

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25
Tel: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2/2008 „Alte Försterei“

Gemeinde Middelhagen / Rügen

Satzungsexemplar

Satzung der Gemeinde Middelhagen

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2/2008 "Alte Försterei".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2/2008 "Alte Försterei", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) PLANUNGSREHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. 1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

1.1) Art der baulichen Nutzung

WA (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO)

Abweichend von § 4 (3) BauNVO sind Tankstellen unzulässig.

I. 2) Grün-/Wasserflächen (§ 9 (1) Nr.15 und 16 BauGB)

Private Grünflächen: „Angelpark“ mit Anlagen für die Fischmast/Fischzucht/Wasseraufbereitung der Fischeiche.

Zulässig sind

- eine Schank- und Speisewirtschaft mit maximal 85 qm Gebäudegrundfläche zuzüglich 60 qm Terrasse für Außengastronomie

- eine Scheune (für Fischaufzucht/Fischhaltung) sowie ein Räucherhaus.

Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Private Wasserfläche: Fischeiche/Fischmastbetrieb

Zulässig sind Stege, Brücken sowie aufgeständerte Terrassen.

I. 3) Grünordnungsmaßnahmen

Bestandteil aller festgesetzten Pflanzungen ist eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren als Bestandteil der Maßnahme.

Der festgesetzte Baumbestand des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust eines Baumes ist dieser im Verhältnis 1:1 durch Pflanzung eines Baumes der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen bzw. Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume) zu ersetzen. Der Standort des Ersatzbaumes darf bis zu 5m vom festgesetzten Standort abweichen. Die Auswahl der Arten orientiert sich an folgender Pflanzenliste:

Pflanzenliste 1:

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Malus sylvestris (Holz-Apfel)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Ulmus minor (Feld-Ulme)

Obstgehölze in Arten und Sorten

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Betula pendula (Hänge-Birke)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Pyrus communis (Wild-Birne)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Ulmus glabra (Berg-Ulme)

I. 3.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzung von Einzelbäumen

Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 5 Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen bzw. Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume) an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten. Die Artenauswahl ist der Pflanzenliste 1 zu entnehmen.

I. 3.2) Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A 1: Anlage von Flachwasserbereichen

Der in der Planzeichnung dargestellte Bereich wird durch die Anlage von Flachwasserbereichen als ein naturnah geprägter Übergang zur Lobber See-Niederung hergestellt. Die Maßnahme fördert einen Teillebensraum für Amphibien.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)

II. 1) Dachform / -material

Dächer von Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40-50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Reet, Ziegel; rot-dominante Dachfarben sind ausgeschlossen. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

Ausnahmsweise können für Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehender Gebäude geringere Dachneigungen zugelassen werden, sofern der Bestand vor Beginn der Maßnahme eine geringere Dachneigung aufweist.

II.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

Bei Gauben, die breiter als 1,8 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mind. 0,4 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Dacheinschnitte sind unzulässig.

II.3) Wandfarben

Unzulässig sind Wandfarben mit einem Hellbezugswert von über 80.

II.4) Garagen / Nebengebäude

Garagen dürfen nicht vor die straßenseitigen Flucht des Hauptgebäudes treten. Garagen / Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO über 10 qm Grundfläche sind mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 20-50 Grad oder mit einem begrünten Flachdach auszuführen.

II.5) Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1 bis III.3) und HINWEISE

III.1) Bodendenkmäler

Im gesamten südlichen Bereich des Plangebiets kann das Vorhandensein von Bodendenkmälern ernsthaft angenommen werden.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) 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 §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.2) Biosphärenreservat

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen.

III.3) Uferbereich gemäß § 81 (1) LWaG

Gemäß § 81 Abs. 1 LWaG sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in der Breite von 7 Metern jeweils landseits der Böschungskante. Gemäß § 81 Abs. 2 LWaG dürfen im Uferbereich Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden und wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind im Uferbereich unzulässig.

Die Unterhaltung des Vorflutgrabens 27/06 ist jederzeit zu gewährleisten. Die fest installierten Zäune (Bestand), welche die Gewässerunterhaltung erheblich hindern, sind durch versetzbare Zäune auszutauschen.

III.4) Fischseuchenverordnung

Der Betrieb eines Aquakulturbetriebes (Betrieb, der einer Tätigkeit im Zusammenhang mit der Zucht, Haltung oder Hälterung von Fischen nachgeht) unterliegt nach § 3 Fischseuchenverordnung vom 24. November 2008 der Genehmigungspflicht bzw. in Abhängigkeit der Abgabemenge von Fisch an Endverbraucher oder örtliche Einzelhandelsunternehmen, die die Erzeugnisse direkt an Endverbraucher abgeben, vor der Aufnahme der Tätigkeit der Registrierung nach § 6 Abs. 1 Fischseuchenverordnung.

III.5) Schank- und Speisewirtschaft

Die geplante Schank- und Speisewirtschaft inkl. Außengastronomie und das geplante Räucherhaus sind entsprechend den Vorgaben der VO (EG) Nr. 852/2004 vom 29. April 2004 in der aktuellen Fassung zu planen und herzurichten.

III.6) Für die Grünordnung relevante gesetzliche Bestimmungen und Vorschriften

a) Der notwendige Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird im Einzelnen dargestellt in DIN 18920.

III.7) Artenschutz

Um Beeinträchtigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Moorfrosches zu vermeiden, ist die geplante Erweiterung des Teiches außerhalb der Laichperiode durchzuführen. Zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen während der Bauphase ist eine ökologische Baubegleitung durch den Fachgutachter erforderlich.

Gemäß §34 LNatG M-V ist das Fällen von Bäumen in der Zeit vom 15. März bis 30. September verboten.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze.....	6
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets.....	6
1.2) Ziele der Planung.....	6
1.3) Ableitung aus dem FNP	6
1.4) Zustand des Plangebiets.....	7
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....	7
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet.....	7
1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan.....	8
1.5) Plangrundlage.....	8
2) Städtebauliche Planung.....	8
2.1) Bebauungsentwurf.....	8
2.1.1) Wohngebiet.....	8
2.1.2) Angelpark.....	11
2.2) Flächenbilanz.....	11
2.3) Erschließung.....	12
2.3.1) Verkehrliche Erschließung.....	12
2.3.2) Ver- und Entsorgung.....	12
2.4) Begründung der grundlegenden Festsetzungen.....	13
3) Auswirkungen / Umweltbericht.....	14
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	14
3.2) Umweltbericht.....	14
3.2.1) Allgemeines.....	14
3.2.2) Schutzgüter des Naturraumes	15
3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	22
3.2.4) Schutzgüter Mensch / Kultur- und Sachgüter.....	24
3.2.5) Wechselwirkungen	25
3.2.6) Zusammenfassung.....	25
3.2.7) Monitoring.....	25

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die bebauten Flurstücke 5/4 (teilw.), 5/5, 5/6, 5/7 (teilw.), 5/8, 5/10 (teilw.) der Flur 2 Gemarkung Philippshagen. Die Fläche beträgt ca. 2,2 ha.

