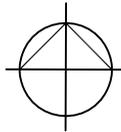
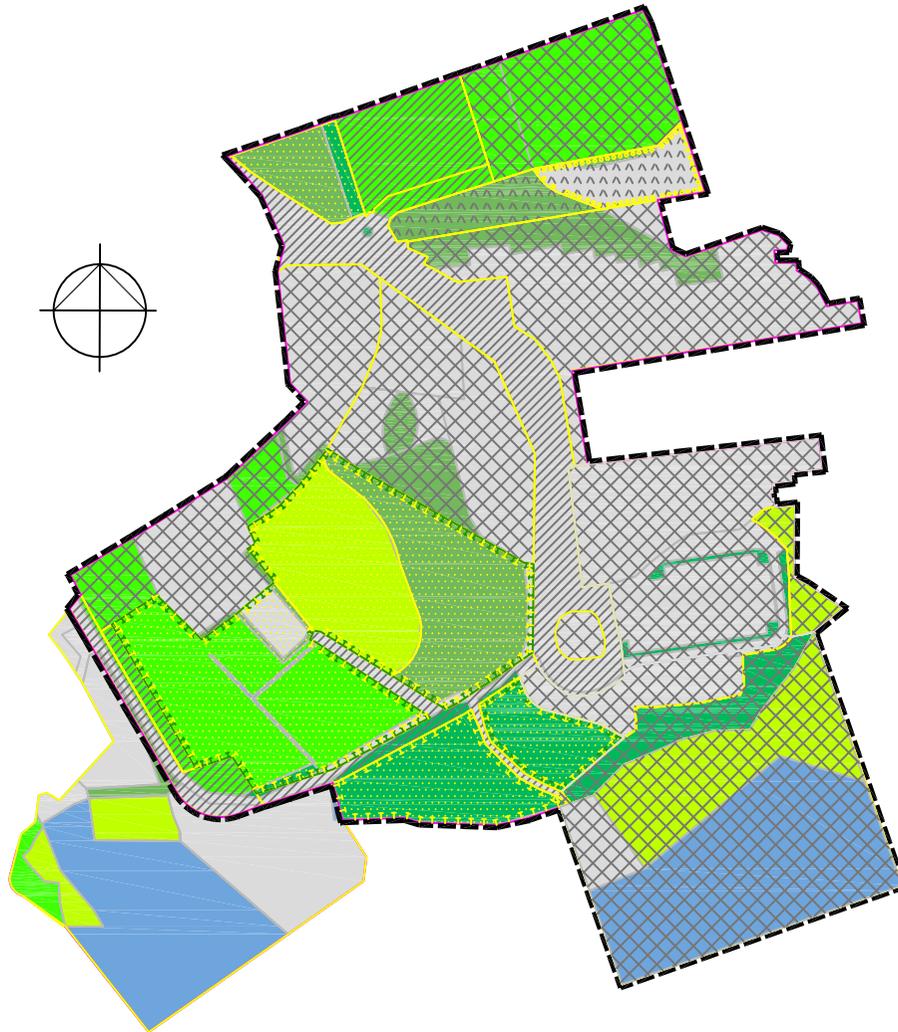


VORHABEN:	SONDERGEBIET HAFEN ALTWARP			
OBJEKTTEIL:	GRÜNORDNUNGSPLAN			
PLANUNGSPHASE:	VORENTWURF			
Bauherr:	GEMEINDE ALTWARP GOETHESTRASSE 12 17373 UECKERMONDE Tel 039771 2030			
PLANUNG:	SCHÖTZE & WAGNER ARCHITECTEN FÜR STADTPLANUNG ZIGELRIEGELSTRASSE 9 17033 NEUBRANDENBURG Tel/Fax: 0395 9442560/96			
PLANART:	BESTANDSPLAN			
	BLATT - NR.	DATUM	MASSTAB	BEARBEITER
	1	10.06.04	unmaßstäblich	K. Kunhart

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B- PLAN NR. 3/2001 ALTWARP

"SONDERGEBIET HAFEN"

KONFLIKTKARTE - BIOTOPE



LEGENDE:

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

PLANUNG

--- Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Bauflächen

Straßen/ Wege

Grünflächen

Gehölzflächen

BESTAND

Wasserflächen

Schluffflächen

Grasland

Gehölzflächen

Siedlungsbiotope

Siedlungsflächen

VORHABEN:	SONDERGEBIET HAFEN ALTWARP			
OBJEKTTEIL:	GRÜNORDNUNGSPLAN			
PLANUNGSPHASE:	VORENTWURF			
Bauherr:	GEMEINDE ALTWARP GOETHESTRASSE 12 17373 UECKERMONDE Tel 039771 2030			
PLANUNG:	SCHÖTZE & WAGNER ARCHITEKTEN FÜR STADTPLANUNG ZIGELBROTTWASSE 9 17033 NEUBRANDENBURG Tel/Fax: 0395 9442560/96			
PLANART:	KONFLIKTKARTE – BIOTOPE			
BLATT - NR.	DATUM	MASSTAB	BEARBEITER	
2	10.06.04	unmaßstäblich	K. Kunhart	



III Anlagen

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls über die Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - Anlage 2 Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalles

Vorhaben: B- Plan Altwarp „Sondergebiet Hafen“

Es besteht bei o. g. Vorhaben keine generelle Pflicht zur Durchführung einer UVP. Entsprechend Pkt. 18.1.2 aus dem **UVPG** (Geplante Anzahl der Bettenplätze ist größer als 100) ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzunehmen.

Kumulierende Vorhaben nach § 3b existieren nicht. Die vorhandene Hafenanlage wurde vor dem 14. März 1999 errichtet, so dass kein ‚Hereinwachsen‘ in die UVP – Pflicht erfolgt, welche aufgrund der geringen Größe der vorhandenen Hafen- und anderer Anlagen (Parkplätze 0,6 ha, Gesamthafenanlage 1,9 ha) und der Nutzungskriterien generell ohnehin nie bestand.

1. Merkmale des Vorhabens

1.1 Größe des Vorhabens

- Das Plangebiet ist ca. 6,6 ha groß. Davon umfassen
- 0,5 ha Teile des vorhandenen Dorfes
- 1,9 ha die vorhandene Hafenanlage
- 2,4 ha Neubebauung (davon 1,2 ha versiegelte Fläche)
- 1,8 ha von der Bebauung ausgesparte Bereiche
- Bei einer GRZ von 0,2 bis 0,8 im Bereich der geplanten Sondergebiete und einer GRZ von 0,4 im Bereich des vorhandenen Dorfes ist von einer Versiegelung von insgesamt 3,0 ha auszugehen. **Die Neuversiegelung beträgt 1,2 ha.** Dabei werden die nach dem Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg – Vorpommern v. 21.Juli 1998 (LNatG M-V) geschützten Biotope mit einer Fläche von **1,7 ha** auf **0,7 ha** von der Bebauung ausgespart und auf **1,0 ha** verändert oder beeinträchtigt

1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

- Die Neubebauung beinhaltet:
- Ausbau Tourismus/Einzelhandel und Gewerbe – Sondergebiet Hafen
- Einen Campingplatz – Sondergebiet Campmobile und Caravane
- Einen Freizeithafen – Sondergebiet Freizeithafen
- Die geplanten Gebäude werden maximal 1 bzw. 2 geschossig errichtet.
- Die vorhandenen wertvollen Lebensräume werden nach Möglichkeit von der Bebauung ausgelassen
- Für die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, um einen Ausgleich zum Eingriff zu schaffen und die Funktion des vorhandenen Ökosystems wieder zu gewährleisten.

1.3 Abfallerzeugung

- Der anfallende Abfall wird gemäß Abfallsatzung des Landkreises Uecker – Randow entsorgt.

1.4 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

- Umweltverschmutzungen werden vom geplanten Vorhaben nicht ausgehen. Belästigungen sind nur im Rahmen der festgelegten Nutzungsart zulässig.

1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

- Von dem geplanten Vorhaben gehen keine Unfallrisiken aus.

2. Standort des Vorhabens

2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-,forst,- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr- Ver- und Entsorgung

Die von der Neubebauung betroffenen Gebiete werden als Grünland genutzt oder unterliegen als geschütztes Boddengewässer mit salzbeeinflusstem Röhricht sowie geschützter Flachwasserzone bzw. als Siedlungsgehölz oder Brache keiner Nutzung (Bereich Sondergebiet Hafen). Die bestehende Bebauung des Dorfes und der Hafenanlage bleibt im wesentlichen in der jetzigen Form erhalten.

2.2 Reichtum Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Das B – Plan – Gebiet liegt südlich der Ortslage Altwarp direkt am Stettiner Haff.

Das anstehende oberflächennahe Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringende Schadstoffen ungeschützt.

Der anstehende Boden ist überwiegend mineralischen Ursprungs.

Die Eingriffsfläche für das Vorhaben befindet sich zum überwiegenden Teil auf ökologisch weniger bedeutsamen Flächen mit Intensivgrasland und Siedlungsgehölzen. Die empfindsamen Bereiche (Salzbeeinflusstes Röhricht , Schilf – Landröhricht, Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern, Flachwasserzone der Boddengewässer) wurden wo möglich von der Bebauung ausgenommen. Eine Beeinträchtigung der geschützten Biotope (Salzbeeinflusstes Röhricht , Flachwasserzone der Boddengewässer) wird durch entsprechende Maßnahmen kompensiert.

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes:

2.3.1 Im Bundesanzeiger gemäß §10 Abs.6 Nr.1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

In ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet liegt das EU – Vogelschutzgebiet Altwarper Binnendünen/Riether Werder, Gottesheide und Ahlbecker Seegrund welches das NSG 186 und gleichzeitig FFH und Natura 2000 - Gebiet 2251 – 301 Altwarper Binnendünen, Neuwarper See, Riether Werder beinhaltet.

Es ist unwahrscheinlich, dass das Plangebiet als Nahrungs- oder Ausweichrevier für das angrenzende Vogelschutzgebiet dient, da die anthropogene Vorbelastung durch die bestehende Hafenanlage und das Dorf relativ groß ist. Zudem ist das Plangebiet sehr kleinteilig und bietet somit nicht die Fluchtdistanzen für empfindliche Vogelarten.

Der Vogelzugaspekt wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt, da vom Vorhaben keine wesentlichen visuellen Reize und Lärmbeeinträchtigungen ausgehen.

Durch den Bau des Freizeithafens wird eine schon stark durch den Fährhafen beeinträchtigte Schilffläche beseitigt. Die Gefahr der Störung von Schilfbrütern durch diese Maßnahme ist durch die Vorbelastung der Fläche eher gering. Auf die zusammenhängenden Schilfflächen des angrenzenden FFH – Gebietes wird sich das Vorhaben nicht auswirken.

Das FFH - Gebiet 2251 – 301 Altwarper Binnendünen, Neuwarper See, Riether Werder umfasst die Lebensraumtypen 1130 – Ästuarien, 2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis*, 7140 – Übergangs- und Schwingrasenmoore, 91 DO

Moorwälder. Darin vorkommende FFH – Arten sind: Fischotter, Steinbeißer, Rapfen, Flussneunauge.

Die Planung kommt der Entwicklung oder Erhaltung von Lebensräumen für o.g. Arten teilweise entgegen. Zwar kommt es zur Zerstörung von Schilfflächen, zu Uferverbau und Versiegelung im Bereich des Freizeithafens. Durch die Anordnung des Freizeithafens in unmittelbarer Nähe zum Fährhafen werden die Beeinträchtigungen aber auf das Zentrum des B- Plan – Gebietes konzentriert. Die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist möglich. Der gewählte Standort für den Freizeithafen ist mit Sicherheit nicht Lebensraum für den störungsempfindlichen Fischotter.

Es entsteht eine große Pufferzone zum FFH – Gebiet . Der Beruhigungseffekt wird durch die Entwicklung einer großen zusammenhängenden Feuchtwiesenfläche auf Intensivgraslandstandorten als Kompensationsmaßnahme unterstützt. Einer Zersiedelung der Fläche in FFH – Gebietsnähe wird entgegengewirkt.

Die Beeinträchtigung der o.g. Fischarten (Flussneunauge, Rapfen, Steinbeißer) und deren Wanderverhalten durch das geplante Vorhaben ist aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Gebietes und der fehlenden Verbindung zu Süßwasserläufen unwahrscheinlich.

Die Nähr- und Schadstoffabgabe werden durch die geltenden Bauvorschriften begrenzt.

Es sind keine Hochwasserschutzmaßnahmen vorgesehen. Damit wird die Überflutungsdynamik nicht beeinträchtigt.

2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes soweit nicht bereits von 2.3.1. erfasst

Angrenzend liegt das NSG 186 Altwarper Binnendünen, Neuwarper See, Riether Werder enthalten im EU – Vogelschutzgebiet siehe oben.

2.3.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes soweit nicht bereits von 2.3.1. erfasst

Das Plangebiet befindet sich in **keinem** Nationalpark.

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes soweit nicht bereits von 2.3.1. erfasst

Das Plangebiet befindet sich in **keinem** Biosphärenreservat aber im

Landschaftsschutzgebiet 34 – „Haffküste“.

Die touristische Ausrichtung des geplanten Vorhabens und die Tatsache, dass das Vorhaben einen Ausbau vorhandener Strukturen in vorbelasteter Umgebung darstellt, lässt die Schlussfolgerung zu, dass der Charakter des LSG nicht beeinträchtigt, der Naturhaushalt nicht geschädigt und das Landschaftsbild nicht verunstaltet wird. §23 Absatz 2 LNatG M-V trifft somit nicht zu.

2.3.5 Einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiete nach §§ 29 und 75 Abs. 1 Satz 1 des Landesnaturschutzgesetzes soweit nicht bereits von 2.3.1. erfasst

Das Plangebiet befindet sich in **keinem** einstweilig sichergestellten Naturschutzgebiet.

2.3.6 Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope gemäß § 20 des Landesnaturschutzgesetzes

Im Plangebiet befinden sich folgende geschützte Biotope.

- KBA - Flachwasserzone der Boddengewässer, makrophytenreich §
- KVR - Salzbeeinflusstes Röhricht §

VRL - Schilf – Landröhricht §

VSX - Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern §

Alle oben aufgeführten geschützten Biotope unterliegen aufgrund der Siedlungs- und Hafennähe einer starken anthropogenen Beeinträchtigung.

VRL ist von der Bebauung nicht betroffen.

2.3.7 Wasserschutzgebiete gemäß §19 des Wasserhaushaltsgesetzes und nach §35 des Landeswassergesetzes festgesetzte oder nach §137 Abs.2 des Landeswassergesetzes fortgeltende Heilquellenschutzgebiete sowie nach §78 Abs 1 des Landeswassergesetzes festgesetzte oder nach §78 Abs.2 des Landeswassergesetzes fortgeltende Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich in **keinem** Wasserschutz-,Heilquellenschutz,-oder – Überschwemmungsgebiet.

2.3.8 nach §136 Abs.1 des Landeswassergesetzes fortgeltende Küstenschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig im 200 m Küstenschutzstreifen.

Gemäß §19 Abs 2 Pkt 3 des LNatG M-V gelten die Einschränkungen für diesen Bereich für „bauliche Anlagen die aufgrund eines rechtsverbindlichen B- Planes errichtet....werden“ nicht.

2.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

- Das geplante Vorhaben befindet sich in einer ländlichen Gegend. Es ist davon auszugehen, dass es hier zu keiner Überschreitung von Umweltqualitätsnormen kam.

2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

- Die Lage des Vorhabens im ländlichen Raum schließt eine hohe Bevölkerungsdichte aus.
- Das Vorhaben entspricht Pkt. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes §2.

Das Vorhaben entspricht folgenden Aussagen des LROP:

7.5.5 Gewässerbezogener Tourismus

(1) *Durch die qualitative Verbesserung der Hafenanlagen einschließlich der entsprechenden Zufahrtswege und die **Schaffung neuer Liegeplatzkapazitäten** soll die Attraktivität der Küstengebiete der Planungsregion für den Segelsport erhöht und der **Wassersporttourismus nachhaltig entwickelt werden.***

(3) *In Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege ist die Umnutzung, der Ausbau oder die Erweiterung von Hafenanlagen zu Sportboothäfen und Wasserwanderrastplätzen in der Regel auszuschließen.*

Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege **kommen für eine angepasste Hafententwicklung und Nutzung durch Sportboote in Betracht**, wenn ihre Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege nicht erheblich beeinträchtigt wird. Zerschneidungs- und Störungseffekte sollen dabei gering gehalten werden.

7.5.5 Sonstige touristische Infrastruktur

(1) *Einwohner und Besucher der Planungsregion sollen ein attraktives Angebot an Sport- und Freizeitanlagen zu ihrer Verfügung haben. Diese Anlagen sind sinnvoll in die Siedlungen*

einzubinden und verkehrlich gut anzubinden. Die Sport- und Feizeitanlagen sind ortsbild- und landschaftsverträglich zu gestalten.

2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Es befinden sich keine Elemente mit o.g. Schutzstatus im Untersuchungsgebiet.

Es werden im Uferbereich archäologisch bedeutsame Gebiete vermutet. Das Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V ist bei der weiteren Planung mit einzubeziehen.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.1 Ausmaß der Auswirkungen

3.2 etwaiger Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen

3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

In Bezug auf o.g. Kriterien ist folgende Aussage zu treffen:

Das geplante Vorhaben liegt in einem Gebiet mit erheblicher anthropogener Vorbelastung. Es stellt den Ausbau von vorhandenen Anlagen dar und lässt gleichzeitig die Ordnung der Nutzungsverhältnisse mit Folge einer dauerhaften optimalen Lösung zu.

Von den insgesamt 1,7 ha geschützten Biotopen im Plangebiet werden 1,1 ha von der Bebauung beeinträchtigt, davon 0,2 ha dauerhaft versiegelt. Dies stellt einen Eingriff in einen durch menschlichen Einfluss zwar stark vorbelasteten aber dennoch ökologisch empfindlichen Bereich mit Schutzstatus dar. Durch Kompensationsmaßnahmen ist dieser Eingriff auszugleichen und somit das ökologische Gleichgewicht wieder herzustellen.

Das Vorhaben hat keine grenzüberschreitenden Auswirkungen.

Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung.

Bei einer Realisierung des Vorhabens werden für die Ansiedlung touristischer Betriebe bessere Voraussetzungen geschaffen. Das Vorhaben ist als ein Baustein für die wirtschaftliche Belebung der Region zu betrachten

Als Zusammenfassung zu den vorhergehenden Ausführungen kann eingeschätzt werden, dass die Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens im Bebauungsgebiet Altwarp „Sondergebiet Hafen“ nicht nachteilig erheblich und in jedem Fall ausgleichbar sein werden, so dass auf die Durchführung einer UVP verzichtet werden kann.

Zuarbeit zur Feststellung über die Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung gemäß §18 LNatG M – V

Vorhaben/ Gemeinde:

B- Plan 3/ 2001 Altwarp „Sondergebiet Hafen“/ Gemeinde Altwarp

Antragsteller/ Datum

Gemeinde Altwarp/ 10.06.04

Naturschutzbehörde

Landkreis Uecker – Randow

1. Für die Durchführung der FFH – Vorprüfung wird angenommen , dass der B- Plan mit der Ausweisung eines Freizeithafens ein Projekt bzw. Plan im Sinne von §10 Abs. 1 Nr. 11c) BNatSchG darstellt.

§ 10 Begriffe

(1) Im Sinne dieses Gesetzes bedeutet

11. Projekte

a) Vorhaben und Maßnahmen innerhalb eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets, sofern sie einer behördlichen Entscheidung oder einer Anzeige an eine Behörde bedürfen oder von einer Behörde durchgeführt werden,

b) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18, sofern sie einer behördlichen Entscheidung oder einer Anzeige an eine Behörde bedürfen oder von einer Behörde durchgeführt werden und

c) nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlagen sowie Gewässerbenutzungen, die nach dem Wasserhaushaltsgesetz einer Erlaubnis oder Bewilligung bedürfen,

soweit sie, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen, geeignet sind, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen; ausgenommen sind Projekte, die unmittelbar der Verwaltung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete dienen,

12. Pläne

Pläne und Entscheidungen in vorgelagerten Verfahren, die bei behördlichen Entscheidungen zu beachten oder zu berücksichtigen sind, soweit sie, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten, geeignet sind, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen; ausgenommen sind Pläne, die unmittelbar der Verwaltung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete dienen,

2. Ein Regelfall gemäß FFH – Erlass vom 16.07.2002 (Anlage 5, BI oder C I) liegt aufgrund der Festsetzung eines Freizeithafens **nicht** vor.

3. Das Plangebiet ist insgesamt **6,6 ha** groß. Die vorhabens- bzw. planspezifischen Wirkungen und Wirkintensitäten unterteilen sich in die baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren

Anlagebedingt:

Flächenversiegelung:

Die Gesamtversiegelung entsprechend der Flächenfestsetzungen lt. B-Plan beträgt 3,0 ha.

Die vorhandene Versiegelung beträgt **1,8 ha**. (Teile des vorhandenen Dorfes Altwarp und der gesamte Fährhafen mit all seinen Nebenanlagen)

Die Neuversiegelung beträgt **1,2 ha**.

Geschützte Biotope sind davon folgendermaßen betroffen:

KBA	- Flachwasserzone der Boddengewässer	0,1 ha
KVR	- Röhricht	0,1 ha
VSX	- Gehölzsaum	0,04 ha

Flächenverbrauch:

Der Gesamtanteil an unversiegelter Fläche im Plangebiet beträgt 3,6 ha.

Die unversiegelten Flächen innerhalb der vorhandenen Bebauung betragen **0,6 ha**.

0,8 ha wird durch Flächenumwandlung neu verbraucht.

Geschützte Biotope sind davon folgendermaßen betroffen:

KVR	- Röhricht	0,2 ha
VSX	- Gehölzsaum	0,1 ha

0,4 ha KBA - Flachwasserzone der Boddengewässer wird durch den Freizeithafenbetrieb mittelbar beeinträchtigt.

1,8 ha unversiegelte Fläche bleiben unverändert.

Nutzungsänderung

	Biotoptyp		
KBA	- Flachwasserzone der Bodengewässer, makrophytenreich §	SO Freizeithafen	- z.T NUTZUNGSÄNDERUNG
KVR	- Salzbeeinflusstes Röhricht §	SO Freizeithafen Schutzgebiete	- z.T NUTZUNGSÄNDERUNG
VRL	- Schilf – Landröhricht §	Schutzgebiete	- keine NUTZUNGSÄNDERUNG
VSX	- Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern §	Wege Schutzgebiete	- z.T NUTZUNGSÄNDERUNG
GIM	- Intensivgrasland auf Mineralstandorten	SO Caravan SO Freizeithafen Wohngebiet Verkehrsflächen Entwicklung N+L	- z.T NUTZUNGSÄNDERUNG
FGB	- Graben mit intensiver Instandhaltung	Entwicklung N+L	- keine NUTZUNGSÄNDERUNG
BBJ	- Jüngerer Einzelbaum	SO Hafen Erhaltung	- z.T NUTZUNGSÄNDERUNG

BBA	- Älterer Einzelbaum	Erhaltung Sportplatz Park	- keine NUTZUNGSÄNDERUNG
PHW	- Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen	SO Freizeithafen Wohngebiet Sportplatz	- z.T. NUTZUNGSÄNDERUNG
PHZ	- Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	SO Hafen SO Freizeithafen Wohngebiet Anpflanzungen	- keine NUTZUNGSÄNDERUNG
PWX	- Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzen	SO Hafen Erhaltung Entwicklung N+L	- z.T. NUTZUNGSÄNDERUNG
PPJ	- Jüngere Parkanlage	Park - Erhaltung	- keine NUTZUNGSÄNDERUNG
OVU	- Wirtschaftsweg nicht – oder teilversiegelt	SO Freizeithafen Verkehrsflächen Sportplatz	- keine NUTZUNGSÄNDERUNG
PZB	- Bootshäuser und Schuppen mit Steganlagen	SO Freizeithafen Verkehrsflächen	- keine NUTZUNGSÄNDERUNG
OVH	- Hafen	SO Hafen	- keine NUTZUNGSÄNDERUNG
ODF	- Ländlich geprägtes Dorfgebiet	SO Freizeithafen Wohngebiet Sportplatz	- keine NUTZUNGSÄNDERUNG - keine NUTZUNGSÄNDERUNG
OBD	- Brachfläche der Dorfgebiete	SO Hafen Anpflanzungen	- z.T. NUTZUNGSÄNDERUNG
ODV	- Verstädertes Dorfgebiet	SO Hafen	- keine NUTZUNGSÄNDERUNG
OVL	- Straße	Verkehrsflächen	- keine NUTZUNGSÄNDERUNG
OVP	- Parkplatz	SO Caravan SO Hafen Verkehrsflächen	- keine NUTZUNGSÄNDERUNG

Betriebsbedingt:Zerschneidung, Arealverkleinerung, Kollision

Das Plangebiet stellt keine Zerschneidung eines zusammenhängenden Lebensraumes dar.

Durch die Neuversiegelung und die Zerstörung geschützter Biotop kommt es auf relativ geringer Fläche zu Arealverkleinerung von Lebensräumen. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen, so die Schaffung eines zusammenhängenden Feuchtgebietes kann einen Ausgleich für diese vorhabensbedingte Wirkung schaffen. Die Lage des Plangebietes in Nutzungsänderunghe zum Vogelschutz/FFH – Gebiet stellt durch die Beruhigung der unmittelbar in SchutzgebietsNutzungsänderunghe befindlichen Fläche durch die Kompensationsmaßnahme keine Kollision des Vorhabens mit dem äußerst hochwertigen Schutzgebiet dar.

stoffliche Emissionen

Diese betriebsbedingten Auswirkungen werden durch den erhöhten Motorbootbetrieb steigen. Diese werden nicht bis ins Schutzgebiet reichen.

akustische Wirkungen

Die akustischen Wirkungen durch Motorboote werden sich erhöhen. Eine Belastung der Schutzgebiete ist nicht zu erwarten.

optische Wirkungen

Die geplanten Gebäude werden maximal 2 geschossig, im Bereich des Jachthafens 1 - geschossig errichtet. Die optischen Auswirkungen sind gering.

Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas

Diesbezügliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Gewässerausbau

Dies wird eventuell in Form von Spundwänden im Bereich des Jachthafens erfolgen. Ein Projekt liegt nicht vor.

Einleitungen in Gewässer

Es werden keine Einleitungen in Gewässer erfolgen. Es wird eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. In geeigneten Fällen kann unverschmutztes Regenwasser versickert werden.

Grundwasser u.a. Wasserstandsänderungen

Diesbezügliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Baubedingt:Baustraße, Lagerplätze etc.

Einrichtungen dieser Art sind allerdings nur temporär und auf ökologisch unempfindlichem Gelände zu erwarten.

Bauzeiten (Gesamtzeitraum u. tageszeitlich)

Voraussichtlich 1 Jahr werktags von 8.00 – 17.00 Uhr

Sonstige

Keine

An das Plangebiet unmittelbar angrenzend liegt das Natura und gleichzeitig EU – Vogelschutzgebiet Riether Werder, Gottesheide, Ahlbecker Seegrund, Altwarper Binnendünen, Neuwarper See DE 2251 –402 welches das NSG 186 und gleichzeitig FFH - Gebiet 2251 – 301 Altwarper Binnendünen, Neuwarper See, Riether Werder beinhaltet.

Das Plangebiet befindet sich mit dem Bereich des Freizeithafens in ca. **600 m** Entfernung zu dem **potentiellen** FFH – Schutzgebiet E 054 – 2 - Erweiterung Kleines Haff lt. Gebietsvorschlag Stand 22.02.2003.

5.

FFH – Zielarten und Lebensräume (incl. Leitarten) bzw. Zielarten des Vogelschutzgebietes	Störwirkungen entsprechend Pkt. 3 mit max. Wirkungsbereich auf die Art bzw. Lebensraum
Vogelschutzgebiet DE 2251 – 402 Zum Zeitpunkt der Planung lagen keine Angaben zu Zielarten vor	Es ist unwahrscheinlich, dass das Plangebiet als Nahrungs- oder Ausweichrevier für das angrenzende Vogelschutzgebiet dient, da die anthropogene Vorbelastung durch die bestehende Hafenanlage und das Dorf relativ groß ist. Zudem ist das Plangebiet sehr kleinteilig und bietet somit nicht die Fluchtdistanzen für empfindliche Vogelarten. Der Vogelzugaspekt wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt, da vom Vorhaben keine wesentlichen visuellen Reize und Lärmbeeinträchtigungen ausgehen. Durch den Bau des Jachthafens wird eine schon stark durch den Fährbetrieb beeinträchtigte Schilffläche beseitigt. Die Gefahr der Störung von Schilfbrütern durch diese Maßnahme ist durch die Vorbelastung der Fläche eher gering. Auf die zusammenhängenden Schilfflächen des angrenzenden FFH – Gebietes wird sich das Vorhaben nicht auswirken.
FFH - Gebiet 2251 – 301 1130 - Ästuarien,	Auswirkung auf Lebensraum Ästuar durch Motorboote und Fahrrinnenausbaggerung durch den Abstand zum Schutzgebiet unwahrscheinlich Vorbelastung durch Fischerei- und Hobbyschiffereibetrieb gegeben
2330 - Dünen m. offenen Grasfl. 7140 - Übergangs- und Schwingrasenmoore, 91 DO Moorwälder	Puffer wird durch Feuchtgebiet geschaffen Beeinträchtigung unwahrscheinlich
Fischotter	Wirkung auf den Lebensraum des Fischotters durch Uferausbau und Bootsverkehr durch die Vorbelastung unwahrscheinlich Kompensation durch Feuchtgebietenentwicklung möglich
Steinbeißer Rapfen, Flussneunauge	zusätzliche Beeinträchtigung der nebenstehenden Fischarten und deren Wanderverhalten durch das geplante Vorhaben ist aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Gebietes und der fehlenden Verbindung zu Süßwasserläufen unwahrscheinlich

geplante FFH – Gebietserweiterung E 054 – 2 1130 Ästuarien	wie oben
1230 Steil – Küsten	Lebensraum 1230 ist nicht betroffen
Flussneunauge, Rapfen Lachs, Finte, Steinbeißer	wie oben
Schlammpeitzger	Über das Vorkommen der nebenstehenden Fischart im Plangebiet kann keine Aussage getroffen werden. Eine Beeinträchtigung durch den geplanten Freizeithafen und der damit verbundenen Vernichtung von Schilfflächen sowie der erhöhten Lärm- und Schadstoffbelastung ist bei Vorkommen des Schlammpeitzgers in unmittelbarer Nutzungsänderung des Plangebietes gegeben
Biber Fischotter	wie oben Fischotter
Kegelrobbe	störungsarme Küstengewässer sowie Block- und Sandstrände / sonstige Uferbereiche als Lebensraum der Kegelrobbe sind nicht betroffen

Bebauungsplan Nr. 3 / 2001
Altwarps - Sondergebiet Hafen
Feststellung über die Notwendigkeit
einer Verträglichkeitsprüfung
gemäß §18 LNatG M- V

Kunhart Freiraumplanung
Fohlenwinkel 4 17034 Neubrandenburg
TEL: / FAX 0395/ 422 51 10/ FUNK: 0170/ 740 99 41

Neubrandenburg, den 17.06.03 M: 1:10.000

potentielles FFH-Gebiet

B-Plan Gebiet

FFH/Vogelschutzgebiet

