



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

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
Fax: 0721 56 8888 81

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

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

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13

„Bollwerkstraße 6“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a ohne Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Baabe / Rügen

Satzungsexemplar



D. W. S. C.
Bürgermeister



[Handwritten signature]
Dirwidok
Bürgermeister

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze	3
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets	3
1.2) Ziele der Planung.....	3
1.3) Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1) Flächennutzungsplan	3
1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung	3
1.4) Zustand des Plangebietes	4
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....	4
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet	5
2) Städtebauliche Planung	6
2.1) Städtebaulicher Entwurf.....	6
2.2) Erschließung	7
2.2.1) Verkehrliche Erschließung	7
2.2.2) Ver- und Entsorgung	7
2.4) Begründung zentraler Festsetzungen	8
3) Auswirkungen / Umweltbericht	8
3.1) Abwägungsrelevante Belange	8
3.2) Umweltrelevante Auswirkungen.....	9
3.2.1) Allgemeines	9
3.2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	9
3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	13
3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit	13
3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter	13
3.2.6.) Wechselwirkungen	13
3.2.7.) Schutzgebiete.....	13
3.2.8.) Zusammenfassung	14
3.2.9.) Monitoring	15

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Fischräucherei/Gaststätte „Zum Fischer“ mit den Flurstücken 147/7 und 146/2 der Flur 1 Gemarkung Baabe mit einer Fläche von insgesamt 3.170 qm. Nördlich wird das Plangebiet durch die Bollwerkstraße, südlich durch den neuen Boddendeich begrenzt.

Die Planung beruht auf einem digitalen Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) zum Stichtag 18.01.2013, die angesichts des weitgehend fehlenden Gebäudebestands für den Bereich durch eine Vermessung ergänzt wurde. Die Darstellungen der ALK sind aus dem Originalmaßstab der analogen Flurkarten abgeleitet (von 1:1000 bis 1:6035) und können Ungenauigkeiten aufweisen.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung soll der bestehende Gewerbebetrieb Fischerei mit Fischhandlung, Räucherei und Gaststätte „Zum Fischer“ erweitert und damit langfristig in seinem Bestand gesichert werden. Die Fläche ist durch angrenzende Bebauung vorgeprägt, der neue Deich bzw. der das Grundstück in Nord-Süd-Richtung querende Graben stellen eine dauerhafte Abgrenzung des Siedlungsbereichs sicher.

Da die Planung der Verbesserung der Nutzbarkeit und Bebaubarkeit im Innenbereich dient, wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Der Schwellenwert des § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm Grundfläche wird nicht annähernd erreicht. Es ist nicht zu erkennen, dass Vorhaben verwirklicht werden sollen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Vorhabenträger ist der Inhaber Roberto Brandt, Bollwerkstraße 6, 18586 Ostsebad Baabe.

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostsebad Baabe stellt die bisherige Betriebsfläche einschließlich der östlichen, für die Bebauung vorgesehenen Hälfte des Flst. 147/7 als gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan ist nach §8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist das Ostsebad Baabe zusammen mit dem Nachbarort Sellin Grundzentrum im Tourismusschwerpunktraum.

Gemäß 5.4(9) sollen die kleine Hochsee- und Küstenfischerei sowie die Fischverarbeitung als leistungsfähiger Zweig der Gesamtwirtschaft erhalten und entwickelt werden. Dabei ist dem Anliegen der nachhaltigen Bewirtschaftung der Bestände und dem Schutz gefährdeter Arten besonders Rechnung zu tragen. Besondere Chancen bieten sich dabei durch eine Verlängerung der Wertschöpfungskette (Räucherei) bzw. Direktvermarktung der eigenen Erzeugnisse (Fischgastätte). Nach 3.1.3(8) soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Stärker als bisher sind dabei auch Angebote

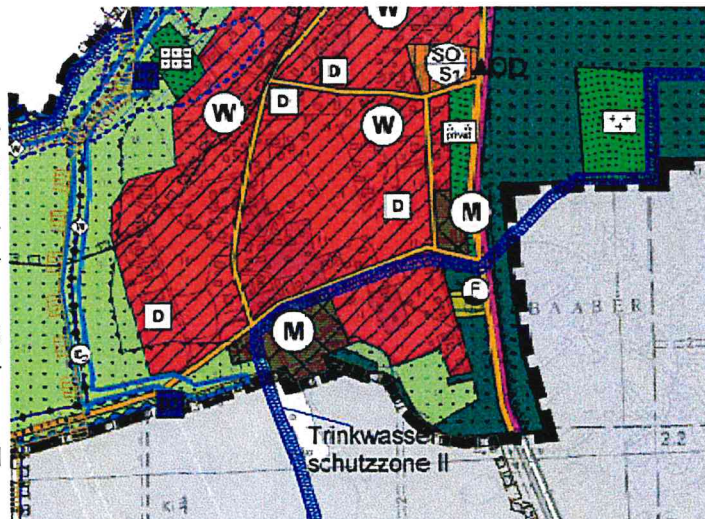


Abbildung 1: Flächennutzungsplan (Ausschnitt Ortslage Baabe)

aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.

Allgemein soll die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen erfolgen (Ziel 4.1.4 Siedlungsentwicklung). Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7)). Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird bei der vorliegenden Planung durch eine kleinteilige Arrondierung entlang der bestehenden Erschließungsstraße innerhalb der Abgrenzung des neuen Deichs erreicht.



Abbildung 2: Luftbild (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

1.4) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Im Plangebiet besteht der Gewerbebetrieb Fischerei mit Fischhandlung, Räucherei und der Gaststätte „Zum Fischer“. Es besteht ein umfangreicher Gebäudebestand (ca. 460 qm Gebäude zuzgl. Ca. 30 qm Schuppen) und damit eine starke bauliche Nutzung des rund 950 qm großen Grundstücks. Die für den Betrieb notwendigen Stellplätze befinden sich auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flst. 144) und sind weder eigentumsrechtlich noch planungsrechtlich gesichert.

Das westlich angrenzende Flst. 147/7 ist unbebaut und wurde in den letzten Jahren als Lager- bzw. Parkplatz genutzt. Durch das Grundstück verläuft ein Graben, der die Oberflächenentwässerung der angrenzenden Straßen aufnimmt

Nördlich wird das Plangebiet durch die Bollwerkstraße, südlich durch den neuen Boddendeich begrenzt. Der Boddendeich grenzt in diesem Bereich den Siedlungsbereich prägend gegenüber den angrenzenden Waldflächen ab.

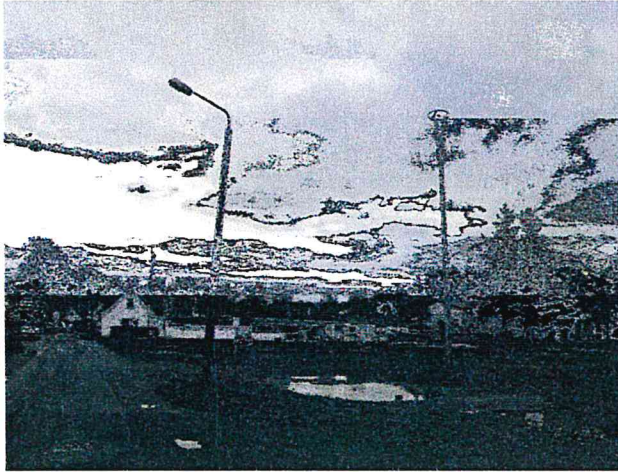


Abbildung 3a, b: Ansicht Plangebiet von Westen

Bestandsgebäude der Außenterrasse der Fischgaststätte

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Natura 2000 Gebiete

Internationale Schutzgebiete befinden sich erst in einer gewissen Entfernung zum Plangebiet.

In einem Abstand von ca. 180 m westlich liegt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ mit einer Fläche von 87.468 ha. Von der geringfügigen Arrondierung der Ortslage, die innerhalb der durch den Boddendeich eng vorgegebenen Fläche verbleibt, werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs und damit auch keine erkennbaren Auswirkungen auf die das EU-Vogelschutzgebiet ausgehen.

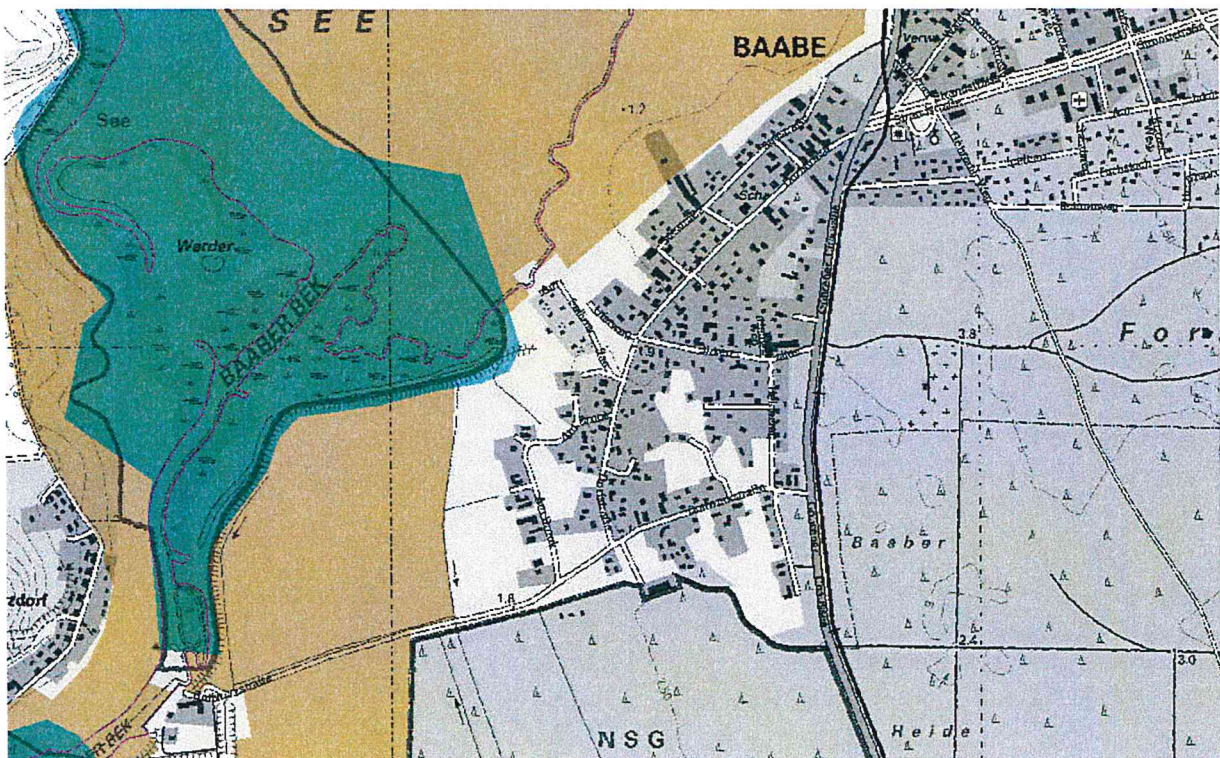


Abbildung 3: Schutzgebiete FFH-Gebiet (blau); EU-Vogelschutzgebiet (braun)
(Quelle: /www.umweltkarten.mv-regierung.de)

In einer Entfernung von rund 345 m in Richtung Nordwesten schließt das FFH-Gebiet „Küstenlandschaft Südostrügen“ mit der EU-Nummer DE 1648-302 an. Für das 2.426 ha große Gebiet sind als FFH-Arten die Schmale Windelschnecke, der Fischotter und die Kegelrobbe gelistet. Auf den vorgentzten Flächen des Plangebiets innerhalb der eingedeichten Fläche der Ortslage Baabe sind weder FFH-Lebensraumtypen noch FFH-Arten vorhanden. Auswirkungen auf das Schutzgebiet selber sind wegen des großen Abstands sowie der Geringfügigkeit des Vorhabens nicht zu erkennen.

Biosphärenreservat Südost Rügen

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen.

Südlich des Boddendeichs liegt die Teilfläche *Göhrener Litorinakliff und Baaber Heide* des Naturschutzgebietes Nr. 189 Mönchgut. Das Göhrener Litorinakliff sowie die Baaber Heide werden in einer Teilfläche des Naturschutzgebietes 189 Mönchgut zusammengefasst, als FFH-Gebiet wurde jedoch nur der Teil des Litorinakliffs ausgewiesen. Hinsichtlich des geringen Umfangs des Vorhabens sowie die eindeutige Abgrenzung durch den neuen Boddendeich sind im nahe gelegenen NSG 189 (Teilfläche Göhrener Litorinakliff und Baaber Heide) keine Störungen zu erwarten.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt - wie nahezu die gesamte Ortslage Baabe - in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiet „Baaber Heide“ Nummer: MV_WSG_1648_01, festgesetzt mit Beschluss 65-12/81 vom 10.09.1981. Das Wasserschutzgebiet Baaber Heide (Gebietsnummer: 1648-01) wurde mit dem Beschluss des Kreistages Rügen Nr. 65-12/81 am 10.09.1981 festgesetzt und durch § 136 Abs. 1 LWaG M-V in seiner Gültigkeit, einschließlich der entsprechenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen, bestätigt.

Wald

Südlich angrenzend an den Deich befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG MV. Der 30m Waldabstand wird gemäß WAstVO von Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, freigehalten.

1.4.3) Deich

Gemäß § 84 Abs. 5 LWaG i.V.m. § 74 Abs. 1 LWaG ist jede Benutzung der Deiche und ihrer beiderseitigen, mindestens drei Meter breiten Schutzstreifen, die ihre Wehrfähigkeit beeinträchtigen kann, unzulässig. U.a. ist zum Schutz der Deiche und ihrer Schutzstreifen insbesondere das Betreten außerhalb der angelegten Wege und Übergänge, das Fahren mit Fahrzeugen aller Art und das Parken, das Lagern von Stoffen, das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, das Beschädigen der Grasnarbe, das Treiben von Vieh und Halten von Haus- und Nutztieren sowie das Errichten oder Verändern von Bauwerken und Anlagen, das Aufstellen, Lagern oder Ablagern von Gegenständen aller Art sowie das Verlegen von Rohren, Kabeln und anderen Leitungen verboten. Dies ist auch während Bauzeiten zu beachten.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Städtebaulicher Entwurf

Im Plangebiet soll zur Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs ein gemischt zu Wohn- und Gewerbebezwecken (Gaststätte, Laden) nutzbares Gebäude errichtet werden. Das Gebäude wird in ortsüblicher eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Steildach vorgesehen und wird das Erscheinungsbild des südlichen Ortsrands verbessern. Eine moderate GRZ von 0,3 sowie eine angepasste Firsthöhe von 8,8 m über Straßenniveau (1,7 m HN) sichern eine kleinmaßstäbliche Erweiterung (1,7 m HN zuzüglich Gebäudehöhe 8,8 m = Firsthöhe 10,5 m HN).

Angesichts der gewerblichen Nutzung ist jedoch eine umfangreiche Befestigung der Freiflächen (z.B. für Außengastronomie oder als Arbeitsfläche) zu ermöglichen. Zudem muss zur Sicherung des Gewerbebetriebs eine Option für die Herstellung der notwendigen Stellplätze berücksichtigt werden, da diese an der bisherigen Stelle eigentumsrechtlich nur geduldet werden und auf dem bebauten Flst. 146/2 angesichts der starken Überbauung kein Platz ist. Hierzu wird die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19(4) BauNVO entsprechend angepasst.

Der westliche Bereich des Grundstücks bis angrenzend an den Graben bleibt dauerhaft unbebaut und wird als Gartenfläche gestaltet.

Bei der Anordnung der Gebäude (bzw. der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche) wurde der Waldabstand berücksichtigt. Im Waldabstand können nach § 2 Waldabstandsverordnung Ausnahmen für nicht überdachte Stellplätze und geringfügige Nebenanlagen zugelassen werden.

Das neue Gebäude wird wie der bestehende Betrieb von der Bollwerkstraße aus erschlossen.

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>GRZ</i>	<i>Bebauung Planung</i>	<i>Bebauung Bestand</i>
Mischgebiete	2.060 qm	0,3	618 qm	ca. 460 qm
Grünfläche / Garten	1.105 qm		--	--
Gesamtgebiet	3.165 qm		618 qm	ca. 470 qm

2.2) Erschließung

2.2.1) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Bollwerkstraße aus.

2.2.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an und kann durch die bestehenden Anlagen erschlossen werden. Die Leitungsnetze sind entsprechend grundstücksbezogen zu ergänzen.

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR). Die wassertechnische Erschließung ist mit ihm zu regeln und ggf. vertraglich zu vereinbaren. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Ein Erschließungsvertrag ist ggf. abzuschließen. Die Kosten für die Netzerweiterungen bzw. Erneuerungen incl. Planungsleistungen sind durch den Vorhaben- bzw. Erschließungsträger zu übernehmen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz des ZWAR zu realisieren. Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAR gesichert werden.

Das anfallende Schmutzwasser kann in das vorhandene öffentliche Schmutzwassersystem (Druckentwässerung) in der Bollwerkstraße eingeleitet werden. Das innere Netz (incl. Pumpwerk und Druckleitung) ist evtl. neu aufzubauen.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Es kann daher vor Ort durch Versickerung (flächig sickersickerwasserbestimmte Sande) dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Das Plangebiet wird durch den Graben

04/05 gequert und so in westlicher Richtung (zum Schöpfwerk Baabe) entwässert. Sollten bei der weiteren Planung festgestellt werden, dass das anfallende Regenwasser nicht auf den Grundstücken versickert/verwertet werden kann und eine Einleitung in diesen Graben notwendig wird, ist der WBV „Rügen“ mit Detailplänen und Einleitmengen zu beteiligen.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist durch Hydranten im Verlauf der Bollwerkstraße gesichert. Bei Bedarf kann ein zusätzlicher Hydrant gesetzt werden.

Im Planbereich bzw. angrenzend befinden sich Telekommunikationsanlagen von der Deutschen Telekom und von Kabel Deutschland, die bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Unternehmen zu veranlassen.

2.3) Begründung zentraler Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung werden Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Angesichts der geringen Größe stellt sich das Plangebiet jedoch nicht als ein selbständiger Bereich dar, sondern ist zusammen mit den östlich anschließenden Bereichen (Bootshalle) Bestandteil eines größeren gewerblich geprägten Mischgebiets am Ortsrand südlich der Bollwerkstraße.

Aufgrund der vergleichsweise großen Grundstücke sowie geschuldet der Lage am Rand des Siedlungsbereichs wird im Plangebiet eine moderate Bebauungsdichte mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Die ortsübliche Bebauungsstruktur mit vorwiegend eingeschossigen, freistehenden Einzelhäusern wird aufgenommen. Auf die Festsetzung zur Bauweise kann angesichts der Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet werden. Bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde der Waldabstand berücksichtigt.

Die im Waldabstand liegende Fläche des Baugebiets wird nach § 9(1) Nr. 10 als von Bebauung freizuhalten festgesetzt. Nebenanlagen als Gebäude sowie Carports können nur ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Forstbehörde zugelassen werden. Grundlage ist § 2 Waldabstandsverordnung, nach der im Waldabstand Ausnahmen für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden können. Voraussetzung für das Einvernehmen der Forstbehörde ist voraussichtlich der Abschluss einer Vereinbarung über die Aufwendungen hinsichtlich einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht.

Die Festsetzungen zur Gestaltung werden auf allgemeine Grundsätze (geneigte Dächer, Beschränkung der Größe der Dachgauben) beschränkt.

3) Auswirkungen / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die *Belange der gewerblichen Wirtschaft* zu berücksichtigen: Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Mit der Planung soll der bestehende Gewerbebetrieb Fischerei mit Fischhandlung, Räuchererei und Gaststätte „Zum Fischer“ erweitert und damit langfristig in seinem Bestand gesichert werden.

- Angesichts der Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzone III ist den *Belangen der Wasserwirtschaft (Schutzgut Trinkwasser)* eine hohe Bedeutung zuzumessen. Die geplanten Nutzungen stellen jedoch keine Gefährdung für das Trinkwasserschutzgebiet dar.
- Die *Belange der Forstwirtschaft (Wald)*. Südlich angrenzend an das Plangebiet bestehen Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V. Die Waldflächen werden nicht für eine bauliche Nutzung beansprucht. Der Waldabstand wird eingehalten. Im Waldabstand können nach § 2 Waldabstandsverordnung Ausnahmen für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.
- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich trotz Lage im Biosphärenreservat Südost-Rügen nur nachrangig zu berücksichtigen. Sonstige Schutzgebiete bzw. wertvolle Biotopstrukturen sind im Plangebiet bzw. im Wirkungsbereich der Planung nicht vorhanden. Das Plangebiet ist durch den bestehenden Boddendeich von den angrenzenden Landschaftsflächen abgetrennt. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs können bestehende Flächenbedarfe ohne zusätzliche Verkehrsflächen sparsam und schonend berücksichtigt werden. Eine Nutzung baulich vorgeprägter und erschlossener Grundstücke entspricht den Zielen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Grundstückseigentümer im sowie angrenzend an das Plangebiet (Nachbarn, Waldeigentümer) angemessen zu berücksichtigen.

3.2) Umweltrelevante Auswirkungen

3.2.1) Allgemeines

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

Die Planung erstreckt sich auf einen teilweise bereits bebauten, ansonsten aber durch die umliegenden Nutzungen vorgeprägten Bereich, so dass die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Bei Planungen nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht:

- Durch die Planung wird *anlagebedingt* eine Zunahme der Versiegelung im Plangebiet erfolgen (Bebauung und Nebenanlagen).
- *Betriebsbedingte Auswirkungen* sind schon angesichts der geringen Größe der Erweiterung nicht zu erkennen. Das Verkehrsaufkommen auf der Bollwerkstraße wird sich nicht messbar verändern. Durch Anschluss des Standorts an die öffentliche Abwasserkanalisation wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und -behandlung sichergestellt. Stoffliche Belastungen auf die Natur sind nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen entsprechen hinsichtlich ihrer Qualität der Umgebungscharakteristik.
- *Baubedingt* sind durch Neubau kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm, erhöhten Schwerlastverkehr zu erwarten, die jedoch angesichts der geringen Größe der Maßnahme sowie wegen des zeitlich befristeten Charakters und bei sachgerechter Ausführung (z.B. fachgerechter Umgang mit Mutterboden, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden.

3.2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen

sommern und milden Wintern. Der Mittel kälteste Monat ist mit -0,3 °C der Februar, die wärmsten sind Juli und August mit 16,7 °C, was einer mittleren Jahresschwankung von 17 °C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,0 °C.

Die offene Grünfläche fungiert als Frischluftentstehungsgebiet.

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

Minimierung und Vermeidung: Die geplante relativ geringfügige Zunahme von Versiegelung ist im vorliegenden klimatisch unbelasteten Raum nicht geeignet, das Lokalklima negativ zu beeinflussen. Folglich können keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ausgewiesen werden.

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

Boden

Bestand/ Bewertung: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet flächig sickerwasserbestimmte Sande vor.

Gemäß Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 4 (sehr hoch) bewertet wird. Dies gründet in der Einordnung des Plangebietes sowie dessen weiterer Umgebung in den Bodenfunktionsbereich „Sande sickerwasserbestimmt“.

Bewertung: Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch menschliche Nutzung (ungeregelte Parkplatznutzung) gekennzeichnet sind. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist bereits durch Wohn- und Gewerbenutzung und flächenhafte Versiegelungen gekennzeichnet. Anfallendes Oberflächenwasser ist aufgrund der Grundwassernähe flächig zu versickern oder über den bestehenden Graben aus dem Gebiet heraus zu leiten.

Minimierung und Vermeidung: Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer Entwicklung in bereits bebauten, siedlungsnah geprägten Gebieten verzichtet. Eine Erhöhung der Versiegelung durch den Bau neuer Gebäude ist nicht zu vermeiden.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil an versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen erhöht sich. Auf diesen Flächen gehen die Bodenfunktionen verloren, die Grundstücksflächen werden anthropogen verändert. Aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens sind Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht absehbar.

Wasser

Bestand/ Bewertung: An Oberflächengewässern befindet sich in einer Entfernung von ca. 550 m zum Plangebiet der Selliner See und die Baaber Bek. Die Ostsee und die Having weisen eine größere Entfernung (ca. 1500 m) zum Plangebiet auf. Die Ortslage wird boddenseitig (südlich angrenzend an das Plangebiet) durch einen Landesschutzdeich geschützt, dessen Erneuerung und Anpassung auf das aktuelle Bemessungshochwasser im Jahr 2006 abgeschlossen wurde. Seeseitig (östlich) wird die Gemeinde durch eine Hochwasserschutzdüne geschützt.

Durch das Plangebiet verläuft ein Graben, der das Oberflächenwasser der angrenzenden Straßen ableitet.

Das Grundwasser im Plangebiet ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt, da der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone unter 20 % liegt (Angaben aus der landesweiten Analyse und Bewertung der Naturraumpotentiale im Umweltportal des Landes M-V). Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 20-25 % im Plangebiet eine sehr hohe Bedeutung (Stufe 4). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine sehr hohe Bedeutung (>10.000m³/d) beigemessen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpom-

mern).

Die ausgewiesenen Bauflächen liegen gem. vorliegender Abgrenzung der Wasserschutzzonen (Quelle: Kartenportal Umwelt, LUNG MV) in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Baaber Heide (Nr. 1648-01). Das Wasserschutzgebiet Baaber Heide (Gebietsnummer: 1648-01) wurde mit dem Beschluss des Kreistages Rügen Nr. 65-12/81 am 10.09.1981 festgesetzt und durch § 136 Abs. 1 LWaG M-V in seiner Gültigkeit, einschließlich der entsprechenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen, bestätigt.

Die zusätzliche Versiegelung durch Gebäudegrundflächen und Nebenanlagen verhindert lokal die Grundwasserneubildung. Aufgrund der relativen Geringfügigkeit der Bebauung ist diese nicht geeignet, die Grundwasserneubildungsfunktion des Einzugsgebietes insgesamt erheblich zu beeinträchtigen.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnte. Die geplante Erweiterung birgt keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser. Maßnahmen zur Minimierung können außer dem Ableiten des völlig unbelasteten Oberflächenwassers (Dachwasser) in den Untergrund als Teilkompensation der durch die Überbauung lokal gestörten Grundwasserneubildungsfunktion nicht benannt werden.

Zustand nach Durchführung: Die Bebauung von neu ausgewiesenen Wohngrundstücken mit einem entsprechend erhöhten Anteil an versiegelten Flächen wird das Schutzgut Wasser lokal beeinträchtigen. Der Verbleib von unbelastetem Dachwasser auf dem Grundstück kann dies zu Teilen kompensieren. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind aufgrund des geringen Planumfangs nicht abzusehen. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern.

Bei Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

Pflanzen und Tiere

Bestand/ Bewertung: Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Drahtschmielen Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Schattenblumenbuchenwald mit Übergang zu Weißmoos-Krähenbeer-Kiefern-Küstenwald auf. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Das Plangebiet ist im östlichen Abschnitt dicht bebaut; der unbebaute westliche Abschnitt dient als ungeordneter Park- / Lagerplatz.

Südlich des Plangebiets befindet sich eine Waldfläche. Diese ist durch den neuen Boddendeich vom Plangebiet getrennt und wird nicht für die bauliche Nutzung beansprucht. Der gesetzlich vorgeschriebene Abstand von 30m wird eingehalten. Die Schutzziele des Waldes, welche im Erhalt und der Entwicklung naturnah geprägter Waldbestände liegen, werden durch das Vorhaben nicht gefährdet, da sich die Entwicklung weder in die Bestände hinein erstreckt, noch geeignet ist, die grundlegenden naturräumlichen Verhältnisse zu verändern.

Pflanzen/ Bewertung: Die vorgefundenen Biototypen weisen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotopen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht.

Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Das Plangebiet bietet den kartierten Biototypen entsprechend nur eingeschränkte allgemeine Lebensraumfunktionen. Für die vorhandenen, durch den Gewerbebetrieb genutzten Gebäude (Fischerei, Gaststätte, Wohnung) kann eine Nutzung von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vo-

gelarten nicht ausgeschlossen werden. Aktuelle Umbaupläne für diesen bereits bebauten Bereich sind nicht bekannt.

Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes eventuelle Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch des Gebäudes im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauung, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. §44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen, sofern die Realisierung des Vorhabens nicht innerhalb der kommenden 5 Jahre realisiert wird. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist im Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen. Durch das LUNG sind Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Minimierung und Vermeidung: Durch Nutzung von Freiflächen, die bereits von Bebauung umgeben sind, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und Eingriffe in baulich nicht vorgeprägte Standorte vermieden. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche sowie die Pflanzung von Einzelbäumen schaffen eine dauerhafte Grünstruktur. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potenziellen Teillebensraumes für Fledermäuse sind Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch des Schuppens im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben beansprucht derzeitige Wiesenfläche für Versiegelung und Überbauung. Durch Baumpflanzungen wird eine dauerhafte Struktur an Großgrün gesichert.

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

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit „Nord- und Ostrügensche Hügel- und Boddenland“, welches durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Reliefform gekennzeichnet ist. Dem Bewahren des Landschaftsbildes wird innerhalb des Biosphärenreservat Südost-Rügen eine besondere Bedeutung beigemessen.

Das Plangebiet liegt nahe des Selliner Sees am südwestlichen Ortsrand von Baabe. Aufgrund des Anschlusses an vorhandene Bebauung (nördlich und westlich), dem angrenzenden Wald (südlich) und der Einfassung der Ortslage durch den Boddendeich ist das Plangebiet von außen kaum landschaftsbildbestimmend.

Minimierung und Vermeidung: Durch den Anschluss an die bestehende Bebauung sowie eine höhenmäßige Anpassung an den baulichen Bestand (Eingeschossigkeit) werden Landschaftsbildveränderungen vermieden. Die westlich des Grabens liegenden Flächen werden gärtnerisch als Grünfläche angelegt. Eine Erweiterung der Wohnbebauung der Ortslage an dieser Stelle vermeidet den Verbrauch an ungestörten und landschaftsbildwirksameren Standorten.

Zustand nach Durchführung: Der südliche Ortsrand von Baabe wird durch die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes räumlich gefasst. Der naturgeprägte Charakter des Umfelds von Baabe (Nähe zum Selliner See und den Waldflächen der Baaber Heide) bleibt bewahrt.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung nicht nachhaltig verändert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Bei Planungen nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung: Zur Minderung negativer Auswirkungen wird der Bereich westlich des Grabens als private Grünfläche festgesetzt und mit Pflanzgeboten belegt. Weitere Maßnahmen können angesichts der geringen Größe des Plangebiets nicht benannt werden.

3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit

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

Auswirkungen auf die Erholungseignung: Das Vorhaben ist auf einer Fläche geplant, die durch den Boddendeich von der offenen Landschaft abgegrenzt ist. Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Ziel der Planung ist eine Attraktivitätssteigerung der Ortslage Baabe durch Sicherung eines traditionellen Gastronomie- und Fischereibetriebs, die den Anwohnern und den Gäste gleichermaßen zugute kommt.

Allgemeine Lebensqualität: Das Vorhaben dient der planungsrechtlichen Absicherung der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs. Der damit ermöglichte Erhalt von Arbeitsplätzen ist als sich positiv für das Schutzgut Mensch zu betrachten.

Da die geplante Nutzung (Gaststätte) grundsätzlich den bereits in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen entspricht (Mischgebiet), sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Schutzbedürftige Nutzungen auf unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken bestehen nicht.

3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

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

3.2.6.) Wechselwirkungen

Die Frequentierung der unmittelbar umgebenden Landschaft über vorhandene Wanderwege, wird sich aufgrund der geplanten Nutzungsart nicht verändern. Die geplante Nutzung entspricht der Nutzung im umgebenden Bestand. Umweltrelevante Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

3.2.7.) Schutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in einer gewissen Entfernung zum Plangebiet. In einem Abstand von ca. 180 m westlich liegt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ mit einer Fläche von 87.468 ha. In einer Entfernung von rund 345m Richtung Nordwesten liegt das FFH- Gebiet „Küstenlandschaft Südostrügen“ mit der EU-Nummer DE 1648-302.

Das Plangebiet schließt sich an die bestehende Ortslage an und wird durch den Boddendeich von der offenen Landschaft eindeutig abgegrenzt, somit besteht kein räumlicher Bezug zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten. Die untergeordnete Arrondierung der Ortslage ist nicht geeignet, die generellen Auswirkungen der Ortslage Baabe auf die umgebende Landschaft zu verändern. Angesichts der Geringfügigkeit werden der Planung zuzurechnende Auswirkungen vielmehr nur auf unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken festzustellen sein. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist damit nicht erkennbar.

Nationale Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ / Biosphärenreservat „Südost-Rügen“

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates „Südost-Rügen“. Gemäß „Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen“ vom 12. September 1990, § 5 Abs. 1 ist in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten.

Die Planung zur Sicherung und Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs (Fischerei mit Gaststätte) ist, da es sich in den bestehenden baulichen Zusammenhang der Ortslage Baabe einfügt und sich der ortstypischen Bauweise unterordnet, als mit den Schutzziele der Biosphärenreservatsverordnung vereinbar.

Naturschutzgebiet Mönchgut

Südlich des Boddendeichs schließt sich die Teilfläche *Göhrener Litorinakliff und Baaber Heide* des Naturschutzgebietes Nr. 189 Mönchgut. Das Göhrener Litorinakliff sowie die Baaber Heide werden in einer Teilfläche des Naturschutzgebietes 189 Mönchgut zusammengefasst, als FFH- Gebiet wurde jedoch nur der Teil des Litorinakliffs ausgewiesen.

Der Bestand an Bebauung und die daraus resultierende Ausweisung der Ortslage in ihren vorhandenen Nutzungen stellen keine Veränderung gegenüber den Schutzgebieten dar und werden als vorhandene Beeinträchtigung angesehen. Angesichts des geringen Umfangs des Vorhabens sowie der eindeutigen Trennung durch den Bodendeich sind im nahe gelegenen NSG 189 (Teilfläche Göhrener Litorinakliff und Baaber Heide) keine Störungen zu erwarten.

3.2.8.) Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 „Bollwerkstraße 6“ der Gemeinde Ostseebad Baabe ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der Trennwirkung des Boddendeichs wird das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiet DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen sowie SPA- Gebiet DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund) ausüben. Es sind keine Auswirkungen zu erkennen, die räumlich über direkt angrenzende Bereiche auf Nachbargrundstücken hinausgingen.

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

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

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

3.2.9.) Monitoring

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

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

Baabe, März 2014