Das Plangebiet liegt am nord-westlichen Rand des Gemeindegebiets unmittelbar an der Gemeindegrenze zum Nachbarort Ostseebad Göhren.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Westen und Norden durch den erschließenden Wohnweg sowie angrenzend Ackerflächen,
- im Süden durch Wald sowie ,
- im Osten durch die lockere Bebauung im Nachbarort Göhren.

Das Plangebiet ist derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben, so dass zur Umsetzung die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig ist.

1.2) Ziele der Planung

Angestrebt wird eine maßvolle Nachverdichtung der bestehenden Bebauung.

Mit der Planung werden durch die Gemeinde folgende Planungsziele verfolgt:

- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere Unterstützung der Eigentumsbildung für ortsansässige junge Familien,
- Sicherung und Ausbau des vorhandenen Gewerbebetriebs (Pension mit Fischzucht) durch Erweiterung der Fischteiche und Ergänzung der Beherbergungskapazitäten,
- Nutzung von baulich vorgeprägten Baulandpotenzialen, die ohne zusätzliche (öffentliche) Erschließungskosten bereit stehen.

1.3) Ableitung aus dem FNP

Der Bebauungsplan kann aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleitet werden. Das Plangebiet wurde mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche aufgenommen. Gemäß Begründung zur 4. Änderung des FNP umfasst die Bauflächendarstellung eine Fläche von rund 1,0 ha, wobei die Abgrenzung angesichts der vorhandenen Teiche sowie Gehölzstrukturen in der nachfolgenden Planungsebene kleinteilig am Bestand differenziert werden muss. Angestrebt wird gemäß Begründung zur 4. Änderung des FNP eine maßvolle Nachverdichtung, die die Lockerheit der landschaftlich exponierten Bebauung erhält.

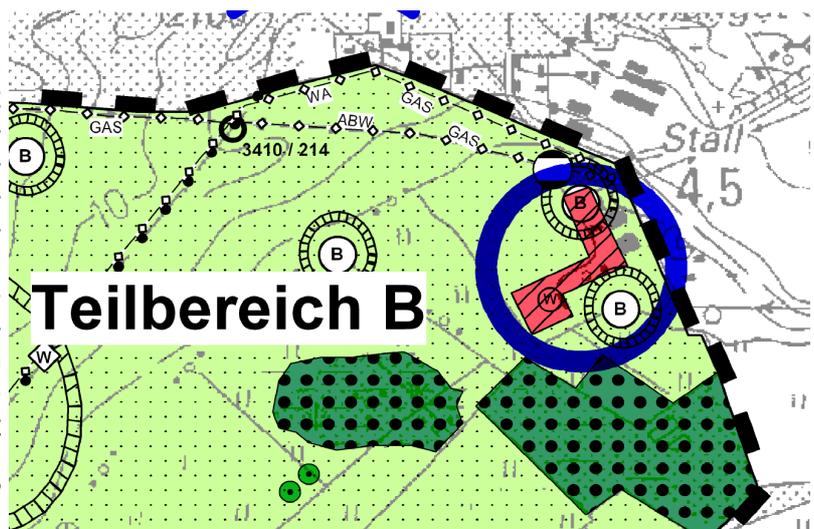


Abbildung 1: FNP (Teilbereich B der 4. Änderung)

Der seit dem ersten In-Kraft-Treten des FNP erfolgte Ausbau der Fischteiche zum Angelpark ist bei

der Ableitung zu berücksichtigen.

1.4) Zustand des Plangebiets

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vorhandene Splittersiedlung im Außenbereich. Das Plangebiet ist geprägt durch die bestehenden Wohn- und Beherbergungsgebäude.

Im Nordosten liegt ein Wohnhaus mit angeschlossenen kleinen Beherbergungsbetrieb („Pension Schwanensee“ mit ca. 12 Betten) und einem Fischzucht-/mastbetrieb („Angelpark Rügen“). Der Bereich ist geprägt durch die zahlreichen Gewässer, die seit 1989 der Fischzucht dienen. Der große nördliche Teich ist als Fischzuchtanlage mit entsprechender Wasseraufbereitung ausgestattet, so dass eine gleichbleibend hohe Wasserqualität gewährleistet ist.

Der Fischzucht-/mastbetrieb erwirtschaftet je rund die Hälfte des Produktionsvolumens durch Fischmast (auf zugekaufter Futtergrundlage in den zwei bestehenden Fischzuchtbecken) sowie durch natürliche Vermehrung (ohne Zufütterung) in den beiden großen Fischteichen. Der Bau einer zusätzlichen Scheune (Fischhälterung) wurde auf der Grundlage einer Baugenehmigung begonnen.

Im Süden des Plangebiets befinden sich drei weitere Wohngebäude sowie zahlreiche Nebengebäude auf großen Gartengrundstücken. Auf Flst. 5/7 wurden durch den Eigentümer zudem drei Wohnwagen stationär zur Vermietung als Ferienwohnungen aufgestellt.



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

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt wie das gesamte bebaute Gemeindegebiet von Middelhagen vollständig inner-

halb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von >300 m zu den Teilgebieten des FFH-Gebietes DE 1648-302.

Weiterhin liegt es als Insel im Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Das Plangebiet selbst wurde gem. Nachmeldung von 2006 (noch als SPA 31) zusammen mit der Bebauung der Ortslage Göhren aus der Darstellung des früheren Vogelschutzgebietes SPA 31 herausgenommen. Die Verträglichkeit zu den Schutzziele wurde standort- und vorhabenbezogen in der 4. Änderung des FNP nachgewiesen; das seinerzeit berücksichtigte SPA 31 gem. Neumeldung 2006 ist inhaltlich identisch mit den betroffenen Teilflächen des heutigen Vogelschutzgebietes DE 1747-402.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine archäologische Fundstätte (Bodendenkmal). Im gesamten südlichen Bereich des Plangebiets kann darüber hinaus das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden. Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DschG M-V]

Die allgemeine Sorgfaltspflicht ist bei Erdarbeiten zu beachten.

1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan

Das Plangebiet wird im Maßnahmekonzept des Landschaftsplans nicht gesondert bedacht. Hier erfolgte entgegen der bereits damaligen baulichen Nutzung der Flächen eine Ausweisung als Grünland auf Mineralböden, während die umgebenden Flächen als Moorgrünland dargestellt worden sind.

1.5) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer im Oktober 2008 durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann aus Bergen erstellten Vermessung des Plangebiets.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Bebauungsentwurf

2.1.1) Wohngebiet

Die Planung sieht eine ergänzende Wohnbebauung sowie den Ausbau des bestehenden Gewerbebetriebs (Pension mit Fischzucht-/mastbetrieb) in den bestehenden Grundstücksstrukturen vor.

Im Bereich der Pension „Schwanensee“ (Flst. 5/5, 5/6) sollen

- der Angelpark durch Erweiterung der Gastronomie (mit Außenterrasse) sowie durch Vergrößerung des südlichen Teichs ausgebaut werden,
- die Beherbergung durch fünf kleine Ferienhäuser am Teich ergänzt werden,
- für die Familie des Eigentümers zusätzliche Wohngebäude im direkten Umfeld der bestehenden Bebauung entstehen.

Im mittleren Bereich der Wohnbebauung (Flst. 5/8) sollen zwei zusätzliche Gebäude mit Wohnnutzung entstehen, von denen das eine als Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung durch die Kinder und Enkelkinder des derzeitigen Eigentümers, das andere als Appartementhaus sowohl für Personalwohnungen (für die Gastronomiebetriebe „Bistro 91 Grad“, „Kajüte 7“) als auch für Ferienwohnungen genutzt werden sollen.

Im Südwestlichen Abschnitt des Plangebiets (Flst. 5/7) soll der vorhandene Gebäudebestand aus zwei Wohngebäuden gesichert werden. Ein zusätzliches Baufenster ermöglicht eine angemessene

Ersatzbebauung für die bestehenden Bungalows/Wohnwagen.

Bei der Anordnung der Gebäude wurde eine kompakte Siedlungsform gewählt, so dass zusammenhängende große Freibereiche erhalten bleiben. Die ursprüngliche Idee, die zusätzlichen Gebäude im Osten locker rings um den erweiterten, neu gestalteten Teich zu verteilen, wurde deshalb verworfen.

2.1.2) Angelpark

Bei den beiden ausgewiesenen Fischteichen handelt es sich um in den 80er Jahren zum Zwecke der Fischzucht künstlich angelegte Anlagen und nicht um natürliche stehende Gewässer i.S.d. WHG und LWaG M-V. Der Wasserstand in den bestehenden Teichen liegt deutlich über dem Wasserstand im südlich das Plangebiet tangierenden Graben. Der nördliche Teich verfügen über eine Wasseraufbereitung mit geschlossenem System und ist nicht auf eine Durchströmung angewiesen. Der Wasserverlust durch Verdunstung (ca. 2% pro Tag) wird durch Wasserentnahme aus einem eigenen Tiefbrunnen ausgeglichen (genehmigte Fördermenge 150 m³ pro Tag).

Der Ablauf erfolgt in den südlichen Fischteich, der so durchströmt wird. Der südlich angeordnete Fischteich hat deshalb eine direkte Verbindung (Ablauf) über einen Stich- bzw. Überlaufgraben zum Vorflutgraben 27/06, welcher als fließendes Gewässer II. Ordnung klassifiziert ist.

Mit dem Betrieb von Fischteichen sind folgende Gewässerbenutzungen verbunden:

- die mit der Fischzucht, Fischmast und der Wasseraufbereitung der Fischteiche einhergehende chemische und biologische Auswirkungen auf das Gewässer als Folge der Eintragung / Einbringung/ von Fischfutterresten, Rückständen aus Wasseraufbereitung u.ä.,
- eine Grundwasserentnahme durch Tiefbrunnen (Genehmigung für 150 m³ / Tag).

Diese Tatbestände machen die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 17 WHG erforderlich.

Der Betrieb eines Aquakulturbetriebes (Betrieb, der einer Tätigkeit im Zusammenhang mit der Zucht, Haltung oder Hälterung von Fischen nachgeht) unterliegt gem. § 3 Fischseuchenverordnung vom 24. November 2008 der Genehmigungspflicht bzw. in Abhängigkeit der Abgabemenge von Fisch an Endverbraucher oder örtliche Einzelhandelsunternehmen, die die Erzeugnisse direkt an Endverbraucher abgeben, vor Aufnahme der Tätigkeit der Registrierung gem. § 6 Abs. 1 Fischseuchenverordnung.

Eine entsprechende Genehmigung bzw. Registrierung ist bislang nicht erfolgt. Der Antrag ist seitens des Betreibers des Angelparks bei dem Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt (VLA) rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn zu stellen. Diesem Antrag ist eine ausführliche Beschreibung der Fischzuchtanlage und die technischen Unterlagen für die Wasseraufbereitung beizufügen.

Nach Fischseuchenverordnung hat die Zuführung von Fischen, Krebseiern u.ä. aus seuchenhygienisch unbedenklichen Beständen zu erfolgen, auf Anforderung sind die entsprechenden Nachweise dem VLA vorzulegen. Bei Anzeichen, die auf den Ausbruch einer anzeigepflichtigen Fischseuche hinweisen, hat der Betreiber der Anlage unverzüglich dem VLA darüber Anzeige zu machen und jegliches Verbringen, Umsetzen oder Abgeben von Fischen sofort einzustellen (§ 9 TierSG). Es muss die Möglichkeit bestehen, die gesamte Fischanlage im Bedarfsfall angemessen zu desinfizieren. Dies schließt ein Trockenlegen der beiden Fischteiche mit ein. Für die Einhaltung der Belange des Tierschutzes im Zusammenhang mit dem Betreiben des Angelparkes ist der Betreiber verantwortlich.

Die geplante Schank- und Speisewirtschaft inkl. Außengastronomie und das geplante Räucherhaus sind entsprechend den Vorgaben der VO (EG) Nr. 852/2004 vom 29. April 2004 in der aktuellen Fassung zu planen und herzurichten. Eine Abstimmung diesbezüglich vor Baubeginn mit dem VLA ist empfehlenswert.

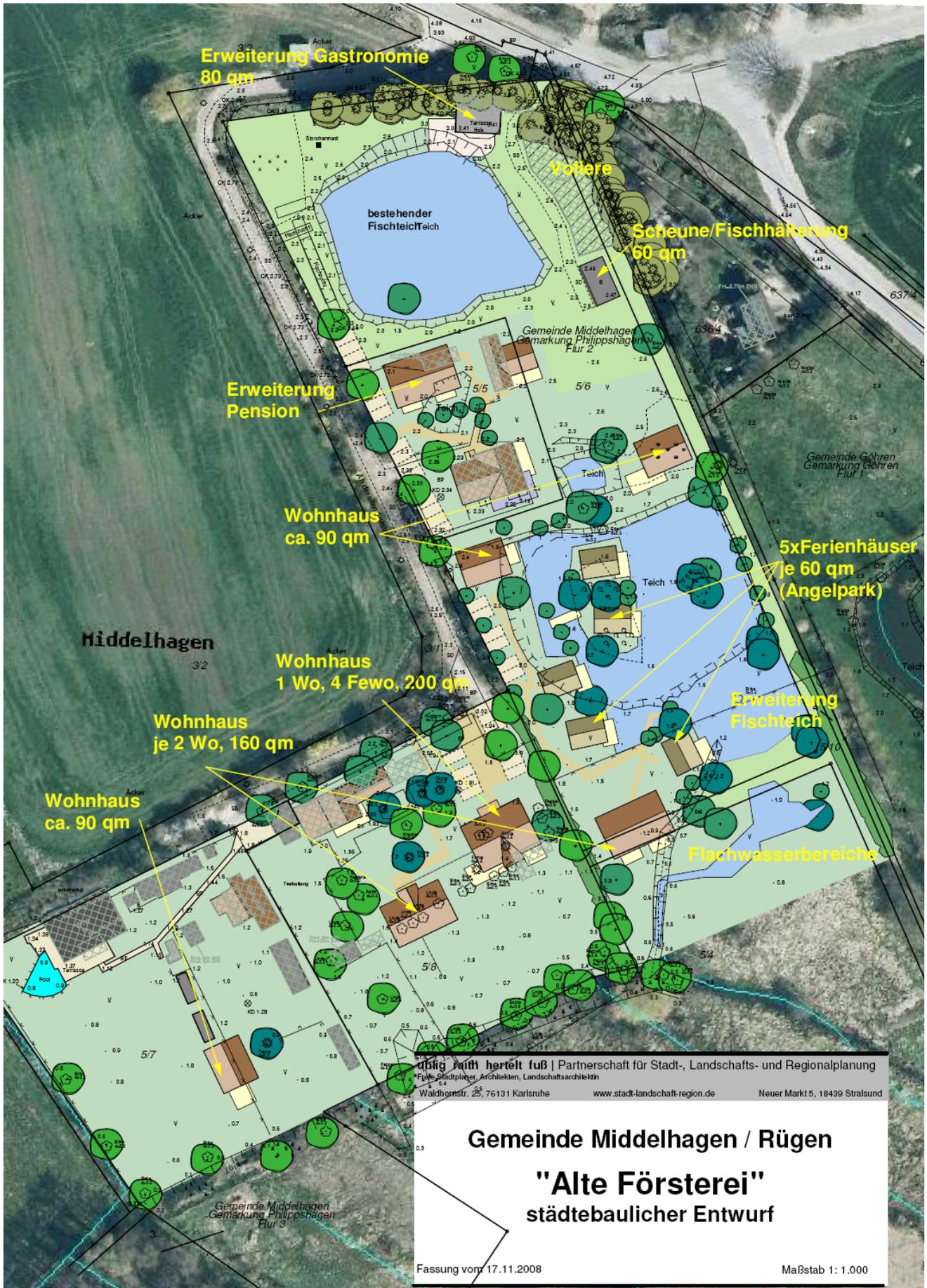


Abbildung 3: Stadtebaulicher Entwurf

2.2) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Planung	Anteil	Bestand
Allgemeine Wohngebiete	12.116 qm	47,1%	-
Davon:			
GR Hauptanlage zulässig (7.782qm * 0,3; 4.334qm * 0,2)	3.201 qm		1.516 qm
GR Haupt- / Nebenanlage zulässig (§ 19(4) BauNVO)	4.802 qm		Gebäudebestand 2.637 qm incl. Flächenbefestigungen
Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Umwelt	1.801 qm	7,0%	
Wasserfläche (Fischteiche)	4.098 qm	15,9%	4.004 qm
Grünflächen	6.126 qm	23,8%	17.808 qm
davon öffentlich		1.105 qm	1.175 qm
davon privat		5.021 qm	16.633 qm
Verkehrsflächen	1.565 qm	6,1%	1.257 qm
Gesamtgebiet	25.706 qm	100 %	25.706 qm

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch einen bestehenden Wohnweg erschlossen, der von der Gemeindeverbindungsstraße Göhren / Lobbe abzweigt. Der Wohnweg ist in schlechtem Zustand und muss in den nächsten Jahren ausgebaut werden. Vorgesehen ist ein Ausbau als Verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von maximal 5,5 m (alternativ 3,5 m mit Ausweichstellen/überfahrbarem Bankett) bis zu einer Wendestelle im Bereich der Kurve (Wendehammer für LKW bis 10 m Länge/ 3-achsiges Müllfahrzeug gem. EAE 85/95). Die letzten 60 m stellen nur eine Grundstückszufahrt für das Flst. 5/7 dar und sollen entsprechend nur als einfacher Wohnweg mit einer Breite von 3,0 m ausgebaut werden. Die Zufahrt im Plangebiet incl. Wohnweg bis zum Flurstück 5/7 muss den Anforderungen an Feuerwehzufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006- entsprechen.

Für die Anordnung eines "Verkehrsberuhigten Bereichs" im Sinne der §§ 42(4a) und 45(1b) der Straßenverkehrsordnung sind örtliche und vor allem bauliche Voraussetzungen zwingend erforderlich. Aus diesem Grunde ist die Straßenverkehrsbehörde bei notwendiger straßenbaulicher Entwurfs- und Erschließungsplanung frühzeitig einzubeziehen.

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.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung: Das Plangebiet ist z.Zt. mit Einschränkungen trinkwassertechnisch erschlossen. Die Anlagen entsprechen nicht den heutigen technischen und liegenschaftsseitigen Anforderungen. Deshalb ist eine wasserseitige Neuerschließung notwendig. Anschlussmöglichkeiten sind an der Straße zur Kläranlage gegeben. Die fachtechnische Planung ist mit dem ZWAR abzustimmen. Eine finanzielle Beteiligung des ZWAR bei der Errichtung der Erschließungsanlagen wird ausgeschlossen.

Zur Sicherung der ausreichenden Löschwassermenge ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mind. 96 m³/h für mind. 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasser-

versorgung kann über die bestehenden Teiche sichergestellt werden (vgl. DIN 14210). Alternativ sind Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230) möglich.

Abwasserentsorgung: Das Plangebiet ist derzeit nicht an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Deshalb ist eine abwasserseitige Neuerschließung notwendig. Anschlussmöglichkeiten sind an der Straße zur Kläranlage gegeben. Die fachtechnische Planung ist mit dem ZWAR abzustimmen. Eine finanzielle Beteiligung des ZWAR bei der Errichtung der Erschliessungsanlagen wird ausgeschlossen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen kann auf dem Grundstück verwertet oder naturnah versickert werden, wenn die Bodenbeschaffenheit und die Grundstücksgröße es zulassen. Die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers ist angesichts der Bodenbeschaffenheit sowie des hohen Grundwasserstands jedoch nicht sinnvoll. Das Regenwasser ist grundstücksbezogen entweder in die Gräben 127/06 und 27/25, die das Plangebiet entwässern, oder in die Teiche zu leiten. Eine öffentliche Regenwasserableitung erweist sich als nicht notwendig und wird ausgeschlossen.

Die direkte Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer stellt eine Gewässernutzung dar, die gem. §7 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis hierfür ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu stellen.

Beide Gräben 27/06 und 27/25 liegen im Polder des Schöpfwerkes Lobbe, so dass der Wasserstand durch den Schöpfwerksbetrieb bestimmt wird. Am Oberlauf des Grabens 27/06 (östlich des Zulaufes Gr.27/25) wird jedoch das Wasser schon über viele Jahre ohne wasserrechtliche Genehmigung künstlich angestaut. Durch den WBV war eine Gewässerunterhaltung zum einen wegen des hohen Wasserstandes (angrenzend stark vernässte Flächen) und andererseits wegen der fehlenden Baufreiheit für die Baggertechnik bisher nicht möglich. Die fest installierten Zäune sowie auch der Baumbestand behinderten die Unterhaltung. Gemäß § 66 Abs. 1 LWaG sind die Eigentümer und Anlieger zur Duldung der zur Unterhaltung des Gewässers erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen verpflichtet. Ist der Anlieger nicht bereit, Anlagen wie z.B. feste Zäune, die ein Unterhaltungshindernis darstellen, selbst zu entfernen, so ist der WBV regelmäßig gehalten, eine Entscheidung der Wasserbehörde zu beantragen. Die Wasserbehörde kann gegenüber dem Anlieger anordnen, dass dieser konkrete Bewirtschaftungsmaßnahmen durchführt und nicht genehmigte (Anstau) und die Unterhaltung behindernde Anlagen (Zäune) entfernt. Es erfolgte bisher keine diesbezügliche Regelung.

2.4) Begründung der grundlegenden Festsetzungen

Ausgewiesen wird angesichts der bestehenden Nutzungen (Wohnen, Beherbergungsbetrieb) ein Allgemeines Wohngebiet. Nach § 4 BauNVO sind damit als private Anlagen allgemein zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Tankstellen werden ausgeschlossen, da sich das Gebiet wegen der versteckten Lage hinter dem Angelpark sowie wegen des angestrebten geringen Ausbaustandard der Verkehrsflächen (Mischverkehrsfläche) hierfür nicht eignet.

Das Maß der baulichen Dichte wird im Übergang in die freie Landschaft nach Südwesten hin zurückgenommen. Die Trauf- und Firsthöhen werden in absoluten Höhen angegeben, wobei ausgehend von den vorhandenen Geländehöhen für die Gebäude eine Traufhöhe über Gelände von 3,50 m sowie eine Firsthöhe von 8,50 m angesetzt wurde.

Der Angelpark wird angesichts der dominierenden Wasser- bzw. Grünflächen entsprechend nicht als Baugebiet, sondern als Grün- und Wasserflächen mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Zu den Wasserflächen gehören neben den eigentlichen Wasserflächen auch deren unmittelbare Uferbereiche. Im Rahmen der Zweckbestimmung werden bauliche Anlagen zugelassen, die im einzelnen aufgeführt werden. § 14 BauNVO (Zulässigkeit von Nebenanlagen) ist nicht anzuwenden.

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen Erhaltungs- und Pflanzgebote für Einzelbäume.

Nach Landesrecht geltende Bestimmungen wie der 30 m Waldabstandsbereich nach § 20 LWaldG M-V sowie der 7 m Uferbereich / Gewässerschutzstreifen nach § 81 LWaG M-V werden als nachrichtliche Übernahmen übernommen. Angesichts der starken Nutzungseinschränkung wird dabei

der Gewässerschutzstreifen als selbstständige Festsetzung dargestellt, während der Waldabstandsbereich als das Baugebiet überlagernde unselbstständige Festsetzung verstanden wird.

3) Auswirkungen / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange

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

- die *Wohnbedürfnisse der Bevölkerung*: Angesichts weiterhin steigender Wohnflächenansprüche ist zur Sicherung des Einwohnerbestands eine angemessene Neubebauung (Nachverdichtung/Arrondierung) zu ermöglichen. Die vorhandenen Bauplätze in der Gemeinde sind bebaut / vergeben, so dass eine Abwanderung droht. Die neuen Bauplätze werden den Wohnungsmarkt entlasten und insbesondere für ortsansässige Familien zur Verfügung stehen.
- Die *Belange von Freizeit und Erholung*: Angesicht der Lage in einem im RROP VP ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen besonders hohen Stellenwert. Hierzu gehört auch die qualitative Verbesserung sowie eine behutsame quantitative Ausweitung des Übernachtungsangebots.
- die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Angesichts der Lage innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservat Südost-Rügen sowie angrenzend an wertvolle, teilweise nach internationalem Recht geschützte Landschaftsflächen ist dem Naturschutz sehr hohe Bedeutung einzuräumen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits durch das bestehende Gebäude geprägt ist. Eine Nutzung baulich vorgeprägter und erschlossener Grundstücke entspricht den Zielen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.
- die *Belange der Baukultur*, hier insbesondere des *Orts- und Landschaftsbildes* § 1 (6) Nr. 5 BauGB). Bei der Lage am Ortsrand im Übergang in die offene Landschaft ist der Gestaltung der Gebäude im Zusammenhang mit der Nachbarbebauung großes Gewicht beizumessen. Dabei ist der Gebäudebestand als Ausgangsbedingung entsprechend zu berücksichtigen.
- Die *Belange der Forstwirtschaft*: Im Umfeld des Plangebiets befinden sich kleinere Waldflächen. Nach LWaldG MV ist Wald zu erhalten; Wald soll nach § 1a BauGB nur für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn keine Alternativflächen zur Verfügung stehen. In den Wald wird nicht eingegriffen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange (bestehende Nutzungen) angemessen zu berücksichtigen.

3.2) Umweltbericht

3.2.1) Allgemeines

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

Die Umweltprüfung wird gemäß Hinweise der Fachbehörden aus der Beteiligung nach § 4(1) erstellt.

Methoden:

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. *Anleitung zur Biotopkartierung im Gelände* in Meck-

lenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998/Heft 1) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz zugrunde liegt. Die Eingriffsbilanzierung wird gem. *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern* (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3) ermittelt.

Eingriffe in den Baumbestand gem. § 26a LNatG M-V werden gem. Baumschutzkompensationserlass bewertet. Das Büro Paludella, Dipl.-Landschaftsökologe Wulf Hahne, Neu Poserin wurde mit der Bestandskartierung und Einschätzung artenschutzrechtlicher Aspekte gem. § 42 BNatSchG beauftragt. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzziele der Natura 2000-Gebiete wurde im FNP nachgewiesen.

Alternativen:

Das Vorhaben umfasst die zusätzliche Bebauung auf bereits langjährig genutzten Wohngrundstücken. Aufgrund der Vornutzung des Geländes und der engen Verknüpfung vorhandener und zusätzlicher Wohnfunktionen sind für das Vorhaben keine Alternativstandorte möglich. Innerhalb der zur Verfügung stehenden Flächen wurden Varianten für die mögliche Bebauungsstruktur erarbeitet und bewertet.

Im Rahmen der Alternativprüfung wird auf der Ebene des B-Plans vor allem die Nichtdurchführung der Planung betrachtet. Im Falle der Nichtdurchführung des Vorhabens würden die bestehenden Gebäude weiter genutzt werden. Die Nutzer würden durch Um- und Ausbauten versuchen, ihren Bedürfnissen nach mehr Wohnraum gerecht zu werden.

Angesichts der hohen Nachfrage nach Bauland, insbesondere für Wohnbebauung, in der Gemeinde / in der Region sollte auch aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) auf die mögliche schrittweise Entwicklung baulich vorgrenzter, erschlossener Flächen nicht verzichtet werden.

3.2.2) Schutzgüter des Naturraumes

Boden

Bestand: Nach Aussage der geologischen Karten liegt Teilfläche B im Bereich von sandigen Bildungen der Täler im Übergang zur Lobber-See-Niederung, welche auf einer Fläche von 136ha durch einen ausgedehnten Torfkörper geprägt ist. Diese Fläche wird im Moorkataster des Landes M-V unter der Nummer 64-001-02 (Umweltkartenportal, LUNG) als Moorfläche mit besonderem und vorrangigem Sanierungsbedarf geführt.

Das Plangebiet selbst ist bereits langjährig in baulicher Nutzung, wodurch die Bodenverhältnisse durch Aufschüttung und Überbauung tw. stark verändert wurden.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen.

Auswirkungen: Durch die Bebauung werden Teilflächen versiegelt bzw. überbaut. Auf diesen Flächen gehen die allgemeinen Bodenfunktionen verloren. Besonders schützenswerte Bodenbildungen werden nicht beeinträchtigt.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung der Baumaßnahme wird keine Auswirkungen auf den Bodenhaushalt haben.

Bewertung: Vom Vorhaben werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verursacht. Der Verlust an Bodenfunktionen wird zu Teilen durch den Rückhalt des Niederschlagswassers im Gebiet kompensiert.

Wasser

Bestand: Als Stillgewässer liegen verschiedene Teiche in geringer Entfernung zum bzw. im Plangebiet selbst. In der angrenzenden Lobber-See-Niederung wird durch ein System von Gräben der Grundwasserspiegel reguliert. Nach Aussagen der Anlieger sowie des Kartierers der Fauna ist der

Grundwasserspiegel auf einem für den Moorkörper der Niederung zu niedrigen Niveau eingestellt.

Das Grundwasser gilt als gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit 2-5 m angegeben. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 15-20 % (Angaben zum Grundwasser aus LUNG, Umweltkartenportal).

Südlich des Plangebietes fließt der klassifizierte Graben 27/06, westlich der Graben 27/25.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden. Ein Gewässerschutzstreifen in der Breite von 7m ab Oberkante der Uferböschung ist zu gewährleisten, von Pflanzung und Bebauung sowie Einzäunungen freizuhalten und als extensiv zu pflegende Wiesenfläche anzulegen.

Auswirkungen: Das Vorhaben umfasst eine ergänzende Bebauung sowie eine Erweiterung des südlichen Teiches.

Die Anlage der geplanten Wohnhäuser verursacht Versiegelungen der Oberfläche, wodurch die Grundwasserneubildungsfunktion lokal beeinträchtigt wird. Das anfallende Oberflächenwasser soll lokal zurückgehalten bzw. versickert oder über die angrenzenden Gewässer dem Naturhaushalt zugeführt werden, so dass keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt der Umgebung zu erwarten sind.

Verunreinigungen des Grundwassers sind vorhaben- und betriebsbedingt auszuschließen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Im Falle einer Nichtdurchführung des Vorhabens werden sich die Bedingungen des Schutzgutes Wasser nicht verändern.

Bewertung: Die Abflussverhältnisse des Grabensystems werden quantitativ nicht erheblich verändert. Bei ordnungsgemäßer Betriebsführung der Fischteiche werden die Oberflächengewässer durch flüssige Immissionen oder Wärmezufuhr qualitativ nicht erheblich beeinträchtigt. Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität bzw. der Grundwasserneubildungsrate sind nicht zu erwarten.

Vom Vorhaben werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange des Schutzgutes Wasser verursacht.

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit $-0,3\text{ °C}$ der Februar, die wärmsten sind Juli und August mit $16,7\text{ °C}$, was einer mittleren Jahresschwankung von 17 °C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0\text{ °C}$. Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz).

Aufgrund der umgebenden klimatisch günstigen Oberflächenstruktur besitzt das Plangebiet im gemeindlichen Bezug keine Bedeutung.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden.

Auswirkungen: Durch die Bebauung werden Teilflächen versiegelt bzw. überbaut. Das Kleinklima verändert sich gebäudenah. Die Auswirkungen auf die Umgebung werden aufgrund des Umfangs des Vorhabens äußerst gering bzw. kaum nachweisbar sein.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die klimatische Situation des Plangebietes wird sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

abschließende Bewertung: Aufgrund der ausgeglichenen klimatischen Situation im gesamten Umfeld wird weder für das unmittelbare Plangebiet noch für das weitere Umfeld eine Beeinträchtigung der klimatischen Situation verursacht.

Pflanzen und Tiere

Bestand: Pflanzen. Die heutige potenziell natürliche Vegetation (HpnV) des Standorts wird den Traubeneichen-Buchenwäldern (mittlere und arme Buchen- und Buchen-Mischwälder) zugeordnet. Im Plangebiet wurden in Nutzung befindliche Privatgrundstücke mit Teichanlagen vorgefunden.

Der Standort ist durch die vorhandene bzw. angrenzende Bebauung sowie die den Verlauf der Straße nicht als landschaftlich ungestört anzusprechen. Besonders geschützte Biotope sind im Atlas der geschützten Biotope des Landkreises Rügen nicht registriert.

Die Lage an der Grenze des Kerngebietes des Naturschutzgroßprojektes Ostrügenschel Boddenlandschaft, Teilfläche Lobber See-Niederung lässt eine hohe Qualität der umgebenden Lebensräume vermuten.

Alle Grundstücke sind durch einen hohen Anteil an intensiv gepflegten Rasenflächen gekennzeichnet, die mit zahlreichen Einzelbäumen bestanden sind. Der Baumbestand wurde einzeln erfasst und wird in der folgenden Tabelle dargestellt. Teilflächen des Flurstücks 5/8 dienen einer Kleintierhaltung. Das östliche Plangebiet ist zudem durch künstlich angelegte und zur Fischzucht (Angelpark) verwendete Teiche gekennzeichnet. An das intensiv gepflegte Grundstück schließt südlich eine Fläche sonstigen Grünlandes an, in welcher ein nicht klassifizierter Graben beginnt, der außerhalb des Plangebietes in den Graben 27/06 mündet.

Markant sind die entlang der Zufahrt gepflanzten Trauer-Weiden, welche aufgrund ihres Standortes in der Trasse einer Elektro-Freileitung bereits mehrfach zurückgeschnitten wurden, so dass diese eine Art Kopf-Baum entwickelt haben. Ein freier Wuchs ist an dieser Stelle nicht möglich. Im weiteren Verlauf wurde ackerseits der Zufahrt eine gemischte Windschutzhecke durch die Anwohner angepflanzt und wird auch durch diese gepflegt.

Einzelne Einzelbäume sind im öffentlichen Raum vorhanden.

Der Baumbestand des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

Nr.	Baumart	St. Ø	Kr. Ø	Bemerkung	gepl. Umgang
1	Quercus robur	0,6	11		E
2	Salix alba „Tristis“	0,3	8		E
3	Alnus glutinosa	0,3	8		E
4	Alnus glutinosa	0,3	8		E
5	Betula pendula	0,2	4		E
6	Betula pendula	0,1	3		E
7	Betula pendula	0,2	4		F
8	Alnus glutinosa	0,3	7		E
9	Populus nigra „Italica“	0,5	3		E
10	Populus nigra „Italica“	0,6	3		E
11	Betula pendula	0,2	4		E
12	Alnus glutinosa	0,3	7	mehrstämmig	E
13	Salix spec.	0,3	8		E
14	Alnus glutinosa	0,25	8	mehrstämmig	E
15	Alnus glutinosa	0,3	7		E
16	Populus nigra „Italica“	0,3	4		E
17	Picea spec.	0,3	7	Spitze fehlt	-
18	Betula pendula	0,2	7		E
19	Betula pendula	0,2	6		E
20	Betula pendula	0,2	7		E
21	Betula pendula	0,2	7	zwei Stämme	E
22	Crataegus monogyna	0,7	7	stark wurmstichig, viele Äste ausgebrochen, morsch, Standort unmittelbar am Fundament einer Garage	F + A
23	Quercus robur	0,3	7		E
24	Crataegus monogyna	0,35	6		E
25	Crataegus monogyna	0,35	7		E
26	Crataegus monogyna	0,4	6		E
26a	Crataegus monogyna	0,4	8		E
26b	Crataegus monogyna	0,3	6		E
27	Populus nigra „Italica“	0,5	3		F + A
28	Betula pendula	0,3	3		F + A
29	Salix spec.	0,4	K 3	Kopfbaum	F + A
30	Betula pendula	0,3	4		F + A
31	Betula pendula	0,4	7		F + A
32	Betula pendula	0,4	8		F + A
33	Betula pendula	0,3	5		F + A
34	Betula pendula	0,4	6		F + A
35	Crataegus monogyna	0,3	7		F + A
36	Prunus avium	0,3	6		F
37	Prunus avium	0,35	6		F
38	Prunus avium	0,3	6		F
39	Prunus avium	0,3	6		F
40	Prunus avium	0,3	6		F
41	Malus spec.	0,2	5		F
42	Prunus avium	0,2	6		-
43	Picea	0,3	5		-
44	Picea	0,2	4		F + A
45	Betula pendula	0,2	4		F + A
46	Betula pendula	0,2	3		F + A
47	Betula pendula	0,2	3		F + A
48	Picea	0,2	3		F + A
49	Prunus avium	0,15	5	mehrstämmig	-
50	Picea	0,4	8		-
51	Picea	0,5	10		-
52	Malus spec.	0,2	5		-
53	Picea	0,5	9		-
54	Salix alba „Tristis“	0,15	5	Kopfbaum (steht unter E-Freileitung)	E
55	Salix alba „Tristis“	0,15	5	Kopfbaum (steht unter E-Freileitung)	E

Nr.	Baumart	St. Ø	Kr. Ø	Bemerkung	gepl. Umgang
56	Salix alba „Tristis“	0,15	5	Kopfb Baum (steht unter E-Freileitung)	E
57	Salix alba „Tristis“	0,4	12		E

Tabelle 1: Baumkartierung, aufgenommen am 08.12.2008, Bearbeiter Fuß
F-Fällung / E- Erhalt / - dem Eigentümer überlassen, Entnahme für Baufenster nicht erforderlich

Gemäß § 7(2) (Ersatzpflanzungen, Ausgleichszahlungen) der Baumschutzsatzung der Gemeinde Middelhagen richtet sich der Ausgleich nach dem Stammumfang des geschützten Baumes, wobei Vitalitätszustand und Standort des Baumes zu berücksichtigen sind. Hierbei sind folgende Richtwerte zu beachten:

- Stammumfang 50 bis 80 Zentimeter: ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang 80 bis 110 Zentimeter: zwei Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang über 110 Zentimeter: für jeweils weitere 30 Zentimeter Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe.

Aufgrund des teilweise defizitären Zustands der Bäume wurde, insbesondere in Grenzfällen, z.B. wenn der Stammumfang nur wenige cm über dem Richtwert liegt, der jeweils niedrigere Wert angesetzt. Der Mindestschutz nach §26a LNatG M-V ist jedoch gewährleistet.

Große Teile des Baumbestandes weisen aufgrund der gewählten hohen Pflanzdichte bzw. der Pflanzung als heckenartige Struktur Defizite im Wuchs auf, so dass nach Entnahme einzelner Bäume der verbleibende Bestand nicht zu erhalten ist. Für derartige Bäume wurde ein geringeres Kompensationserfordernis gewählt.

Tiere. Nahe der Kläranlage wurde ein Fischotterfund (Nr. 20040312, Totfund m, adult, Straße an den ehemaligen Schönungsteichen, Ortsausgang Göhren, Todesursache Verkehr) verzeichnet. Die Lobber-See-Niederung stellt für Fischotter einen sehr guten Lebensraum dar. Es ist nicht auszuschließen, dass Fischotter die im Plangebiet gelegenen Teiche gelegentlich aufsuchen. Als Teillebensraum oder Wanderkorridor für Fischotter dürften diese allenfalls untergeordnete Bedeutung haben.

Durch das Büro Paludella (Arbeitsgemeinschaft für Ökologie, Naturschutz und Planung, Dipl.-Landschaftsökologin Wulf Hahne, Neu Poserin) wurden im Frühjahr 2009 die Gewässer der Lobber-See-Niederung auf das Vorkommen von Amphibien hin untersucht. Im Ergebnis wurden in 2 Gewässern des Plangebietes (Gelände der Pension Schwanensee) adulte Teichfrösche (*Rana kl. esculenta*) nachgewiesen, in einem Laichballen des Moorfrosches (*Rana arvalis*).

Hahne bewertet den Bestand wie folgt: *Während die Gewässer im Bereich der Pension Schwanensee auf Grund ihrer „Vorbelastung“ (Fischteiche, künstlich angelegte Gartenteiche) nur von untergeordneter Bedeutung für das Untersuchungsgebiet sind, haben die Kleingewässer der Lobber Niederung eine hohe bis sehr Bedeutung für die Amphibienlandschaft Südostrügens. Jedoch führt die aktuelle Bewirtschaftungsweise der Lobber Niederung zu deutlichen Defiziten der Habitatqualität der Gewässer. Insbesondere die intensive Entwässerung durch zahlreiche Gräben und durch das Schöpfwerk am Lobber See führt zu einem starken Absinken der Wasserstände in der gesamten Niederung und zu einem frühzeitigen Austrocknen fast aller Gewässer. Obwohl eine temporäre Wasserführung für Amphibien von Vorteil sein kann (fehlender Prädatorendruck durch Fische), muss dennoch eine Wasserführung bis mindesten Spätsommer vorliegen, damit eine erfolgreiche Reproduktion gesichert ist.*

Das nachgewiesene Artenspektrum deckt sich *weitgehend* mit den in SALIX (1997) genannten Angaben. Während Kammmolch (*Triturus cristatus*) von Salix (1997) nicht im Gebiet nachgewiesen werden konnte, kann dagegen das Vorkommen von Erdkröten (*Bufo bufo*) nicht mehr bestätigt werden. Hier führten möglicherweise der stark gestiegene Individualverkehr und die damit verbundenen Konflikte mit den Wanderbewegungen der Amphibien zum Erlöschen der Populationen.

Das komplette Gutachten liegt der Begründung bei.

Weitere Aussagen zur Avifauna wurden im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung im Rahmen der 4. Änderung des FNP getroffen. Darüber hinaus kommt den Grundstücken keine über die allgemeine Biotopfunktionen gärtnerisch genutzter Privatgrundstücke hinausgehende faunistische Bedeutung zu.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Im Plangebiet kommt dem Erhalt der Gewässer als Teil des umgebenden Naturhaushalts eine besondere Bedeutung zu. Weiterhin ist die Gehölzkulisse im Übergang zur Lobber-See-Niederung als Siedlungsrand zu bewahren und in Teilbereichen zu ergänzen.

Auswirkungen: Durch das Vorhaben geht der vorhandene Bewuchs der Flächen verloren. Die ergänzende Bebauung der Grundstücke verursacht eine Neuversiegelung. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche kompensiert zu Teilen den unvermeidbaren Verlust der vorhandenen Biotopstruktur. Die Teiche des Plangebietes werden intensiver bewirtschaftet, was zu einer lokalen Verschiebung im Artenspektrum führen kann. Auswirkungen auf den Naturraum der Lobber See-Niederung sind im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens werden keine Veränderungen der Nutzungen auftreten.

Bewertung: Die Errichtung zusätzlicher Gebäude verursacht lokal zunehmende Versiegelungen. Einige Gehölze, überwiegend Obstgehölze gehen verloren.

Hahne trifft hinsichtlich der Amphibien im Gelände folgende Aussagen: Während die Gewässer im Bereich der Pension Schwanensee auf Grund ihrer „Vorbelastung“ (Fischteiche, künstlich angelegte Gartenteiche) nur von untergeordneter Bedeutung für das Untersuchungsgebiet sind, haben die Kleingewässer der Lobber Niederung eine hohe bis sehr Bedeutung für die Amphibienlandschaft Südostrügens. Jedoch führt die aktuelle Bewirtschaftungsweise der Lobber Niederung zu deutlichen Defiziten der Habitatqualität der Gewässer. Insbesondere die intensive Entwässerung durch zahlreiche Gräben und durch das Schöpfwerk am Lobber See führt zu einem starken Absinken der Wasserstände in der gesamten Niederung und zu einem frühzeitigen Austrocknen fast aller Gewässer. Obwohl eine temporäre Wasserführung für Amphibien von Vorteil sein kann (fehlender Prädatorendruck durch Fische), muss dennoch eine Wasserführung bis mindestens Spätsommer vorliegen, damit eine erfolgreiche Reproduktion gesichert ist.

Das nachgewiesene Artenspektrum deckt sich weitgehend mit den in SALIX (1997) genannten Angaben. