

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
Fax: 0172 568 888 81
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

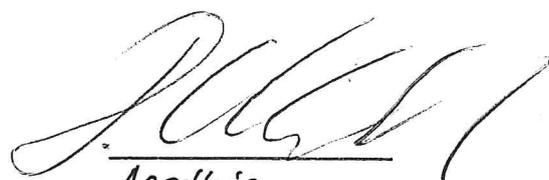
5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Cam- pingplatz Baabe“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Baabe / Rügen



Satzung


Matthias
Bürgermeister

5. Änderung und Ergänzung des B-Plan Nr. 10
„Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“
Gemeinde Ostseebad Baabe / Rügen



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	2
1.1) Umfang der Änderung.....	2
1.2) Ziele der Planung.....	3
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4) Bestandsaufnahme.....	3
2) Städtebauliche Planung.....	4
2.1) Nutzungskonzept.....	4
2.2 Flächenbilanz.....	5
2.3) Erschließung.....	5
2.4) Begründung zentraler Festsetzungen.....	6
3) Auswirkungen.....	6
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	6
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	7

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Mit der 5. Änderung und Ergänzung wird der Geltungsbereich um angrenzende bebaute Grundstücke erweitert. Die Fläche zur Abrundung des B-Planes Nr. 10 besteht aus den Flurstücken 42/60, 42/63, 42/64, 42/67, 42/68 sowie den anteiligen Wegflächen von Fuchsloch und Dünenweg mit insgesamt 6.527 m².

Das Plangebiet grenzt

- im Süden mit der Straße „Fuchsloch“ an Ferienhausbebauung (B-Plan Nr. 10),
- im Westen und Norden an die mit Wochenend- oder Ferienhäusern bebauten Flurstücke 42/59 (Westen) und 42/61, 42/62 42/65, 42/66, 42/69 (Jakobsberg),
- im Osten an den Dünenweg.

Die bisherigen Festsetzungen des B-Plans können weitgehend auf den Erweiterungsbereich übertragen werden. Die Grundzüge der Planung, insbesondere die generelle Ausweisung zur Art der baulichen Nutzung (Sondergebiete nach 10 BauNVO) bleibt unverändert.

Die Plangrundlage wurde vom Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schönemann – öffentlich bestellte Vermessungsingenieure mit Stand 10/2010 gefertigt.

Da es sich um einen bebauten Bereich handelt, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung

gemäß § 13a BauGB als vereinfachtes Verfahren aufgestellt. Die zulässige Grundfläche liegt weit unterhalb der Schwelle des §13a (1) Nr. 1. Die zukünftig zulässige Nutzung entspricht dem Bestand bzw. der näheren Umgebung; es sollen keine UVP-pflichtigen Vorhaben zugelassen werden. Die Verträglichkeit mit den Schutzziele in der Nähe befindlicher Schutzgebiete nach internationalem Recht wurde bestätigt (vgl. Kap. 3.2.2).

1.2) Ziele der Planung

Mit den Änderungen soll die Qualität der touristischen Anlagen verbessert werden. Derzeit wird das Grundstück vom zuständigen Bauordnungsamt des Landkreises Rügen trotz der baulichen Nutzung als Außenbereich nach § 35 BauGB eingestuft.

Der alte Gebäudebestand aus DDR-Zeiten entspricht weder funktional noch gebäudetechnisch den heutigen Anforderungen.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Baabe verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. In diesem ist das Plangebiet als Sondergebiet: Ferienausgebiert nach §10 BauNVO ausgewiesen.

Die Planung ist damit nach §8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

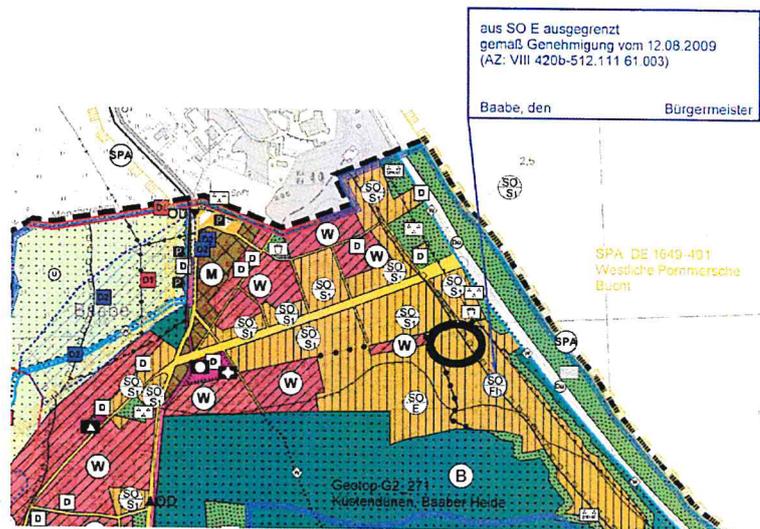


Abbildung 1: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Bestehende Nutzungen

Im Plangebiet stehen mehrere Wochenend- bzw. Ferienhäuser, die vom Fuchslloch bzw. vom Dünenweg aus erschlossen werden.

Flst. 42/60	winkelförmiger Bungalow, Grundfläche 69qm
Flst. 42/63	Bungalow, Grundfläche 71qm; zwei Nebengebäude, Grundfläche ges. 15qm
Flst. 42/64	zwei Bungalows, Grundflächen 43qm und 17qm
Flst. 42/67	Bungalow mit Anbau, Grundfläche 65qm
Flst. 42/68	Bungalow mit Anbau, Grundfläche 109qm

Der Gebäudebestand (mit Nebengebäude) weist insgesamt eine Grundfläche von insgesamt 388qm (bzw. mit Terrassen ca. 410 qm) auf.

1.4.2) Schutzgebiete

Im Plangebiet bzw. im näheren Umfeld befinden sich Schutzgebiete nach nationalem und internationalem Recht.

Das Plangebiet liegt wie die gesamte Ortslage Baabe innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservat Südost-Rügen (Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung).

In einem Abstand von mindestens 190m in östlicher Richtung liegt das europäische Vogelschutzgebiet DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“ (SPA_1649-401).

Das Plangebiet liegt wie die gesamte Ortslage Baabe innerhalb der Trinkwasserschutzzone: III des Trinkwasserschutzgebiets „Baaber Heide“ (Nummer: MV_WSG_1648_01 gemäß Beschluss:

65-12/81 vom 10.09.1981).

Nach Landesrecht geschützte Bio- oder Geotope sind im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

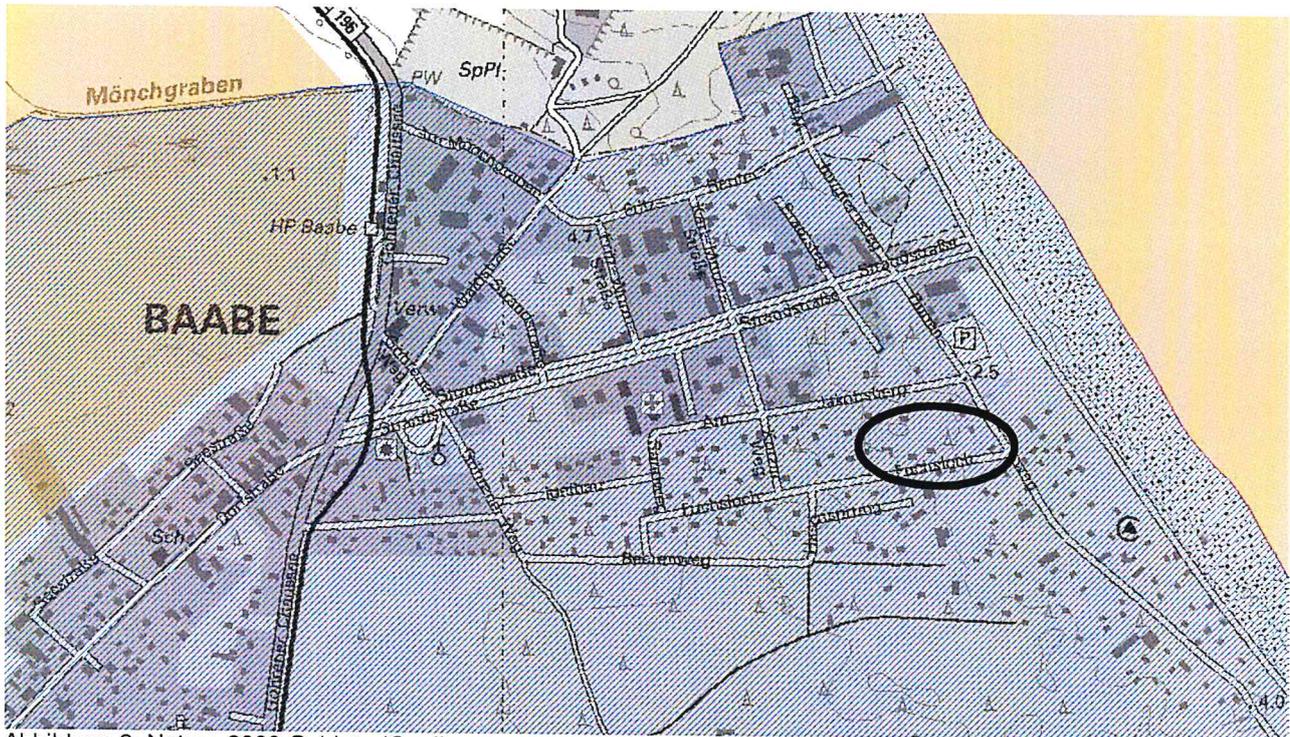


Abbildung 2: Natura 2000 Gebiete (Quelle: www.umweltarten.mv-regierung.de
braun: EU-Vogelschutzgebiete; blau schraffiert: Trinkwasserschutzgebiet

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Für das Plangebiet (Ergänzungsbereich) wird eine extensive Neubebauung mit im Verhältnis zur Grundstücksgröße kleinen Ferienhäusern (Gebäudegrundfläche von maximal 70qm zuzüglich Terrassen) angestrebt. Angesichts der funktionalen wie bautechnischen Defizite der Bestandsbebauung ist davon auszugehen, dass mittelfristig der größte Teil des Gebäudealtbestands erneuert werden wird.

Die neuen Ferienhäuser werden in lockerer Anordnung angeordnet, so dass der bestehende Waldcharakter in topografisch bewegter, offener Landschaft erhalten bleibt. Mit einer Gebäudegröße von 70qm liegt die bauliche Dichte der Grundstücke bei einer GRZ von deutlich unter 0,1 und ist damit wesentlich geringer als in anderen Abschnitten des Bebauungsplans.

Die Stellplätze sollen ohne separate Zufahrten direkt an den bestehenden Verkehrsflächen (Fuchsloch, Dünenweg) angeordnet werden, so dass die notwendige Versiegelung auf den Grundstücken gering gehalten werden kann.

Die geringe bauliche Dichte erlaubt auch zukünftig den Erhalt der charakteristisch bewegten Topographie (Dünenlandschaft) sowie des gebietsprägenden Baumbestands (früherer Küstenwald mit vorwiegend Kiefern, Eichen).

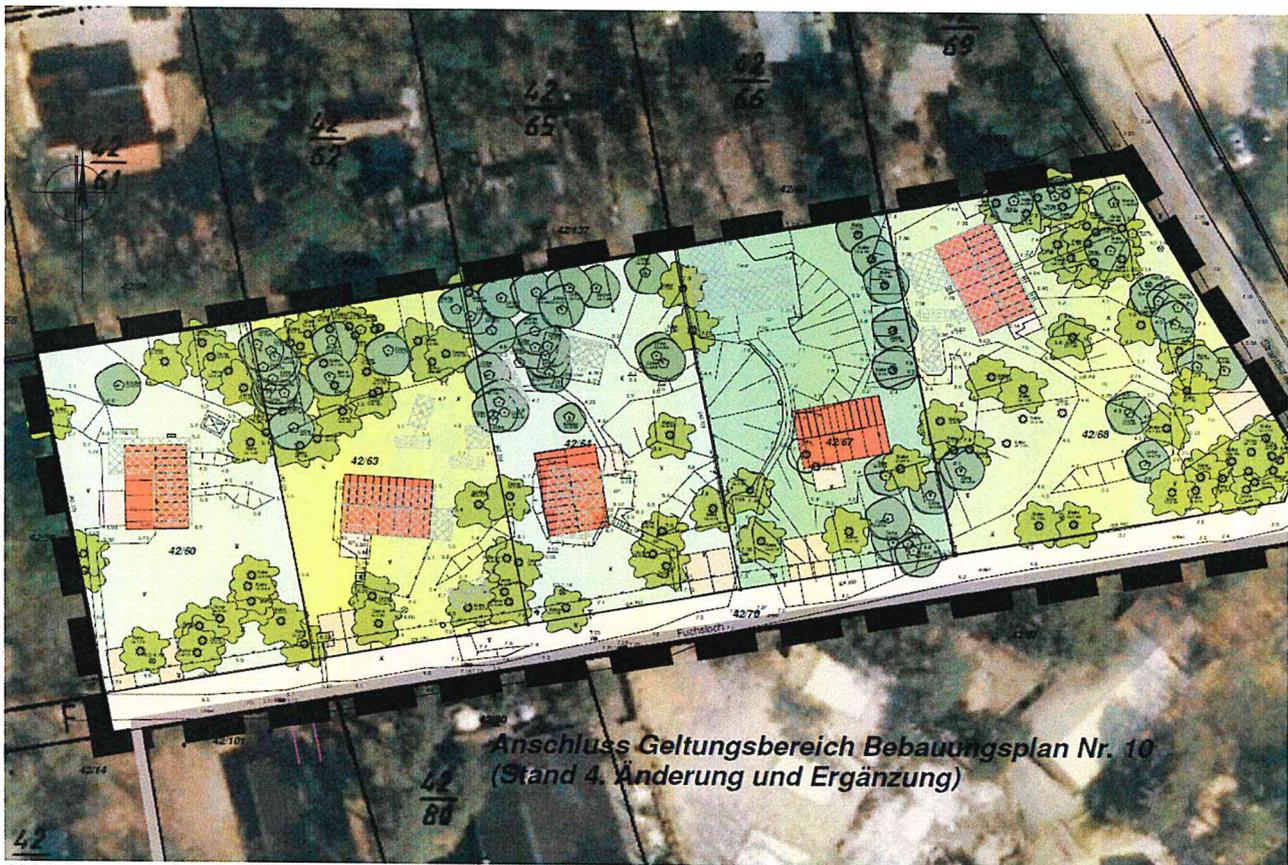


Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf (Stand 08/2010)

2.2 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz. Zulässig sind fünf Gebäude mit einer Grundfläche von jeweils 70qm (insg. 350qm). Damit bleiben die Gebäudegrundflächen im Wesentlichen gleich (bei Berücksichtigung der zulässigen Nebengebäude), das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ von knapp 0,07 sehr niedrig (bezogen auf gesamtes Plangebiet).

Art der Fläche	Größe	Anteil	GR Gebäude Bestand*	GR Gebäude Plan	GR gesamt Plan
Ferienhausgebiet (SO Fe-3)	5.723 qm	88%	ca. 380 qm	350 qm	525 qm
Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich)	804 qm	12%			
Gesamt Plangebiet	6.527 qm	100%			

* incl. Nebengebäude

2.3) Erschließung

Das Plangebiet ist straßenmäßig erschlossen über Dünenweg und Fuchsloch, welche anteilig im Geltungsbereich des B-Planes liegen. Die Wegerschließung ist seitens der von der Planung begünstigten Anlieger zu erneuern.

Die Trinkwasserversorgung kann über die Versorgungsleitung im Fuchsloch gesichert werden. Eine Löschwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz in Höhe des Grundbedarfs von 48qm/h gesichert werden.

Das Schmutzwasser des Plangebiets kann jeweils über Anschlussleitungen in das vorhandene öffentliche Schmutzwassersystem im Fuchsloch eingeleitet werden. Für das Baufeld am Dünenweg bestehen SW-Anschlussmöglichkeiten am Pumpwerk Dünenweg (ca. 30 m Entfernung zum

Grundstück).

Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu verwerten. Eine öffentliche Regenwasserableitung besteht im Plangebiet nicht.

Für die einzelnen Erschließungen gelten die Satzungen des ZWAR. Die Erschließungsleistungen werden seitens des ZWAR durchgeführt. Eine Übernahme der Erschließungsanlagen durch den ZWAR ist möglich. Die technischen Fachplanungen werden mit dem ZWAR abgestimmt, die leitungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind und eine ordnungsgemäße Ausführung erfolgt. Die technischen und rechtlichen Aspekte sind mittels Erschließungsvertrag zwischen Vorhabenträger und ZWAR zu regeln.

2.4) Begründung zentraler Festsetzungen

Angesichts der bereits auf den Grundstücken bestehenden Gebäude mit Grundflächen bis 110 qm wird für das Maß der Nutzung eine von den übrigen Flächen des Bebauungsplans abweichende Gebäudegröße ausgewiesen. Mit einer zulässigen Grundfläche von 70 qm (ca. 7,5 auf 9,3 m) wahren die neuen Gebäude jedoch hinsichtlich ihrer Erscheinung grundsätzlich den Zusammenhang mit der übrigen Bebauung im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10. Mit der zulässigen eineinhalbgeschossigen Bauweise können rund damit pro Ferienhaus 115qm Bruttogeschossfläche bzw. gut 90qm Wohnfläche realisiert werden.

Für Umbau / Erneuerung von Bestandsgebäuden werden Ausnahmen vorgesehen, so dass die privaten Belange des Bestandsschutzes gewahrt bleiben.

Wegen der bewegten Topographie sowie der großen Grundstücke wird insgesamt eine geringe bauliche Dichte festgeschrieben (entspricht einer Grundflächenzahl von unter 0,1) und dadurch der besondere Charakter des Feriengebiets (Lage im früheren Küstenwald) erhalten. Die bauliche Nutzung fällt im Bereich der 5. Änderung und Ergänzung insgesamt geringer aus als in den früheren Bau- / Planungsabschnitten.

Anders als in den bisherigen Abschnitten des Ferienhausgebiets stehen die Gebäude im Planbereich der 5. Änderung und Erweiterung vergleichsweise vereinzelt in den großen, eingezäunten Grundstücken. Deshalb konnten die Örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Materialvorgaben für Dach und Fassade ergänzt werden.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange

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

- *Die Belange von Freizeit und Erholung:* Angesichts der Lage in einem im RROP VP ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen besonders hohen Stellenwert. Mit der Planung darf die Eignung des Plangebiets als Erholungsgebiet nicht in Frage gestellt werden.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen

Angesichts des vergleichsweise geringen Umfangs der 5. Änderung und Ergänzung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf die angesichts der strukturellen Defizite des Landes regelmäßig als wichtig anzusetzenden Belange der Wirtschaft hervorzurufen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Änderung nicht erheblich betroffen (vgl. Kap. 3.2). Der Planungsbereich liegt im Siedlungsbereich; es befinden sich keine Schutzgebiete im Plangebiet. Zu berücksichtigen sind hinsichtlich der Belange des Natur- und Umweltschutzes insbesondere der sparsame Umgang mit Grund und Boden (Ressourcenschutz). Gemäß § 1a BauGB werden Maßnahmen zur Nachverdichtung von baulich vorgeprägten Flä-

chen ausdrücklich empfohlen, um die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung zu verringern. Die Bebauung kann ohne zusätzliche Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen erfolgen.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1) Allgemeines

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

Mit der Planung sind keine erkennbaren erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Die Beherbergungskapazität wird sich im Vergleich mit der Gesamtkapazität nicht erheblich verändern. Bezogen auf gesamten Plangebiet sowie den im B-Plan festgesetzten Baugebietsflächen ist der Ergänzungsbereich gering.

Die allgemeinen Aussagen des Ursprungsplans im Umweltbericht zu den Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die touristische Nutzung der umgebenden Erholungsbereiche bleiben gültig. Es sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erkennen.

Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung der Flächen bestehen schon wegen der bestehenden Nutzung / baulichen Anlagen nicht. Durch die Lenkung von Investitionen in bereits baulich vorgenutzter Bereiche kann eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht genutzten Landschaftsräumen vermieden werden.

3.2.2) Schutzgebiete nach internationalem Recht

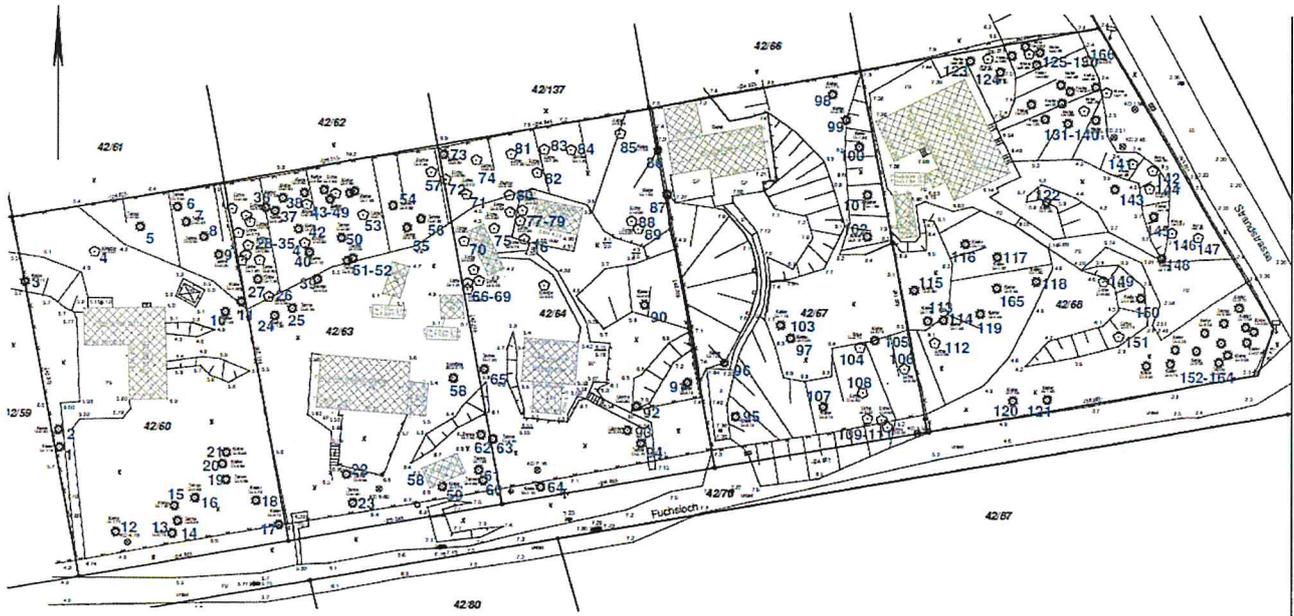
Das Plangebiet liegt im Abstand von mindestens 190 m zum europäischen Vogelschutzgebiet DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“ (nationale Bezeichnung SPA 37). Bereits im Rahmen der 4. Änderung / Ergänzung für eine angrenzende Fläche des Bebauungsplans Nr. 10 wurde die Verträglichkeit mit dem Schutzgebiet untersucht. Die damalige Bewertung ist weiterhin gültig: „Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des benachbarten geplanten Europäischen Vogelschutzgebietes ist im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar. Die im Standard-Datenbogen aufgeführten Schutzerfordernisse, welche sich überwiegend auf die Wasserqualität sowie eine Störungsfreiheit der Wasserfläche und des Luftraumes beziehen, stehen in keinem Zusammenhang zum Vorhaben. Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des geplanten SPA DE 1649-401 zu beeinträchtigen.“

3.2.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der umfangreiche Baumbestand im Plangebiet wurde in einer Kartierung erfasst. Er umfasst überwiegend Kiefern und Eichen. Die Bäume sind im Bestand herangewachsen, d.h., dass der einzelne Baum sich in seinen Wuchseigenschaften von einem in Solitärlage entwickelten Baum unterscheidet und teilweise nur zusammen mit weiteren Gehölzen der jeweiligen Gruppe erhaltenswert ist. Die Bäume des Plangebietes weisen häufig einseitig entwickelte Kronen bzw. einen hohen Kronenansatz und sparrige Äste (insbesondere die Eichen) auf. Einige Kiefern sind sehr mangelhaft innerhalb des Eichenbestandes entwickelt. Schäden durch Anfahren oder sonstige Nutzungen im Stamm- und Wurzelraum sind nicht erkennbar. Altersbedingt verkahlen die Kronen teilweise, so dass einige Bäume auf längere Sicht nicht zu halten sein werden. Der Bebauungsplan sieht in diesem Fall ein Nachpflanzgebot im Verhältnis 1:1 vor, so dass die Durchgrünung dauerhaft gesichert ist.

Angesichts der weitgehenden Beibehaltung der Gebäudestandorte kann der prägende Baumbestand im Zusammenhang nahezu vollständig erhalten werden.

Der Bestand wird im o.g. stehenden unmaßstäblichen Plan grafisch dargestellt (Baumstandorte) und anschließend aufgelistet. Für die Bäume, welche in der Nähe geplanter Gebäude stehen wurde neben dem Stammumfang auch der Kronendurchmesser ermittelt.



Baum Nr.	Baumart	Stamm U in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung	Geplanter Umgang
1	Pinus sylvestris	175	10		E
2	Pinus sylvestris	50	4	kein Leittrieb	E
3	Pinus sylvestris	170	7		E
4	Prunus avium	60	8		E
5	Picea sp.	60			E
6	Picea sp.	50			E
7	Picea sp.	45			E
8	Picea sp.	50			E
9	Picea sp.	20			E
10	Pinus sylvestris	150	8		E
11	Pinus sylvestris	150	6	Krone ausgebrochen	E
12	Pinus sylvestris	170	7		E
13	Picea abies	75	4		E
14	Picea abies	50	2		E
15	Pinus sylvestris	190	7	viel Totholz	E
16	Picea pungens	60	4		E
17	Pinus sylvestris	210	10	viel Totholz	E
18	Pinus sylvestris	70	5	kein Leittrieb	E
19	Picea pungens	85	5		E
20	Pinus sylvestris	85	6		E
21	Pinus sylvestris	50	5		E
22	Picea pungens	85	4		E
23	Picea pungens	90	6		E
24	Pinus sylvestris	100	5		E
25	Picea pungens	30	4		F
26	Quercus robur	65			E
27	Pinus sylvestris	130			E
28	Quercus robur	80			E
29	Quercus robur	100			E
30	Quercus robur	80			E
31	Quercus robur	50			E
32	Quercus robur	75			E
33	Quercus robur	65			E
34	Quercus robur	60			E
35	Quercus robur	90			E
36	Pinus sylvestris	100			E
37	Pinus sylvestris	55			E
38	Pinus sylvestris	90			E
39	Picea abies	65			E
40	Pinus sylvestris	110			E

Baum Nr.	Baumart	Stamm U in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung	Geplanter Umgang
41	Acer spec.	50			E
42	Pinus sylvestris	100			E
43	Acer spec.	45			E
44	Pinus sylvestris	80			E
45	Pinus sylvestris	65			E
46	Pinus sylvestris	100			E
47	Quercus robur	50			E
48	Pinus sylvestris	80			E
49	Pinus sylvestris	100			E
50	Picea abies	30			E
51	Picea abies	35			E
52	Picea pungens	30			E
53	Quercus robur	70	8		E
54	Tanne	30	3		E
55	Tanne	30	3		E
56	Tanne	30	3		E
57	Buche	140	6		E
58	Konifäre	2*70	2,5		E
59	Pinus sylvestris	70	3		E
60	Tanne	45	4		E
61	Tanne	100	6		E
62	Tanne	60	6		E
63	Tanne	45	5		E
64	Pinus sylvestris	115	5		E
65	Tanne	100	7		E
66	Quercus robur	100	7	in Gruppe mit 67, 68	E
67	Quercus robur	100	7	in Gruppe mit 66, 68	E
68	Quercus robur	60	7	in Gruppe mit 66, 67	E
69	Quercus robur	80			E
70	Quercus robur	80			E
71	Quercus robur	70			E
72	Quercus robur	80			E
73	Pinus sylvestris	90			E
74	Quercus robur	45			E
75	Quercus robur	50			E
76	Quercus robur	70			E
77	Quercus robur	50			E
78	Quercus robur	60			E
79	Quercus robur	50			E
80	Buche	50			E
81	Quercus robur	100			E
82	Quercus robur	70			E
83	Quercus robur	100			E
84	Buche	120			E
85	Quercus robur	60	4		E
86	Pinus sylvestris	160	7		E
87	Pinus sylvestris	160	7		E
88	Quercus robur	60	6		E
89	Quercus robur	50	7		E
90	Pinus sylvestris	240	11		E
91	Pinus sylvestris	215	10		E
92	Larix decidua	50	4	kein Leittrieb	E
93	Picea pungens	45	5	kein Leittrieb	E
94	Picea pungens	70	6	kein Leittrieb	E
95	Pinus sylvestris	210	7		E
96	Pinus sylvestris	100	7		E
97	Pinus sylvestris	65	4		F + A
98	Pinus sylvestris	170	10		E
99	Pinus sylvestris	230	12		E
100	Pinus sylvestris	180	12		E
101	Pinus sylvestris	190	9		E
102	Pinus sylvestris	210	7		E

Baum Nr.	Baumart	Stamm U in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung	Geplanter Umgang
103	Pinus sylvestris	110	5		F + A
104	Betula pendula	75	4		F + A
105	Pinus sylvestris	75	4		F + A
106	Quercus robur	60	5		E
107	Pinus sylvestris	210	11		E
108	Quercus robur	60	4		E
109	Quercus robur	60	3		E
110	Quercus robur	50	3		E
111	Quercus robur	55	5		E
112	Quercus robur	65	5		E
113	Pinus sylvestris	100	6		E
114	Pinus sylvestris	140	8		E
115	Pinus sylvestris	80	8		E
116	Pinus sylvestris	150	11		E
117	Pinus sylvestris	100	10		E
118	Pinus sylvestris	180	11	malerischer Wuchs	E
119	Pinus sylvestris	45	2,5		E
120	Pinus sylvestris	165	10	viel Totholz	E
121	Pinus sylvestris	140	8		E
122	Pinus sylvestris	150			E
123	Pinus sylvestris	80			E
124	Acer spec.	60			E
125	Pinus sylvestris	140			E
126	Pinus sylvestris	80			E
127	Pinus sylvestris	80			E
128	Betula pendula	65			E
129	Pinus sylvestris	65			E
130	Pinus sylvestris	60			E
131	Pinus sylvestris	130			E
132	Pinus sylvestris	125			E
133	Pinus sylvestris	80			E
134	Pinus sylvestris	100			E
135	Pinus sylvestris	65			E
136	Pinus sylvestris	90			E
137	Betula pendula	35			E
138	Pinus sylvestris	85			E
139	Pinus sylvestris	80			E
140	Quercus robur	115			E
141	Quercus robur	95			E
142	Populus-Hybr.	80			E
143	Pinus sylvestris	?			E
144	Fagus sylvatica	75			E
145	Pinus sylvestris	105			E
146	Quercus robur	42			E
147	Populus tremula	80			E
148	Pinus sylvestris	150			E
149	Quercus robur	50			E
150	Pinus sylvestris	165			E
151	Quercus robur	70			E
152	Pinus sylvestris	50			E
153	Pinus sylvestris	70			E
154	Pinus sylvestris	30			E
155	Pinus sylvestris	60			E
156	Pinus sylvestris	65			E
157	Abies alba	50			E
158	Pinus sylvestris	65			E
159	Pinus sylvestris	?			E
160	Abies alba	60			E
161	Pinus sylvestris	70			E
162	Pinus sylvestris	60			E
163	Pinus sylvestris	50			E
164	Pinus sylvestris	75			E

Baum Nr.	Baumart	Stamm U in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung	Geplanter Umgang
165	Pinus sylvestris	55	3,5		E
166	Quercus robur	55			E

E=Erhalt / F+A=Fällung mit Ausgleich / F=Fällung

3.2.4) Eingriffsbewertung

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach §13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Gemäß NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Pappeln im Innenbereich. Die Grundstücke im Plangebiet können aufgrund der Nutzung als Hausgarten angesprochen werden.

Gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Baabe sind außerhalb von Bebauungsplangebiet (§30 BauGB) Laub- und Nadelgehölze bereits ab einem Stammumfang von 50 cm (bzw. bei mehrstämmigen Bäumen ab 30 cm) geschützt.

Angesichts der weitgehenden Beibehaltung der Gebäudestandorte kann der prägende Baumbestand nahezu vollständig erhalten werden. Gefällt werden vier Bäume, die gemäß TF 3.3 durch Neupflanzungen von acht Bäumen im nördlichen Bereich des betroffenen Grundstücks kompensiert werden.

Ostseebad Baabe, August 2010