

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt und Stadtplaner  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 37 85 64  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 20 34 96  
www.stadt-landschaft-region.de  
stralsund@stadt-landscha-region.de

# Bebauungsplan Nr. 27 „Misch- und Gewerbegebiet Wasserwerk- Försterei“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
ohne Umweltbericht

## Gemeinde Ostseebad Göhren



### Satzungsfassung

  
Peter  
Bürgermeister



## **Begründung**

### **Inhaltsverzeichnis**

1) Grundlagen der Planung.....	3
1.1) Allgemeines.....	3
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes .....	3
1.1.2) Plangrundlage.....	3
1.2) Ziele der Planung .....	3
1.3) Planerische Vorgaben .....	4
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung .....	4
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
1.4) Zustand des Plangebietes .....	5
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes .....	5
1.4.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.....	5
2) Städtebauliche Planung .....	7
2.1) Planungskonzept.....	7
2.2) Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....	8
2.2.1) Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.2.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	11
2.2.3) Maßnahmen zur Grünordnung .....	11
2.3 Flächenbilanz .....	11
2.4) Erschließung .....	12
2.4.1) Verkehrliche Erschließung.....	12
2.4.2) Ver- und Entsorgung .....	12
3) Auswirkungen .....	13
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	13
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	15
3.2.1) Allgemeines.....	15
3.2.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	16
3.2.3) Mensch und seine Gesundheit.....	21
3.2.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	22
3.2.5) Natura 2000-Gebiete.....	22
3.2.6) Wechselwirkungen .....	22
3.2.7) Zusammenfassung.....	22
3.2.8) Monitoring .....	23
Anhang A) Natura 2000-Vorprüfung .....	24

# 1) Grundlagen der Planung

## 1.1) Allgemeines

### 1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 27 „Misch- und Gewerbegebiet Wasserwerk-Försterei“ umfasst die Flurstücke 640/29, 640/30, 640/ 47 und 640/48 (ehem. 640/40) der Flur 1 Gemarkung Göhren sowie den anliegenden Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche (Flst. 640/4, 640/27, 637/1, 637/4 ganz od. teilw.). Die Plangebietsfläche beträgt gut 1,76 ha.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Gemeinde Ostseebad Göhren und wird begrenzt

- im Norden und Nordosten durch den Bauhof der Gemeinde Ostseebad Göhren (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Bauhof“),
- im Südosten durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17 „Stabenweg 21“,
- im Westen durch bestehende Wohn- und Gewerbeflächen,
- im Süden durch die Gemeindestraße *Försterei-Wasserwerk* bzw. die Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Middelhagen.

Das Plangebiet ist bebaut und schließt an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich Försterei / Wasserwerk an, so dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Insgesamt dient die Planung der Entwicklung und Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs, welcher Bestandteil des Innenbereichs ist. Die derzeitigen Siedlungsflächen werden nicht vergrößert. Mit einer zulässigen Grundfläche von 7.337 qm wird der Grenzwert des § 13a BauGB von 20.000 qm bei weitem nicht erreicht. Mit der Planung werden keine nach UVPG der Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegenden Anlagen zugelassen. Anhaltspunkte, dass mit der Planung negative Auswirkungen auf die in der Nachbarschaft gelegenen Natura 2000-Gebiete verbunden wären, sind nicht erkennbar (vgl. Anhang A).

### 1.1.2) Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dient ein digitaler Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALKIS) mit Stand vom Januar 2017. Für den Bereich am *Stabenweg* wurde 2017 eine topographische Vermessung im Höhenbezugssystem DHHN 92 unterlegt.

## 1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung soll die weitere Entwicklung der brachliegenden Stallanlage als Misch- und Gewerbegebiet planungsrechtlich vorbereitet werden. Der Schwerpunkt liegt auf der Ansiedlung von Gewerbebetrieben; auf gut 40% der Fläche wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben soll dem Bedarf an gewerblichen Flächen entsprochen werden. Derzeit existieren in der Gemeinde kaum Flächen für gewerbliche Nutzungen. Der Standort schließt an bestehende, planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen an (vgl. Bebauungspläne Nr. 17, 28).

Die im Mischgebiet randlich zugelassene Wohnnutzung dient dem Wohnbedarf der örtlichen Bevölkerung. Entstehen können Ein- und Mehrfamilienhäuser. Eine touristische Nutzung wird ausgeschlossen.

Durch Nachnutzung und Nachverdichtung eines bereits vorgeutzten Standorts (ehemalige Stallanlage) wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.



### 1.3) Planerische Vorgaben

#### 1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) ist das Ostseebad Göhren als touristischer Siedlungsschwerpunkt dem Unterzentrum Sellin-Baabe zugeordnet. Das Gemeindegebiet ist mit Ausnahme der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (NSG / FFH-Gebiete und Kernflächen von Gebieten mit gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung) sowie für Trinkwasserschutz als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Grundsätzlich soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden.

Nach 4.1(5) RREP soll sich in nicht zentralen Orten die gewerbliche Bauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, orientieren. Hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung umfasst der Eigenbedarf auch die Neuansiedlung von Betrieben, die zur Strukturverbesserung dienen sowie die Ansiedlung von Betrieben, die an besondere Standortbedingungen gebunden sind.

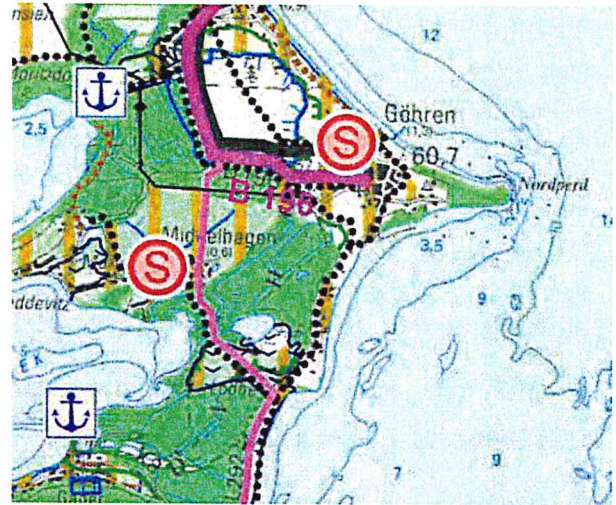


Abbildung 1: Ausschnitt Karte RREP VP

Allgemein ist nach Programmpunkt 4.1(6) RREP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Mit der Nachnutzung der baulich stark vorgeprägten Flächen der früheren Stallanlage wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

#### 1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Göhren stellt für den Siedlungsbereich südwestlich des Friedhofs und damit auch für das Planungsgebiet eine gemischte Baufläche nach § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dar. In der gemischten Baufläche liegt nördlich des Plangebiets der gemeindliche Bauhof, östlich wurden in der Vergangenheit Gewerbegrundstücke entwickelt.

Das nördlich des Bauhofs angrenzende Waldgebiet ist mit dem Planzeichen für eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umrandet. Weiterhin durchläuft parallel zum *Stabenweg* eine unterirdische Hauptversorgungsleitung das Gebiet.

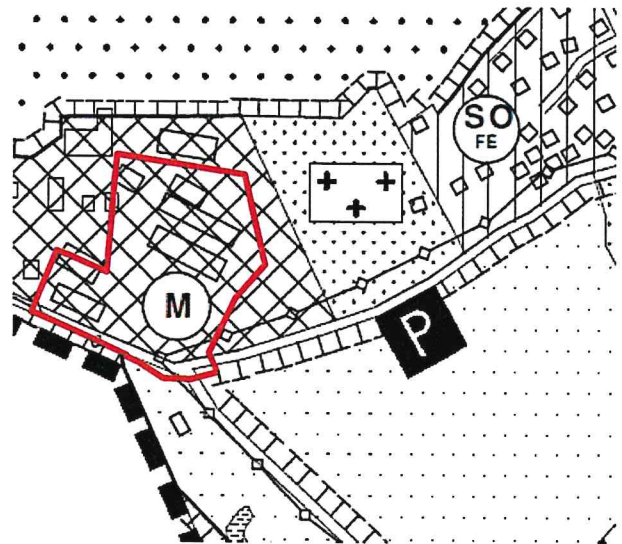


Abbildung 2: Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets sowie eines Mischgebiets entspricht einer horizontalen Differenzierung der in der gemischten Baufläche grundsätzlich zulässigen Nutzungen. Schon derzeit finden sich Wohnnutzungen vor allem im westlichen Abschnitt, während der östliche von gewerblichen Nutzungen geprägt ist.

Da mit dem Bebauungsplan die Nutzungen abschließend geregelt werden, soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durch Berichtigung präzisiert werden.



## 1.4) Zustand des Plangebietes

### 1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer früheren Stallanlage, die aus mehreren größeren Gebäuden besteht. Im Frühjahr 2017 wurde mit dem Abriss der Anlagen begonnen. Einbezogen werden im Südwesten zwei gewerblich genutzte Grundstücke, für die Baurecht nach § 34 BauGB besteht.

Die Topographie des Plangebiets ist leicht bewegt, das Gelände steigt von rund 5 m HN im Süden an der Einmündung des *Stabenwegs* auf gut 14 m HN an der Grenze zum Bauhof an.

Das nähere Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch weitere Misch- und Gewerbegebiete. Im Südosten grenzt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17 „*Stabenweg 21*“ an, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausweist. Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „*Bauhof*“ an, der für die Flächen außerhalb des Bauhofs ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausweist. Die zulässigen Gebäudehöhen wurden entsprechend der Hangneigung von 18 m HN am *Stabenweg* bis auf 24 m HN im Bereich des Bauhofs gestaffelt.

Westlich grenzen weitere Gewerbegrundstücke sowie Wohngebäude mit Wohn- und Ferienwohnnutzung an, der Bereich ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusprechen.

### 1.4.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Gemeindegebiet liegt in einer dichten Kulisse nationaler und internationaler Schutzgebiete.

#### Europäische Schutzgebiete

Westlich der Gemeindestraße *Försterei* liegt in einem geringen Abstand von rund 15 m zum Plangebiet das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „*Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund*“. Das Schutzgebiet ist durch bestehende Straße vom Plangebiet getrennt. Für die angrenzend an das Schutzgebiet liegenden Grundstücke besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Die im Bereich der früheren Stallanlage vorgesehenen neuen Nutzungen sind durch die Bestandsbebauung abgeschirmt.

In einer relativ großen Entfernung und damit für Planung nicht relevant, befindet sich westlich das 2.422 ha große FFH-Gebiet „*Küstenlandschaft Südostrügen*“ DE 1648-302.



Abbildung 3: EU-Vogelschutzgebiet (Umweltkarten MV)

#### Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen (Pflege- und Entwicklungszone als Landschaftsschutzgebiet mit zentraler Bedeutung). In der Schutzzone III ist durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten. Nach § 6 (1) der Verordnung sind im Biosphärenreservat alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck nach § 3 der Verordnung zuwiderlaufen.

#### Naturschutzgebiet „Mönchgut: Göhrener Lithorinalkliff und Baaber Heide“

In gleichem Abstand wie das FFH-Gebiet befindet sich das 158 ha große Naturschutzgebiet 189 „*Mönchgut: Göhrener Lithorinalkliff und Baaber Heide*“.

#### Wald nach § 2 LWaldG M-V

Nördlich angrenzend an den Bauhof der Gemeinde Ostseebad Göhren bestehen in einem Abstand von gut 20 m zum Plangebiet Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Zwischen Wald und Plan-

gebiet besteht im Bereich des Bauhofs ein Werkstattgebäude, das auch bei Umbaumaßnahmen hinsichtlich der Unterschreitung des Waldabstands Bestandsschutz genießt.

#### Denkmale nach § 2 DSchG M-V

Im Geltungsbereich ist ein Bodendenkmal (Fundplatz 30) bekannt. Die Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG MV). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden

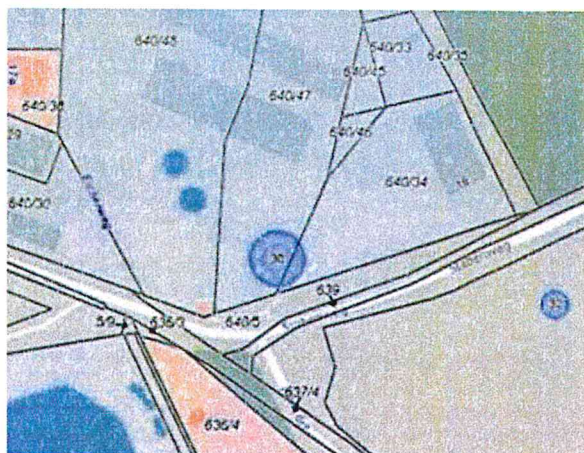


Abbildung 4:: Fundplatz 30 (Quelle Untere Denkmalschutzbehörde)

#### Sonstiges

Südlich des Plangebiets besteht entlang der Gemeindestraße *Wasserwerk – Försterei* eine einseitige Baumreihe, die als Allee dem Schutz des § 19 NatSchAG M-V unterliegt.

Im Plangebiet sind keine Biotope vorhanden.



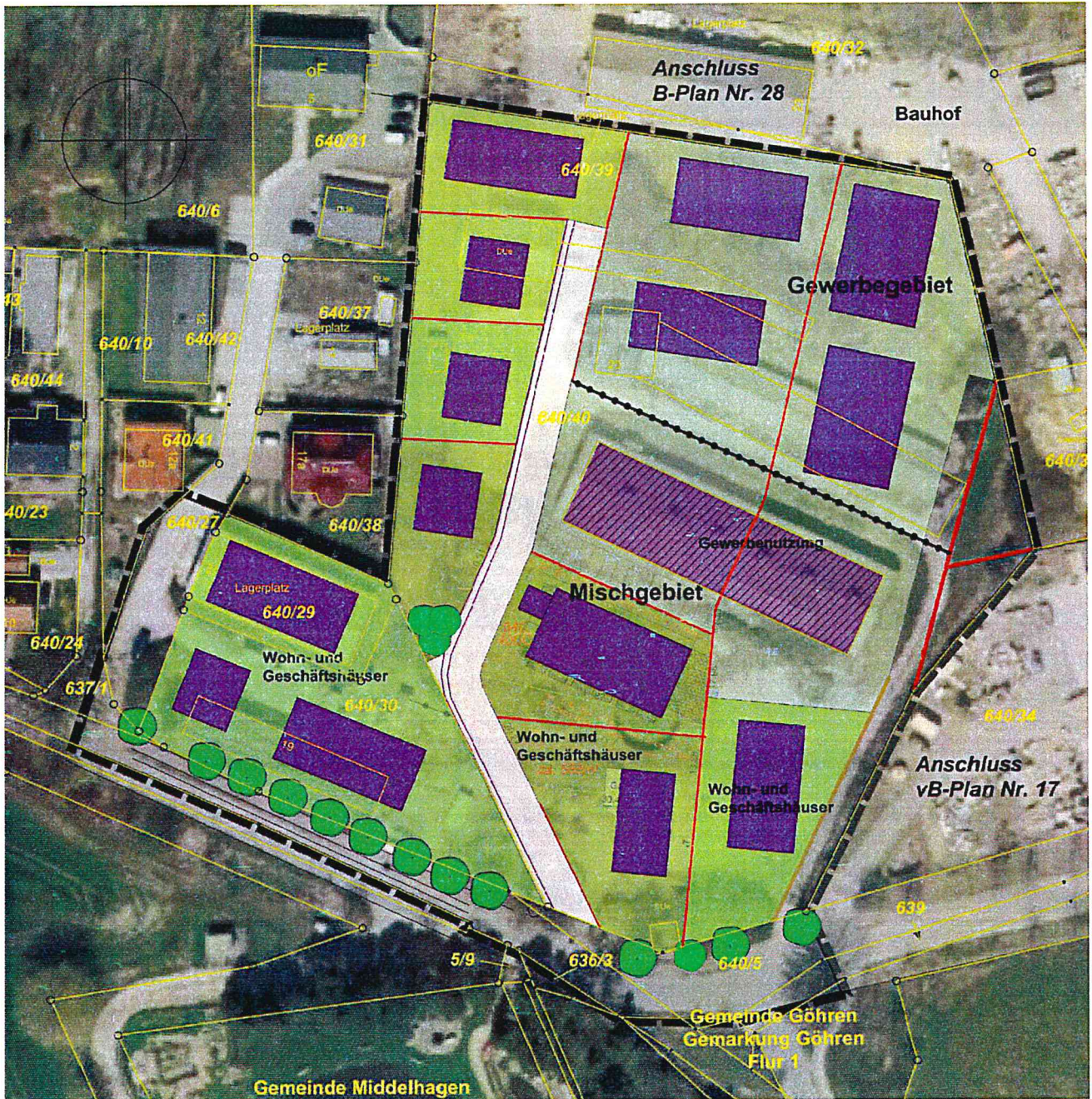


Abbildung 5:: städtebaulicher Entwurf, Stand 07/2017

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Planungskonzept

Mit der Planung soll die Entwicklung der früheren Stallanlage sowie angrenzender Grundstücke vorbereitet werden. Geplant ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vor allen im Norden und Osten des Plangebiets sowie der Bau von Wohngebäuden randlich entlang der Straße *Försterei-Wasserwerk* sowie im Übergang zur westlich angrenzenden Wohnbebauung.

In der Gemeinde Göhren besteht angesichts der erfolgreichen Entwicklung des Fremdenverkehrs in den letzten Jahrzehnten eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Flächen für ergänzende Gewerbenutzungen. Nachgefragt werden Flächen vor allem für die Branchen Handwerk, Bauhandwerk, Gartenbau sowie sonstige Dienstleistungen einschließlich Lagerflächen.

Neben gewerblichen Nutzungen sollen Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung entstehen. Dabei ist sowohl eine vertikale Mischung auf den jeweiligen Grundstücken (Gewerbenutzung mit



Eigentümerwohnung) als auch eine Gemengelage (räumlich nebeneinanderliegende Nutzungen) möglich.

Durch die internen Vorgaben zur Nutzungsverteilung (Abstufung von GEE zu MI sowie Gliederung des MI hinsichtlich der zulässigen Nutzungen) soll ein konfliktfreier Übergang zur nördlich und östlich angrenzenden Gewerbenutzung (eingeschränkte Gewerbegebiete) bzw. gewerbeartigen Nutzung (gemeindlicher Bauhof) gesichert werden.

Mit der Einbeziehung der beiden im Südwesten gelegenen, gewerblich genutzten Grundstücke, für die Baurecht nach § 34 BauGB besteht, soll vor eine den zugelassenen Nutzungen im Plangebiet entsprechende Nutzung gesichert und damit die Entstehung von Nutzungskonflikten ausgeschlossen werden.

## **2.2) Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

### **2.2.1) Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in unterschiedliche Teilbereiche gegliedert.

Die Bereiche im Anschluss an die bestehende Gewerbenutzung werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden gewerblichen Betrieben ausgewiesen. Die Festsetzungen werden den Regelungen für die angrenzenden Gewerbeflächen angelehnt (vgl. Bebauungsplan Nr. 28 „Bauhof“), um ein größeres einheitlich genutztes Gebiet zu erreichen.

Neben nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben werden entsprechend dem Nutzungsartenkatalog des § 8 BauNVO nicht wesentlich störende Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen, um möglichst vielen (Nutzungs-)Ansprüchen im Sinne der gewerblichen Entwicklung gerecht zu werden.

Als ergänzende Nutzungen werden Betriebswohnungen berücksichtigt. Durch den Ausnahmeverbehalt ist sichergestellt, dass die Erforderlichkeit der Betriebswohnungen im Bauantrag vor dem Hintergrund der Betriebsbeschreibung nachgewiesen werden muss. Weiterhin muss die Wohnung dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Betriebswohnen genießt nur eine untergeordnete Schutzwürdigkeit, so dass aus der zugeordneten Wohnnutzung für die Gewerbebetriebe keine verschärfenden immissionsrechtlichen Einschränkungen der Gewerbenutzung entstehen.

Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und allgemein wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen, deren Störgrad über das in Mischgebieten nach § 6 BauNVO zulässige Maß hinausgeht, bleiben unzulässig. Grundsätzlich sollen die wenigen planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesicherten Bauflächen in der Gemeinde Ostseebad Göhren der „klassischen“ gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben und sind vor konkurrierenden Nutzungen zu sichern.

- Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sollen im touristisch stark frequentierten Zentrum der Gemeinde konzentriert bleiben. Eine räumliche Zerstreuung dieser Nutzungen im Gemeindegebiet würde das Angebot im Zentrum schwächen. Die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs erfordert einen möglichst durchgängigen Besatz mit kundenorientierten Erdgeschossnutzungen.

Nicht unter den Begriff der ausgeschlossenen Einzelhandelsbetriebe fallen unselbständige Verkaufsflächen bzw. der sog. Annex-Handel (Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen und deren Fläche deutlich unter der Größe der Geschossfläche der genannten Betriebe liegt). Diese sind als ein bloßes Anhängsel der gewerblichen Hauptnutzung zulässig, sofern letztere ihre prägende Wirkung nicht verliert. Verkaufsflächen, die nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen, sind an einen Standort in einem Ge-

werbegebiet angewiesen. Das zulässige Warenangebot ist durch den erforderlichen Bezug zur prägenden Hauptnutzung stark eingegrenzt und stellt damit keine Konkurrenz zum Zentrum dar.

- Für Beherbergungsbetriebe stehen im Gemeindegebiet ausreichend Flächen zur Verfügung. Im Ostseebad Göhren sind Beherbergungsbetriebe in der Regel auf einen Erholungsaufenthalt ausgerichtet und daher in einem Gewerbegebiet unerwünscht, auch wenn Beherbergungsbetriebe grundsätzlich unter die in Gewerbegebieten zulässigen Betriebe fallen. Neben Beherbergungsbetrieben sind auch Ferienwohnungen unzulässig, was in Gewerbegebieten jedoch nicht gesondert festzusetzen ist. Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, sind im Gewerbegebiet generell unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.04.1992 – 4 C 43.89).
- Vergnügungsstätten können in der Gemeinde Göhren allgemein nur sehr eingeschränkt zugelassen werden, da das Ostseebad wesentlich von Familien als eine der wesentlichen Zielgruppen der Ostseeurlauber anhängig ist. Im Plangebiet sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen bleiben, um die Flächen „klassischen“ gewerblichen Nutzungen vorzubehalten.
- Gartenbaubetriebe können ausgeschlossen werden, da diese nicht auf Standorte innerhalb von Gewerbegebieten angewiesen sind. Die gartenbauliche Erzeugung fällt nach § 201 BauGB unter den Begriff der Landwirtschaft und ist nach § 35 BauGB privilegiert.

Der Ausschluss stärker emittierender Betriebe ist dem aus § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes abgeleitete Trennungsgrundsatz geschuldet, nach dem die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen schützenswerten Nutzungen (hier: Wohnnutzung im Westen, Friedhof im Osten) einerseits und gewerblichen Bauflächen andererseits erforderlich ist. Daneben könnte theoretisch auch eine „gestaffelte“ Abfolge der Baugebiete dem Trennungsgrundsatz Rechnung tragen. Angesichts der geringen Abstände – zwischen Wohnnutzung im Westen und Friedhof im Osten liegen gerade einmal 140 m – erscheint dies hier aber nicht ausreichend. Vielmehr ist angesichts der beengten Verhältnisse zum Schutz eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung erforderlich.

Die Festsetzung von eigenständigen „eingeschränkten Gewerbegebieten“ ist dabei grundsätzlich möglich. Nach Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 15.04.87 - 4B 71.87 wird die Hauptnutzung Gewerbebetriebe dadurch nach der Zweckbestimmung des § 8 BauNVO nicht ausgeschlossen, sondern gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO lediglich einer differenzierten Regelung unterworfen. Eine solche Differenzierung ist ausdrücklich hinsichtlich der Arten von Nutzungen, die in den Baugebieten allgemein zulässig sind, und hinsichtlich der in Baugebieten allgemein zulässigen Ausnahmen zugelassen. Als Grenze für derartige Abstufungen bestimmt § 1 (5) und §1 (6) Nr. 2 BauNVO lediglich, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleiben muss. Auch ein Gebiet, in dem wie hier in dem "eingeschränkten Gewerbegebiet" neben Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Wohnungen und Anlagen nach § 8 (3) BauNVO nur Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entspricht seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes. Der wesentliche Unterschied zum Mischgebiet bleibt durch die unverändert bestehende Unzulässigkeit des (nicht betriebsbezogenen) allgemeinen Wohnens gewahrt.

Da der Typus eines Gewerbegebietes gewahrt bleibt, handelt es sich nicht um eine Gliederung nach § 1 (4) BauNVO.

Die westlichen und südlichen Bereiche des Plangebiets, in denen insgesamt eine qualitativ gleichberechtigte Mischung zwischen Wohnen und Gewerbebetrieben entstehen soll, werden als Mischgebiet ausgewiesen. Mischgebiete nach § 6 BauNVO dienen allgemein dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Da Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet gleichrangig sind, kommt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hier eine besondere Bedeutung zu. Vor allem tagsüber müssen die Bewohner ein Maß an Lärmbelastungen und anderen Störungen hinnehmen, das größer ist als in allgemeinen Wohngebieten. Andererseits müssen gewerbliche Betriebe mehr Rücksicht auf die Wohnnutzung, insbesondere auf den Schutz der Nachtruhe sowie der Sonn- und Feiertagen nehmen, als in Gewerbegebieten. Die Festsetzung eines Mischgebietes hat nachbarschützende Wirkung: entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung dieser Gebietskategorie muss Wohnen – unabhängig von



der tatsächlichen Nutzungsverteilung – überall im Gebiet ohne wesentliche Störungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen möglich sein; umgekehrt können nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe darauf vertrauen, dass sie überall im Mischgebiet geduldet werden.

Vergleichbar der Festsetzung für das Gewerbegebiet werden auch hier Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen (als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO), Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Im Mischgebiet müssen die nicht zu den Beherbergungsbetrieben zählenden Ferienwohnungen als auszuschließende Nutzungen eigens angesprochen werden.

Die Gemeinde macht für das Mischgebiet von der Möglichkeit nach § 1 (4) BauNVO Gebrauch, das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung in sich räumlich zu gliedern. Zur Sicherung der gewerblichen Prägung werden Teilflächen ausschließlich für die gewerbliche Nutzung vorgehalten und dort eine reguläre Wohnnutzung ausgeschlossen. Zulässig bleiben hier neben den gewerblichen Nutzungen nur Betriebswohnungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter), die auch im angrenzenden Gewerbegebiet auf den Gewerbegrundstücken als untergeordnete Nutzung zulässig sind. Erst in der Gesamtschau beider Teilflächen des Mischgebiets ergibt sich der Charakter der Gemengelage.

Die räumliche Zuordnung der gewerblich zu nutzenden Bereiche des Mischgebiets reagiert auf die unterschiedlichen Nachbarschaftsverhältnisse und vermeidet Immissionskonflikte. Zudem sichert die Gliederung die Gleichwertigkeit beider erforderlicher Hauptnutzungsbestandteile des Mischgebiets, indem die ansonsten in der Regel ökonomisch durchsetzungskräftigere Wohnnutzung in Teilflächen ausgeschlossen bleibt. Die Gliederung wirkt dauerhaft einer schleichenden Entmischung entgegen und verhindert damit einen „Etikettenschwindel“, der planungsrechtlich nicht gedeckt wäre.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des jeweiligen Nutzungsschwerpunkts abgestuft.

- Im Gewerbegebiet wird die zulässige Obergrenze nach § 17 BauNVO nicht voll ausgeschöpft. Die GRZ von 0,6 entspricht der Ausweisung der angrenzenden Bebauungspläne (Nr. 17 und 28) für vergleichbare gewerblich zu nutzende Flächen. Unter Berücksichtigung von § 19 (4) BauNVO erlaubt die festgesetzte GRZ eine Versiegelung bis zur Kappungsgrenze von 80% der Grundstücksfläche.
- Im Bereich des Mischgebiets wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der jeweiligen Nutzungsschwerpunkte unterschieden. Im Mischgebiet 2 wird entsprechend der vorwiegend gewerblichen Nutzung wie im angrenzenden Gewerbegebiet eine hohe GRZ von 0,6 zugelassen und damit die Obergrenze nach § 17 BauNVO für das Mischgebiet ausgeschöpft. Im Unterschied hierzu wird im Mischgebiet 1 angesichts des zu erwartenden höheren Anteils Wohnnutzung eine reduzierte GRZ von 0,4 zugelassen. Mit der für ein Mischgebiet vergleichsweise moderaten baulichen Dichte wird auch hinsichtlich der Bebauungsdichte / Bebauungsstruktur ein harmonischer Übergang zur angrenzenden Bebauung gesichert (*Wasserwerk-Försterei* Nr. 12a, 5, 17a).

Grundsätzlich sieht der Bebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung vor. Die zulässigen Gebäudehöhen werden entsprechend dem Hanganstieg abgestaffelt, wobei jeweils eine Gebäudehöhe von rund 10 m über Gelände zugrunde gelegt wird. Damit ist ein zusätzlich zu den zugelassenen Vollgeschossen ein ausgebautes Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss im Sinne § 2(6) LBauO M-V möglich.

Die Festsetzung der Firsthöhe wird als absoluter Wert im Höhenbezugspunkt HN normiert, so dass die Einheitlichkeit zu den angrenzenden Bebauungsplänen gewahrt wird. Die im Plan angegebenen Geländehöhen sind Werte in Metern NHN. Die jeweiligen HN-Werte liegen 0,15 m geringer als die Werte NHN (d.h. 10,0 m HN entspricht 10,15 m NHN).

Bei der zulässigen Zweigeschossigkeit wären ohne gesonderte Regelungen jedoch Staffelgeschosse, die eine einem ausgebauten Dachgeschoss vergleichbare Nutzfläche bei insgesamt geringerer Kubatur erzielen, ausgeschlossen. Die von Staffelgeschossen ausgehenden Wirkungen entsprechen städtebaulich aber denen von ausgebauten Steildächern (hinsichtlich Gesamtnutzfläche,

Rücksprung, Gliederung der sichtbaren Wandhöhe). Für Staffelgeschosse wird daher unter der Maßgabe, dass die Grundfläche max. 2/3 des darunterliegenden Geschosses betragen darf und das Staffelgeschoss auf mind. 70% der Außenwandlänge um mind. 1,2 m zurückspringen muss, eine Ausnahme (Überschreitung) der zulässigen Geschossanzahl vorgesehen. Die Ausnahme ist durch die Maßgaben für das Staffelgeschoss im Sinne § 16(6) BauNVO nach Art und Umfang bestimmt.

Allgemein orientiert sich der Bebauungsplan hinsichtlich der Überschreitung für Nebenflächen nach § 19(4) BauNVO am gesetzlichen Maß, wobei allerdings für das MI 2 sowie das GEE die Kappungsgrenze von 80% einschlägig wird. Nach § 19(4) BauNVO kann zudem im Einzelfall von der Einhaltung abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügiger Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens. Um hier Rechtssicherheit zu erlangen, wird für den Bereich MI 1 eine Überschreitung ebenfalls bis zur Kappungsgrenze zugelassen, wobei entsprechend der gesetzlichen Forderungen die über das regulär zulässige Maß hinausgehende Versiegelung wasserdurchlässig auszubilden ist (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster, Schotterrasen). Damit ist eine gewisse Grundwasserneubildung und eine belebte Bodenschicht auf diesen Flächen sichergestellt.

### **2.2.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche folgt der äußeren Grundstücksgrenze (zu angrenzenden bebauten Flächen) mit einem Abstand von 3,0 m, was dem gesetzlichen Mindestabstand nach § 6 LBauO M-V entspricht. Damit wird eine maximale Flexibilität für die zukünftige Bebauung gewahrt. Im Südwesten (Flst 640/30) wird aus Gründen des Alleenschutzes die bisherige südliche Gebäudeflucht beibehalten. Zur geplanten inneren Erschließungsstraße wird ein Abstand von 2,0 m eingehalten.

Außerhalb der Baufenster können Nebenanlagen sowie flächige Nutzungen ohne eigenes Abstandsflächenanfordernis zugelassen werden, wobei straßenseitig ein Abstand von 2,0 m einzuhalten ist, damit der Straßenraum nicht eingeengt wird.

Grundsätzlich sind Gebäude nach § 6 LBauO M-V mit Abstand zu Nachbargrundstücken zu errichten. Auf die Ausweisung einer offenen Bauweise wird im GEE sowie im MI 2 verzichtet, da die gewerblichen Hallen auch im Bestand Gebäudelängen von mehr als 50 m erreichen.

Zur Sicherung einer kleinteiligeren Bebauung im Übergang zu den westlich angrenzenden Wohngebäuden wird im MI 1 die offene Bauweise (mit der Beschränkung der Gebäudelängen auf 50 m) sowie eine Festlegung auf Einzelhäuser vorgesehen.

### **2.2.3) Maßnahmen zur Grünordnung**

Als Maßnahme der Grünordnung werden Erhaltungsgebote für die gesetzlich geschützten Allee-bäume vorgesehen. Dabei muss zur Erschließung des Flst. 640/48 (Anlage der Zufahrt) ein Alleebaum gefällt werden, was nach § 19(2) NatSchAG M-V i.V.m. § 67(1) zulässig ist.

## **2.3 Flächenbilanz**

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz: Insgesamt werden 14.931 qm private Baugrundstücke als Misch- oder Gewerbegebiet überplant, für die eine Grundfläche von 7.337 qm bzw. eine Versiegelung von 10.322 qm zugelassen werden. Einschließlich der neuen privaten Verkehrsflächen entsteht eine Versiegelung von 11.290 qm (zuzüglich zur bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche).

Der mit gut 16% vergleichsweise hohe Anteil an Verkehrsflächen resultiert aus der Einbeziehung der bestehenden Gemeindestraße *Wasserwerk – Försterei*, die nur teilweise zur inneren Erschließung des Plangebiets beiträgt.



<i>Nutzung</i>	<i>Fläche Planung</i>	<i>GRZ</i>	<i>zulässige Grundfläche</i>	<i>zulässige. Versiegelung</i>
GEE (eingeschränktes Gewerbegebiet)	4.456 qm	0,6	2.674 qm	3.565 qm
MI	10.475 qm		4.663 qm	6.757 qm
davon	8.110 qm	0,4	3.244 qm	4.866 qm
	2.365 qm	0,6	1.419 qm	1.892 qm
Straßenverkehrsfläche öffentlich Bestand	1.691 qm	--		ca. 1.240 qm*
Verkehrsfläche privat	9.68 qm	--		968 qm
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>17.590 qm</b>		<b>7.337 qm</b>	<b>12.550 qm</b>

\* Fahrbahn und Rad-/Fußweg ohne Verkehrsgrün

## 2.4) Erschließung

### 2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Das derzeit ungeteilte Gebiet der früheren Stallanlage wird aktuell durch eine bestehende Zufahrt vom *Stabenweg* aus erschlossen, die als Erschließung des nordöstlichen Teils beibehalten werden soll. Für die angestrebte verdichtete, aber kleinteilige Wohn- und Gewerbenutzung im westlichen Abschnitt der ehemaligen Stallanlage wird ergänzend eine zweite Zufahrt vorgesehen, die als Privatstraße das Grundstück in Nord-Südrichtung aufschließt. Die Privatstraße wird überlagernd als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gezeichnet.

Die beiden westlichen Gewerbegrundstücke werden derzeit von der Gemeindestraße *Wasserwerk – Försterei* erschlossen. Die bestehenden Zufahrten sollen grundsätzlich beibehalten werden; evtl. sind die Zufahrten bei Veränderungen des Grundstückszuschnitts unter Beachtung der Baumstandorte anzupassen.

Die Privatstraße muss den Anforderungen an Feuerwehzufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“-Fassung August 2006- entsprechen.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV beim Landkreis Vorpommern-Rügen einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, insb. durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegen der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

### 2.4.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist entsprechend des Bedarfs der bestehenden Nutzung erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung kann über die südlich im Plangebiet (*Stabenweg, Wasserwerk-Försterei*) liegende Versorgungsleitung abgesichert werden. Die innere Erschließung ist neu zu gestalten. Die Herstellung erforderlicher Anschlussleitungen für die einzelnen Grundstücke ist gesondert gemäß § 9 (3) Wasserversorgungssatzung zu beantragen. Die technischen Anschlussbedingungen werden im Antragsverfahren für den Anschluss der Grundstücke durch den ZWAR als Versorgungsträger festgelegt.

Der ZWAR betreibt und unterhält gegenwärtig nur im Westen des Plangebiets einen öffentlichen Schmutzwasserkanal. Für die ehemalige Stallanlage besteht bislang kein Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation; auch auf den östlich angrenzenden Gewerbegrundstücken am *Stabenweg* erfolgt die Schmutzwasserbeseitigung derzeit noch mittels Grundstücksabwasseranlagen gem. § 2 (4) Grundstücksabwasseranlagensatzung. Grundsätzlich ist die Schaffung einer öffentlichen leitungsgebundenen Einrichtung vorgesehen, für die es bereits eine Grundsatzplanung gibt. Die Schaffung öffentlicher Anlagen kann schrittweise unter Berücksichtigung der Erschließung der ehemaligen Stallanlage erfolgen.

Für Einleitung aus einer Anlage zur Vorbehandlung von mineralöhlhaltigen Abwässern (z.B. Kfz-Werkstatt) in die öffentliche Kanalisation ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Indirekt-einleitergenehmigung anzuzeigen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird sowohl im Plangebiet als auch bei den angrenzenden Gewerbegrundstücken (vgl. *Stabenweg 17*) derzeit in sandigem Boden zur Versickerung gebracht. Der ZWAR unterhält dort keine dementsprechenden Anlagen. Dem ZWAR obliegt aber zunächst im Plangebiet die Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 56 WHG; § 40 Abs. 1, 4 LWaG M-V. Das von den befestigten und bebauten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser nach § 54 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und ist dem ZWAR gem. § 40 Abs. 2 LWaG vom Grundsatz her zu überlassen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche-, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das Niederschlagswasser muss daher auch zukünftig unter vorheriger Nachweisführung auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert werden.

Für die gesicherte Erschließung und Entwicklung der Bebauungspläne Nr. 18, 19, 23, 27, 28 im Ostseebad Göhren und Nr. 2/2008 in der Gemeinde Middelhagen überplant der ZWAR diesen Bereich derzeit umfassend. Schwerpunkte bilden dabei die übergreifenden Schmutz- und die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen. Dabei wird auch zu prüfen sein, ob der perspektivische Aufbau einer öffentlichen Regenwasserkanalisation funktional notwendig und wirtschaftlich möglich ist.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen angesichts der geringen Dimensionierung des Trinkwassernetzes in Frage:

- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt darf 300 m nicht überschreiten.

Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist nur in Höhe des sogenannten Grundschatzes von 48m<sup>3</sup>/h über 2h möglich. Entsprechende Hydranten stehen im 300m-Bereich zur Verfügung.

Für den darüberhinausgehenden Löschwasserbedarf soll bei weiterem Ausbau der gewerblichen Nutzung eine separate Löschwasserbevorratung (vorr. Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230)) eingerichtet werden.

Das Gebiet ist ausreichend mit Elektroenergie versorgt. Eine ausreichende Versorgung des geplanten Bereiches mit Elektroenergie ist derzeit abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf beim Versorgungsträger anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für eine Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgebracht werden.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie des Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung) vom 17. Dezember 2015 durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Da die Privatstraße innerhalb des Plangebiets von den Versorgungsfahrzeugen nicht befahren wird, ist der Abfall an der öffentlichen Straße *Wasserwerk - Försterei* zur Abholung bereit zu stellen.

### 3) Auswirkungen

#### 3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die *Belange der Wirtschaft*, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen eine hohe Bedeutung einzuräumen. Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden entsprechend zu berücksichtigen (§ 1(6) Nr. 8c BauGB).  
Mit der Entwicklung von Misch- und Gewerbegebieten werden Flächen für die gewerbliche Wirtschaft neu bereitgestellt und für konkurrierende Nutzungen gesperrt. Der Bereich am *Stabenweg* ist bereits durch gewerbliche bzw. vergleichbare Nutzungen geprägt. Alternative Standorte für eine gewerbliche Nutzung bestehen im Gemeindegebiet nicht.
- Die *Belange der Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung*: Im Ostseebad Göhren besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, die zur Zeit nicht angemessen erfüllt werden kann. Nach § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.
- die *Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Angesichts der Lage in der Nähe zu Schutzgebieten nach internationalem und nationalem Recht sowie innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen (vgl. 1.4.2) sind die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen. Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Abschnitt der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten straßenbegleitenden Baumreihe; ein punktueller Eingriff zur Erschließung ist erforderlich und nach § 19(2) i.V.m. § 67(1) BNatSchG zulässig.  
Die Nutzung erfolgt auf einer bereits bebauten Siedlungsfläche, so dass die Planung zu einer sparsamen Nutzung von Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB beiträgt. Innenentwicklung ist geeignet, die Neuinanspruchnahme für Flächen für Siedlungszwecke zu reduzieren. 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.
- Die *Belange des Immissionsschutzes*: Angesichts der bestehenden Gemengelage im Bereich südwestlich des Friedhofs, die durch Wohngebäude, gewerbliche Nutzungen und dem Bauhof der Gemeinde Ostseebad Göhren geprägt ist, sind die Belange des Immissionsschutzes zu beachten. Für die Mischgebietsnutzung gelten gem. DIN 18005 als Orientierungswert tags 60 dB und nachts 50 dB(A) für Verkehrs- und 45 dB(A) für Gewerbelärm.  
Mit der räumlichen Gliederung des Plangebiets in Misch- und Gewerbegebiet wird die Wohnnutzung auf den nördlichen und östlichen Flächen angrenzend an die bestehende Gewerbenutzung ausgeschlossen und Immissionskonflikte verhindert. Durch die für das gesamte Plangebiet berücksichtigte immissionsrechtliche Einschränkung auf nicht wesentlich störendes Gewerbe im Sinne des Mischgebiets wird die Einhaltung der Orientierungswerte auch für die schutzbedürftige Nachbarschaft sichergestellt.
- Die *Belange der Forst*: Angesichts eines Abstands von nur rund 20 m zum nördlich anschließenden Wald sind die Belange der Forst betroffen. Nach § 20 LWaldG M-V müssen bauliche Anlagen einen Abstand von 30 m zu Wald einhalten. Der gesetzliche Waldabstand wird mit dem ausgewiesenen Baufenster um rund 6,5 m unterschritten.  
Zwischen Wald und Plangebiet besteht im Bereich des gemeindlichen Bauhofs jedoch bereits ein Werkstattgebäude sowie westlich angrenzend ein Wohnhaus (*Wasserwerk – Försterei 5*; Flst 640/31), das Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB ist. In beiden Fällen wird der Waldabstand bis auf wenige Meter unterschritten. Angesichts der zwischen Wald und Plangebiet bereits bestehenden Bebauung ist sichergestellt, dass der örtlich geprägte Waldabstand nicht weiter unterschritten wird. Durch die zusätzliche Bebauung entstehen keine erhöhten Anforderungen an die Verkehrssicherung, so dass eine Ausnahme nach Waldabstandsverordnung möglich ist und dem generellen Schutzzweck des Waldabstands nicht zuwiderläuft.  
Da das zuständige Forstamt dem Bebauungsplan und damit der Ausnahme vom Waldabstands im Verfahren nicht zugestimmt hat, ist die Gemeinde angesichts der ständigen Rechtsprechung des OVG Greifswald verpflichtet, zur Berücksichtigung der privaten Belange in die o.g. Ausnahmemöglichkeit hineinzuplanen. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 20 (3) LWaldG M-V, der unter

Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen ist und damit eine Unterschreitung des Waldabstandes ohne weitere Entscheidung der Forstbehörde ermöglicht, dürfte die Zustimmung der Forstbehörde voraussetzen (vgl. OVG Greifswald Urteil vom 10.02.2015, 3 K 2/13). Die erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 20(2, 3) LWaldG M-V ist im Rahmen der Bauantragsverfahren durch Einvernehmensherstellung mit dem Forstamt einzuholen. Auf die noch erforderliche Ausnahmeentscheidung der Forstbehörde wird in den textlichen Festsetzungen (Teil B) ergänzend hingewiesen.

Mit nachträglicher Stellungnahme vom 28.11.2017 wurde seitens des Forstamts Rügen bestätigt, dass das Werkstatt- und Sozialgebäude des Bauhofes zusammen mit dem Wohnhaus auf dem Flurstück 640/31 den Waldabstand prägt, so dass südlich davon der gesetzliche 30 m-Waldabstand auch mit weiteren Gebäuden unterschritten werden kann. Im Bereich des in östlicher Richtung über das Werkstatt- und Sozialgebäude des Bauhofes hinausgehenden Baufelds können jedoch forstrechtlich nur bauliche Anlagen / Gebäude zugelassen werden, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen (d.h. nur Lagergebäude ohne Aufenthaltsräume, Lagerplätze o.ä.). Auch für die im Gewerbegebiet regelmäßigen zulässigen Lagergebäude bedarf es jedoch der Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche, so dass die mit 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze verlaufende Baugrenze beibehalten wurde.

- Die *Belange des Denkmalschutzes*: Im Geltungsbereich ist ein Bodendenkmal bekannt. Die Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen. Innerhalb des Plangebiets bestehen bislang keine schutzwürdigen privaten Nutzungen. Für den gewerblich genutzten Bereich im Südwesten des Plangebiets (Flst. 640/29, 640/30) besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Die Eigentümer haben die Einbeziehung in den Geltungsbereich angeregt.

Der Bereich südwestlich des Friedhofs stellt sich großräumig als Gemengelage aus Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen dar, wobei sich die Wohnnutzungen vor allem im Westen des Plangebiets anschließen. Mit der Ausweisung eines kleinteilig strukturierten Mischgebiets entlang der Grenze zur Bestandsbebauung wird sichergestellt, dass zu den Wohngrundstücken hin eine hinsichtlich der Nutzungen ähnliche Bebauung entstehen kann. Mit der Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet (Einschränkung auf Betriebe und Anlagen, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind) wird Immissionskonflikten insbesondere im sensiblen Zeitraum nachts vorgebeugt.

### **3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

#### **3.2.1) Allgemeines**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung. Angesichts der bestehenden Bebauung sowie des räumlichen Zusammenhangs mit dem intensiv genutzten Siedlungsbereich sind wertgebende Naturausprägungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Im Folgenden sollen mögliche Umweltauswirkungen überschlägig untersucht und bewertet werden. Die Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen kann sich dabei auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das direkte Umfeld konzentrieren. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft [Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000), das Schutzgut Mensch] sowie deren Wechselwirkungen.

Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora / Fauna wurden nicht beauftragt. Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind im Rahmen des Gebäudeabrisses Anfang 2017 erfolgt bzw. können für den Umbau des großen Stalls im erforderlichen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.



Als umweltrelevante Bestandteile der Planung sind im Folgenden zu berücksichtigen:

- Anlagebedingt wird die Bebauung im Plangebiet zunehmen. Betroffen sind von der Ausweitung von 14.931 qm privater Baugrundstücke als Misch- oder Gewerbegebiet vor allem vorgegenutzte bebaute Flächen. Insgesamt sieht die Planung eine zulässige Grundfläche von insgesamt 7.337 qm bzw. einer zulässigen Versiegelung von 10.322 qm vor; hinzukommen ca. 1.691 qm bestehende öffentliche Verkehrsflächen.  
Zur Erschließung der Baugebiete sind neue Zufahrten von der bestehenden Gemeindestraße aus anzulegen, für die ein Baum aus der straßenbegleitenden Baumreihe entnommen werden muss.  
Durch Festlegung der Firsthöhen wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude höhenmäßig in den Siedlungsbestand einfügen, so dass sich das durch die Ortslage geprägte Landschaftsbild nicht grundsätzlich verändert.
- Betriebsbedingt werden durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Plangebiets verursacht. Die zusätzlichen gewerblichen Nutzungen werden auf nicht wesentlich störende gewerbliche Betriebe eingeschränkt, die in der Nachbarschaft bereits vorhanden sind und auch im angrenzenden Mischgebiet immissionsrechtlich zulässig wären.
- Baubedingte Auswirkungen treten nur kurzzeitig auf und werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen und Gebäudeabriss, Schutz des Mutterbodens, Einhaltung der AVV Baulärm) als nicht erheblich eingeschätzt.

### 3.2.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

#### Klima / Luft

Bestand / Bewertung: Rügen und somit auch das Untersuchungsgebiet 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 im Mittel kälteste Monat ist mit  $-0,3\text{ °C}$  der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit ca.  $16,7\text{ °C}$ , was einer mittleren Jahreschwankung von  $17\text{ °C}$  entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt  $8,0\text{ °C}$ .

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz; 1 mm entspricht  $1\text{ l/m}^2$ ). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat den August, 12 % und auf den trockensten Monat, den Februar, 5 % der mittleren Jahressumme. Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee, werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

Entscheidend für die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Planungsgebiet sind neben den oben beschriebenen makroklimatischen Bedingungen vor allem die Vegetationsstruktur und –dichte bzw. die Geländerauigkeit und die Lage möglicher Emissionsquellen. Im Plangebiet ist eine umfangreiche Versiegelung vorhanden.

Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden allgemein guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Minimierung und Vermeidung: Die Entwicklung wird auf einen vorgegenutzten Standort mit erheblicher Versiegelung konzentriert. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen. Es werden keine klimatisch wirksamen Flächen wie Frischluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen beansprucht.

Zustand nach Durchführung: Die Durchführung wird keine erhebliche Veränderung des Klimas hervorrufen. Die vorliegende Planung beeinträchtigt die allgemein günstige lokalklimatische Situation nicht. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

## Boden

Bestand / Bewertung: Im Plangebiet herrschen laut Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie sickerwasserbestimmte Sande vor.

Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch starke menschliche Nutzung gekennzeichnet sind. Es bestehen große versiegelte Bereiche, zum Teil wurde die Topographie durch Abgrabung bzw. Aufschüttung künstlich überformt. Auch die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch intensive bauliche Nutzung bestimmt.

Ein gemäß § 20 NatSchAG-MV geschütztes Geotop ist im Plangebiet bzw. in naher Umgebung nicht vorhanden. Im Gebiet kommen keine Böden mit besonderen Standortverhältnissen bzw. Schutzfunktionen für den Naturhaushalt vor.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Böden. Im Plangebiet herrschen im Wesentlichen anthropogen veränderte Bodenbedingungen vor.

Durch Nutzung bereits baulich vorgeprägter Standorte wird der Flächenverbrauch ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet.

Zustand nach Durchführung: Bei Durchführung der Planung wird sich das Bodengefüge des Planungsgebietes nicht erheblich verändern. Bauliche Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

## Wasser

Bestand / Bewertung: Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Stehende Gewässer oder Fließgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Die Grundwasserhöhengleichen im Gebiet liegen über 5,0 m zu NN. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m. Das Gebiet wird in der Geschüttheit der Grundwasserressourcen als gering eingestuft, die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt < 5 m.

Das Grundwasserdargebot wird für den wesentlichen Teil des Plangebiets als zu gering bzw. nicht nutzbar bewertet; nur für den Nordwesten im Bereich des Bauhofs wird ein potentiell nutzbares Dargebot mit guter Gewinnbarkeit und Qualität ausgewiesen. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt zwischen 200 - 250 mm/a.

Das Wasserschutzgebiet; MV\_WSG\_1648\_01 'Baaber Heide' liegt mit der Schutzzone III in ca. 200 m in nördlicher Richtung entfernt. (Quelle: Kartenportal Umwelt, LUNG MV, Abfrage 17.12.2015). Das Plangebiet und das Wasserschutzgebiet sind durch Waldflächen voneinander abgegrenzt, so dass kein räumlicher Bezug besteht.

Minimierung und Vermeidung: Das Plangebiet konzentriert sich im Wesentlichen auf Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches, die bereits baulich geprägt sind. Oberflächenwasser wird versickert und bleibt dem lokalen Wasserhaushalt erhalten.

Zustand nach Durchführung: Die Versiegelung wird zunehmen. Das Oberflächenwasser wird auch zukünftig im Landschaftsraum verbleiben. Es sind keine erheblichen Auswirkung auf den Landschaftswasserhaushalt und keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erkennen.

## Pflanzen und Tiere

Bestand Pflanzen: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet aufgrund seiner urbanen Zuordnung keinen Vegetationstyp aus. Die Flächen jedoch, die nördlich und südlich an die Siedlungsfläche angrenzen werden als Buchenwälder mesophiler Standorte, in der Ausprägung Waldmeister-Buchenwald, einschließlich des Perlgras-Buchenwald ausgewiesen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass diese Waldgesellschaft auch für das Plangebiet zutreffen würde, wenn



jegliche Nutzung auf der Fläche aufgegeben und natürliche Bedingungen vorherrschen würden. Die Baumschicht wäre dominiert von Rot-Buche (*Fagus sylvatica*). Vereinzelt und stammweise treten Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) als Nebenbaumarten auf.

Das gesamte Plangebiet weist jedoch heute durch die langjährige Nutzung sowie Überbauung veränderte Biotoptypen auf. Es umfasst ein gewachsenes Siedlungsgebiet mit teilweise flächig etablierter gewerblicher Bebauung / Nutzung, so dass auf den Freiflächen heute im Wesentlichen Biotoptypen des Siedlungsraums anzutreffen sind. Der Bereich der ehemaligen Stallanlage wurde Anfang 2017 in Vorbereitung der Neubebauung weitgehend beraumt. Der mittig gelegene große Stall soll erhalten und für gewerbliche Nutzungen umgenutzt werden.

Nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“, LUNG 2013, Heft 2, ist das Gebiet der früheren Stallanlage als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV), die angrenzenden Gewerbegrundstücke als Gewerbegebiet (OIG) und die Verkehrsflächen als Straße (OVL) anzusprechen.

Entlang der südlich im Plangebiet verlaufenden Gemeindestraße *Wasserwerk – Försterei* besteht eine straßenbegleitende Baumreihe, die nach § 19 NatSchAG M-V als Allee dem gesetzlichen Schutz unterliegt. Die Baumreihe besteht aus Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit Stammumfang zwischen 70 und 90 cm, einzelne Bäume weisen Stammschäden auf.

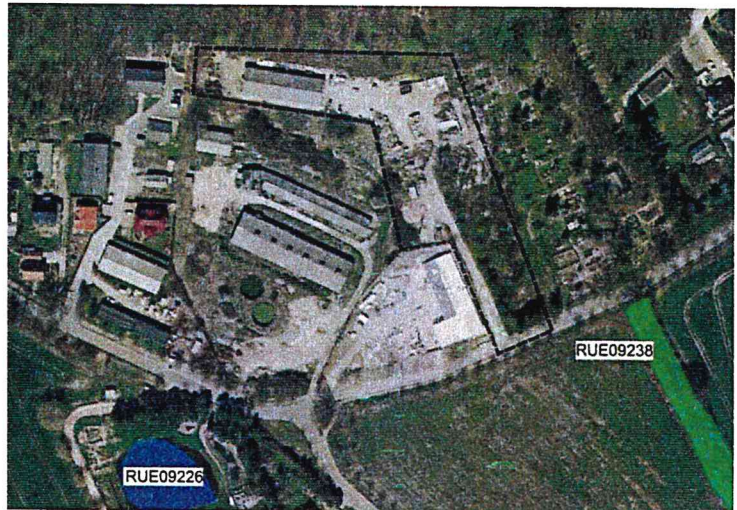


Abbildung 6: nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein gelistetes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)). Südwestlich jenseits des *Stabenwegs* liegt das Gewässerbiotop (RUE09226) permanentes Kleingewässer; Teich (Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.) auf einer Fläche von 1.368 qm. Südöstlich jenseits des *Stabenwegs* liegt das Gehölzbiotop (RUE09238) Hecke; Überhälter (Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken) auf einer Fläche von 1.691 qm. Beide Biotope sind durch öffentliche Straßen vom Plangebiet getrennt, so dass keine direkte räumliche Beziehung besteht.

**Bewertung Pflanzen:** Die im Plangebiet vorgefundenen Biotoptypen weisen auf den überwiegenden Flächen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Der Standort ist angesichts der langjährigen Nutzung als Stallanlage nicht als landschaftlich ungestört anzusprechen. Wertgebende Elemente des Naturraums werden nicht beeinträchtigt.

Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Ergänzend besitzt die Gemeinde Göhren eine Satzung zum Schutz des Baumbestands (Baumschutzsatzung Göhren vom 13.06.2002 in Verbindung mit der 1. Änderungssatzung zur Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Göhren vom 15.08.2008). Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans entfällt der gemeindliche Baumschutz, da die Satzung nach § 2 (2) nicht in Gebieten nach § 30 (1 und 2) BauGB gilt.

Nach § 19 NatSchAG M-V sind die straßenbegleitenden Bäume als Allee geschützt. Eingriffe in den Baumbestand sind zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung unumgänglich (vgl. § 19(2) NatSchAG M-V i.V.m. § 67(1) BNatSchG). Für die Erschließung des Plangebiets ist die Anlage einer neuen Straße erforderlich, die den Traufbereich eines der Bäume queren muss. Ein punktueller Eingriff in die Baumreihe ist daher unumgänglich. Auf die Festsetzung eines Erhaltungsgebots wurde daher im Falle des betroffenen Baumes verzichtet.

Da die Planung öffentlichen Zwecken dient (Sicherung von Flächen für Wohnungsbau und gewerbli-



che Nutzungen, vgl. § 1(6) Nr. 2, 8 BauGB) und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 1a(2) BauGB handelt, was ökologisch vorteilhaft ist, sind die Voraussetzungen für eine Befreiung gegeben (Erforderlichkeit aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, sowie unzumutbare Belastung durch Verweigerung der Erschließung von Flst. 640/48). Die Vereinbarkeit mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege kann durch Auflage in der Genehmigung (Ersatzpflanzung) hergestellt werden.

Bestandsverluste geschützter Bäume sind im Fällantrag zu bilanzieren; die Kompensation in der Fällgenehmigung festzusetzen. Bestandsverluste geschützter Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG sind keine Eingriffe im Sinne der §§ 14-17 BNatSchG, sondern nach § 29 (2) BNatSchG auszugleichen, und können daher im Bebauungsplan durch die Gemeinde nicht abschließend geregelt werden. Ersatzpflanzungen müssen im Rahmen der Fällgenehmigung als Auflage angeordnet werden.

Die Ersatzpflanzungen sind im Rahmen der Naturschutzgenehmigung festzulegen; dabei sind vorzugsweise neue Standorte an bzw. innerhalb der bestehenden Allee zu wählen.

Minimierung und Vermeidung: Das Plangebiet konzentriert sich auf Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches, die bereits baulich geprägt sind. Auswirkungen auf wertgebende Landschaftsbestandteile (geschützte Biotope) sind angesichts des Abstands sowie der trennenden Wirkung öffentlicher Straße nicht zu erkennen.

Zustand nach Durchführung: 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. Unabhängig von der hier nicht erforderlichen flächigen Eingriffsermittlung besteht eine Ausgleichsverpflichtung für geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 (2) BNatSchG, hier durch §§ 18 und 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume.

Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung unumgänglich. Die Eingriffe sind durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

Bestand 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 vorgefundenen Biotoptypen des Siedlungsraumes entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen.

Amphibien und Reptilien können aufgrund fehlender Habitats (keine geeigneten Gewässer, keine störungsfreien Sonnenplätze/ Rückzugsräume) im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden.

Ebenfalls können Fischotter aufgrund der Einzäunungen sowie der intensiven Nutzung der Flächen durch den Menschen innerhalb des Plangebiets und der fehlenden Rückzugsmöglichkeiten ausgeschlossen werden. Laut Umweltkartenportal M-V ist das Vorkommen von Fischottern im Ortsgebiet Göhren nach der Rasterkartierung im Quadranten des Plangebietes zwar positiv, es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Otter den Siedlungsbereich meiden und sich an Gewässerstrukturen orientieren. Ein Totfund (Verkehr) wurde 2004 in ca. 560 Metern Entfernung am Ortsausgang Richtung Lobbe, an den Schönungsteichen der Kläranlage gefunden. Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können. (Quelle: Kartenportal Umwelt, LUNG MV, Abfrage 17.12.2015).

Der Gehölzbestand im Gelände sowie die leerstehende Stallanlage kann potenziell Nester von Vögel aufweisen. So bieten die Gehölzbestände und die vorhandenen Gebäude für wenig störungsempfindliche Brutvogelarten ein gewisses Lebensraumpotenzial. In Vorbereitung des Abrisses erfolgte eine Artenschutzkontrolle durch das Biosphärenreservat Südost Rügen (13. Februar 2017). In den zum Abriss vorgesehenen Stallgebäuden wurden insgesamt sieben ältere Nester der Rauchschwalbe gezählt. Eines der Rauchschwalbennester wurde bereits durch den Zaunkönig nachgenutzt. Da die Funktion der Stallanlagen als Niststätte für die Rauchschwalbe bereits erloschen ist,



kann diese Art unberücksichtigt bleiben. Erfolgt der Abriss der Stallanlagen bis zum 31.03.2017, d.h. vor Beginn der Brutperiode des Zaunkönigs, wird das Eintreten des Tötungstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. BNatSchG vermieden. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte des Zaunkönigs endet nach Abschluss der Brutperiode, so dass für diese Art mit dem Abriss der Stallanlagen der Schädigungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt wird. Ausweichmöglichkeiten stehen auf dem Gelände zur Verfügung. Für den Abriss der Stallanlagen war damit keine naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, sofern der Abriss, insbesondere des Gebäudeteiles mit den Rauchschwalbennestern, bis zum 31.03.2017 erfolgt ist. Andernfalls wäre eine erneute Artenschutzkontrolle durchzuführen.

Die Stallanlagen wurden in der ersten Jahreshälfte 2017 bis auf das große Gebäude abgerissen. Das Gebäude wurde gesichert und verschossen. Im Rahmen einer Vor-Ort-Kontrolle am 09.05.2017 durch Mitarbeiter des Biosphärenreservatsamtes Südost-Rügen wurden an dem noch bestehenden Gebäude mehrere Brutpaare der Rauchschwalbe festgestellt. Daraufhin wurde die bereits begonnene Sanierung des Gebäudeteils im Sommer ausgesetzt. Nach Abschluss des Brutgeschehens wurden die Arbeiten jedoch wieder aufgenommen und die Sanierung abgeschlossen.

Gemäß Kartenportal-Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist das Plangebiet von der Funktion als Rastgebiet ausgespart. Aufgrund seiner Lage innerhalb der Ortslage Göhren sowie seiner eher strukturierten Habitatausstattung kann das Plangebiet nicht als Rastplatz fungieren.

Die Gebäude im Plangebiet weisen keine besonderen Merkmale auf, die daraus schließen lassen, dass Fledermäuse hier einen Unterschlupf als Sommer- oder Winterquartier nutzen. Bei der Artenschutzkontrolle in Vorbereitung des Abrisses wurden keine Nachweise oder Hinweise auf Fledermäuse gefunden.

Die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie gelisteten Insektenarten und Weichtiere sind alle streng an spezifische Habitatstrukturen gebunden. Entsprechende potenzielle Habitate fehlen im Plangebiet. Im Ergebnis der Lebensraumanalyse sind keine Vorkommen von Insektenarten oder Weichtieren des Anhangs IV zu erwarten.

Bewertung Tiere: Das Vorhaben beschränkt sich auf ein bereits bestehendes Gewerbegebiet und einen Teilbereich des direkt angrenzenden Friedhofes. Die Planung dient der Sicherung der bestehenden Bebauungsdichte und der bestehenden Grün- / Gartenflächen. Dementsprechend sind die Biotoptypen anthropogen geprägt und überwiegend intensiv genutzt bzw. gepflegt. Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine Flächen mit besonderen Habitatstrukturen beansprucht, welche das Vorhandensein streng geschützter Arten vermuten ließen. Eine Besiedlung der Gebäude durch gebäudebewohnende Vögel (hier: Rauchschwalben) ist bekannt und auch zukünftig zu dulden.

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht erkannt. Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen. Im positiven Fall sind vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Leistungsfähigkeit (CEF-Maßnahmen) vorzusehen, die mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Minimierung und Vermeidung: Da nicht auszuschließen ist, dass die Gehölze oder Gebüsche des Plangebietes in Zukunft von Brutvögeln besiedelt werden, sind die Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Gleiches gilt für Gebäudeabriss sowie sonstige Maßnahmen an Gebäuden.

Eine Fällung von Höhlenbäumen oder Bäumen, die potentielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bieten, ist nur nach vorheriger Kontrolle durch einen Sachverständigen für Artenschutz, welcher dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen im Vorfeld zu benennen ist, oder einen Mitarbeiter des Biosphärenreservatsamtes Südost-Rügen möglich. Fledermaus-Quartiere in Bäumen können auch oder gerade bei Frost besetzt sein. Dies ist von der Art und Größe der Höhle sowie von der Stärke des Baumes abhängig. Vor allem Pipistrellus-Arten, die häufig auch im Siedlungsbereich vorkommen, sind relativ unempfindlich gegenüber Minustemperaturen im Quartier. Temperaturen von bis zu -7 °C oder z.T. sogar noch darunter, können, auch über einen längeren Zeitraum hinweg, ertragen werden.

Zustand nach Durchführung: Die gewerbliche Bebauung / Nutzung am Standort ist Bestand. Bau-

che Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen/Tiere sind nicht absehbar. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können bei entsprechenden zeitnahen Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung der vorgegebenen Zeitfenster für Baumfällungen, Durchführung von artenschutzrechtliche Kontrolle) sowie entsprechender CEF-Maßnahmen (Errichtung von Kunstnestern als Ersatzhabitate) ausgeschlossen werden.

### **Landschaftsbild**

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit „Nord- und Ostrügenschles Hügelland“, welches durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Reliefformierung gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ostseebades Göhren. Die Gemeinde Göhren ist stark vom Fremdenverkehr geprägt. Das Gebiet ist durch die bestehenden Gebäude der früheren Stallanlage sowie die angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung gekennzeichnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung liegen im Landschaftsbildraum „Baaber Heide“, welcher bei einer Skala von 1 – 4 der Stufe 2, Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit, zugeordnet wird.

In der Bewertung des Landschaftsbildes wird herausgestellt, dass sich der Raum als relativ geschlossenes Waldgebiet der Baaber Heide (Kiefernforste) darstellt, das dieser aber schon zu großen Teilen anthropogen beeinträchtigt ist (besonders stark in den Bereichen der drei Ostseebäder Sellin, Baabe, Göhren). Als wertvolle Bildelemente werden für Göhren die Steilküstenbereiche und das Nordperd genannt.

Minimierung und Vermeidung: Das Plangebiet konzentriert sich im Wesentlichen auf Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches, die bereits baulich geprägt sind. Angesichts der Beschränkung der Firsthöhen neuer Gebäude entsprechend dem Höhenverlauf des Hangs wird sichergestellt, dass sich die hinzutretende Bebauung dem Bestand einfügt.

Zustand nach Durchführung: Bei Umsetzung der Planung wird die bestehende Bebauung verdichtet. Das Vorhaben beansprucht aber keine ungestörten Landschaftsräume, so dass der derzeitige Zustand des Schutzgutes Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

### **3.2.3) Mensch und seine Gesundheit**

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

Auswirkungen auf Wohnnutzung: Angrenzend an das Plangebiet besteht im Westen Wohnbebauung. Angesichts der bestehenden Gemengelage (gemischte Baufläche nach Flächennutzungsplan) besteht ein gegenseitiger Anspruch auf Rücksichtnahme. Dabei sind nach DIN 18005 für Mischgebiete folgende schalltechnischen Orientierungswerte anzusetzen:

tags	60 dB(A),
nachts	45 dB(A) für Verkehrslärm bzw. 40 dB(A) für Gewerbelärm

Die gewerblichen Nutzungen werden auf nicht wesentlich störende Nutzungen eingeschränkt, die auch in Mischgebieten rechtlich zulässig wären. Erhebliche Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden Siedlungsbestand werden daher bereits bei der Festlegung der zulässigen Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) erheblich beeinträchtigenden Wirkungen aus.

### 3.2.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet ist eine archäologische Fundstätte / Bodendenkmal bekannt. Die Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG MV). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Bei Bauarbeiten können weitere archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten: Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 (3) DSchG M-V).

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar. Folglich sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele zu erwarten.

### 3.2.5) Natura 2000-Gebiete

#### EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“

Westlich der Gemeindestraße *Försterei* liegt in einem geringen Abstand von rund 15 m zum Plangebiet das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Das Schutzgebiet ist durch bestehende Straße vom Plangebiet getrennt. Für die angrenzend an das Schutzgebiet liegenden Grundstücke besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Die im Bereich der früheren Stallanlage vorgesehenen neuen Nutzungen sind durch die Bestandsbebauung abgeschirmt.

Die Verträglichkeit mit den Schutzzielen ist gemäß Vorprüfung gegeben (vgl. Anhang A).

#### FFH-Gebiet „Küstenlandschaft Südostrügen“ DE 1648-302

In einer relativ großen Entfernung und damit für Planung nicht relevant, befindet sich westlich das 2.422 ha große FFH-Gebiet „Küstenlandschaft Südostrügen“ DE 1648-302.

### 3.2.6) Wechselwirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Vornutzung des Plangebiets als nicht erheblich einzustufen. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt.

Durch das Vorhaben findet eine Nutzungsintensivierung im Bereich des Plangebiets statt. Zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf umliegende Naturbereiche sind jedoch nicht absehbar.

### 3.2.7) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Misch- und Gewerbegebiet Wasserwerk-Försterei“ der Gemeinde Ostseebad Göhren ist auf Grundlage der vorausgegangenen Betrachtung der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter als umweltverträglich einzustufen. Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf

baulich vorge nutzten Flächen im Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden/ Wasser	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Mensch	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

### **3.2.8) Monitoring**

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht.

Es werden ausschließlich Biotop des Siedlungsraumes verändert. Aufgrund der geringen Eingriffsauswirkungen des Vorhabens sind besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich.

Göhren, November 2017



## Anhang A) Natura 2000-Vorprüfung

### Natura 2000 – Vorprüfung

#### Feststellung der Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsprüfung

unter Anwendung der derzeit gültigen Fassungen des BNatSchG und des NatSchAG MV

#### 1. Allgemeine Angaben

1.1	Natura 2000-Gebiete	Entfernung zum Vorhaben	Gebietsname	Code
	EU-Vogelschutzgebiet	ca. 15 m	Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund	DE 1747-402
	FFH-Gebiet			
1.2	Bezeichnung des Vorhabens	Bebauungsplan Nr. 27 „Misch- und Gewerbegebiet Wasserwerk-Försterei“		
1.3	Beschreibung des Vorhabens	<p><u>Allgemein:</u> Das Gelände um die ehemalige Stallanlage wird aktuell für Wohnen und Gewerbe genutzt. Das Plangebiet selbst liegt derzeit brach und soll im Sinne der Nachverdichtung einer gewerblichen bzw. Mischnutzung zugeführt werden.</p> <p><u>Aktueller Zustand:</u> Im Planbereich befinden sich noch Teile der ehemaligen Stallanlage, einzelne Gebäude wurden aber bereits abgebrochen. Es ist kein Gehölzbestand vorhanden. Die Fläche wird durch die bestehende Bebauung und lineare Gehölzbestände entlang des Stabenwegs gegenüber der freien Landschaft abgeschirmt.</p> <p><u>Vorhaben:</u> Mit der Planung soll die Entwicklung der früheren Stallanlage sowie angrenzender Grundstücke vorbereitet werden. Geplant ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vor allem im Norden und Osten des Plangebiets sowie der Bau von Wohngebäuden randlich entlang der Straße Försterei-Wasserwerk sowie im Übergang zur westlich angrenzenden Wohnbebauung.</p> <p>In der Gemeinde Göhren besteht angesichts der erfolgreichen Entwicklung des Fremdenverkehrs in den letzten Jahrzehnten eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Flächen für ergänzende Gewerbenutzungen. Nachgefragt werden Flächen vor allem für die Branchen Handwerk, Bauhandwerk, Gartenbau sowie sonstige Dienstleistungen einschließlich Lagerflächen.</p> <p>Neben gewerblichen Nutzungen sollen Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung entstehen. Dabei ist sowohl eine vertikale Mischung auf den jeweiligen Grundstücken (Gewerbenutzung mit Eigentümerwohnung) als auch eine Gemengelage (räumlich nebeneinanderliegende Nutzungen) möglich.</p> <p>Durch die internen Vorgaben zur Nutzungsverteilung (Abstufung von GEE zu MI sowie Gliederung des MI hinsichtlich der zulässigen Nutzungen) soll ein konfliktfreier Übergang zur nördlich und östlich angrenzenden Gewerbenutzung (eingeschränkte Gewerbegebiete) bzw. gewerbeartigen Nutzung (gemeindlicher Bauhof) gesichert werden.</p> <p>Mit der Einbeziehung der beiden im Südwesten gelegenen, gewerblich genutzten Grundstücke, für die Baurecht nach § 34 BauGB besteht, soll eine den zugelassenen Nutzungen im Plangebiet entsprechende Nutzung gesichert und damit die Entstehung von Nutzungskonflikten ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des jeweiligen Nutzungsschwerpunkts abgestuft.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Gewerbegebiet wird die zulässige Obergrenze nach § 17 BauNVO nicht voll ausgeschöpft. Die GRZ von 0,6 entspricht der Ausweisung der angrenzenden Bebauungspläne (Nr. 17 und 28) für vergleichbare gewerblich zu nutzende Flächen. Unter Berücksichtigung von § 19 (4) BauNVO erlaubt die festgesetzte GRZ eine Versiegelung bis zur Kappungsgrenze von 80% der Grundstücksfläche.</li> <li>Im Bereich des Mischgebiets wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der jeweiligen Nutzungsschwerpunkte unterschieden. Im Mischgebiet 2 wird entsprechend der vorwiegend gewerblichen Nutzung wie im angrenzenden Gewerbegebiet eine hohe GRZ von 0,6 zugelassen und damit die Obergrenze nach § 17 BauNVO für das Mischgebiet ausgeschöpft. Im Unterschied hierzu wird im Mischgebiet 1 angesichts des zu erwartenden höheren Anteils Wohnnutzung eine reduzierte GRZ von 0,4 zugelassen. Mit der</li> </ul>		

	<p>für ein Mischgebiet vergleichsweise moderaten baulichen Dichte wird auch hinsichtlich der Bebauungsdichte / Bebauungsstruktur ein harmonischer Übergang zur angrenzenden Bebauung gesichert (<i>Wasserwerk-Försterei</i> Nr. 12a, 5, 17a).</p> <p>Die zulässigen Gebäudehöhen werden entsprechend dem Hanganstieg abgestaffelt, wobei jeweils eine Gebäudehöhe von rund 10 m zugrunde gelegt wird.</p>
--	---

## 2. Zeichnerische und kartographische Darstellung

Das Vorhaben soll durch Zeichnung und Kartendarstellung in Dimensionierung und örtlicher Lage eindeutig beurteilbar sein. Es sind für Zeichnung und Karte entsprechende Maßstäbe auszuwählen.

- 2.1  Zeichnung und kartographische Darstellung in der Begründung enthalten  
 2.2  Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügter Anlage enthalten

## 3. Aufgestellt durch (Vorhabenträger bzw. Auftraggeber):

*raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
 Frankendamm 5, 18439 Stralsund  
 Tel. 03831 203496  
 info@stadt-landschaft-region.de*

## 4. Feststellung der Verfahrenszuständigkeit

(Ausgenommen sind Vorhaben, die unmittelbar der Verwaltung der Natura 2000-Gebiete dienen)

- 4.1 Liegt das Vorhaben  
 in einem Natura 2000-Gebiet oder  
 außerhalb eines Natura 2000-Gebiets mit möglicher Wirkung auf ein oder ggfs. mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile eines Gebiets?  
 ⇒ weiter bei Ziffer 4.2
- 4.2 Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Entscheidung oder besteht eine sonstige Pflicht, das Vorhaben einer Behörde anzuzeigen?  
 ja ⇒ weiter bei Ziffer 5  
 nein ⇒ weiter bei Ziffer 4.3
- 4.3  Da das Vorhaben keiner behördlichen Erlaubnis oder Anzeige an eine Behörde bedarf, wird es gemäß § 34 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz der zuständigen Naturschutzbehörde hiermit angezeigt.  
 ⇒ weiter bei Ziffer 5

Vermerke der zuständigen Behörde          Fristablauf:
--

## 5. Darstellung der vom Vorhaben/Plan möglicherweise betroffenen Natura – 2000 Gebiete und der in den Gebieten vorkommenden Lebensraumtypen (LRT) und Arten

Lebensraumtyp (einschließlich charakteristischer Arten) oder Lebensräume von Arten* (Code)	Lebensraumtyp oder Art * Lebensraumelemente: - Brutvogel: BV - Zug-, Rastvogel, Überwinterer: RV	Möglicherweise Beeinträchtigungen betroffene LRT und Arten	Vermerke der zuständigen Behörde
A294 Acrocephalus paludicola	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
4229 Alcedo atthis	BV, RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
A054 Anas acuta	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	



A056 Anas clypeata	BV, RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A704 Anas crecca	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A050 Anas penelope	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A705 Anas platyrhynchos	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A055 Anas querquedula	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A703 Anas strepera	BV, RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A394 Anser albifrons	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A043 Anser anser	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A701 Anser fabalis	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A222 Asio flammeus	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A059 Aythya ferina	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A061 Aythya fuligula	BV, RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A062 Aythya marila	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A688 Botaurus stellaris	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A045 Branta leucopsis	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A067 Bucephala clangula	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A149 Calidris alpina	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A466 Calidris alpina schinzii	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A137 Charadrius hiaticula	BV, RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt

A197 Chlidonias niger	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A667 Ciconia ciconia	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A081 Circus aeruginosus	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A082 Circus cyaneus	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A084 Circus pygargus	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A064 Clangula hyemalis	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A347 Corvus monedula	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A113 Coturnix coturnix	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A122 Crex crex	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A037 Cygnus columbianus bewickii	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A038 Cygnus cygnus	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A036 Cygnus olor	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A098 Falco columbarius	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A708 Falco peregrinus	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A096 Falco tinnunculus	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A723 Fulica atra	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A153 Gallinago gallinago	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A689 Gavia arctica	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A001 Gavia stellata	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt



A639 Grus grus	BV, RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A130 Haematopus ostralegus	BV, RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A075 Haliaeetus albicilla	BV, RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A233 Jynx torquilla	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A338 Lanius collurio	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A653 Lanius excubitor	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A182 Larus canus	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A176 Larus melanocephalus	BV, RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A177 Larus minutus	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A179 Larus ridibundus	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A157 Limosa lapponica	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A246 Lullula arborea	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A685 Melanitta fusca	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A706 Melanitta nigra	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A068 Mergus albellus	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A654 Mergus merganser	BV, RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A069 Mergus serrator	BV, RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A383 Miliaria calandra	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A073 Milvus migrans	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt

A074 Milvus milvus	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A319 Muscicapa striata	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A768 Numenius arquata	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A277 Oenanthe oenanthe	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A072 Pernis apivorus	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A170 Phalaropus lobatus	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A391 Phalacrocorax carbo sinensis	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A151 Philomachus pugnax	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A274 Phoenicurus phoenicurus	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A140 Pluvialis apricaria	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A642 Podiceps auritus	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A691 Podiceps cristatus	BV, RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A132 Recurvirostra avosetta	BV, RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A249 Riparia riparia	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A063 Somateria mollissima	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A195 Sterna albifrons	BV, RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A190 Sterna caspia	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A193 Sterna hirundo	BV, RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A194 Sterna paradisaea	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt



		trächtig
A191 Sterna sandvicensis	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A210 Streptopelia turtur	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A307 Sylvia nisoria	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A048 Tadorna tadorna	BV, RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A166 Tringa glareola	RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A162 Tringa totanus	BV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
A142 Vanellus vanellus	BV, RV	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt

\*) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.  
 weitere Ausführungen: siehe Anlage

## 6. Überschlägige Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen

	mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	betroffene Lebensraumtypen oder Arten *)	Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)	Vermerke der zuständigen Behörde
<b>6.1</b>	<b>anlagebedingt</b>			
6.1.1	Flächenverlust (Versiegelung)	-	-	
6.1.2	Flächenumwandlung	-	-	
6.1.3	Nutzungsänderung	-	-	
6.1.4	Zerschneidung, Fragmentierung von Natura 2000-Lebensräumen	-	-	
6.1.5	Veränderungen des (Grund-) Wasserregimes	-	-	
6.1.6	-	-	-	
<b>6.2</b>	<b>betriebsbedingt</b>			
6.2.1	stoffliche Emissionen	-	-	
6.2.2	akustische Veränderungen	-	evtl. Verstärkung der akustischen Störwirkung des Plangebietes durch Nutzungsintensivierung, durch die Entfernung, die querende Straße und den abschirmenden Gebäude- und Gehölz-	

			bestand jedoch keine Auswirkungen auf das SPA, da gebietsspezifische Richtwerte einzuhalten sind.
6.2.3	optische Wirkungen	-	evtl. Verstärkung der optischen Störwirkung des Plangebietes durch Nutzungsintensivierung, durch die Entfernung, die querende Straße und den abschirmenden Gebäude- und Gehölzbestand jedoch keine Auswirkungen auf das SPA
6.2.4	Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas	-	-
6.2.5	Gewässerausbau	-	-
6.2.6	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	-	-
6.2.7	Zerschneidung, Fragmentierung, Kollision	-	-
6.2.8			
<b>6.3</b>	<b>baubedingt</b>		
6.3.1	Flächeninanspruchnahme (Baustraßen, Lagerplätze etc.)	-	-
6.3.2	Emissionen	-	-
6.3.3	akustische Wirkungen	-	Lärm, beeinträchtigende Wirkung kann jedoch aufgrund der Entfernung, der querenden Straße und dem abschirmenden Gebäude- und Gehölzbestand zum SPA-Gebiet ausgeschlossen werden
6.3.4	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	-	-

\*) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

## 7. Summationswirkung

Besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen, bereits bestehenden oder geplanten Maßnahmen die Schutz- und Erhaltungsziele eines oder mehrerer Natura 2000-Gebiete erheblich beeinträchtigt werden?

ja       weitere Ausführungen: siehe Anlage

	betroffener Lebensraumtyp oder Art	mit welchen Planungen oder Maßnahmen kann das Vorhaben in der Summation zu erheblichen Beeinträchtigungen führen ?	welche Wirkungen sind betroffen?	Vermerke der zuständigen Behörde
7.1				

7.2				
7.3				
7.4				
7.5				

Sofern durch das Vorhaben Lebensraumtypen oder Arten in mehreren Natura 2000-Gebieten betroffen sind, bitte auf einem separaten Blatt die jeweilige Gebietsnummer mit angeben.

nein, Summationswirkungen sind nicht gegeben

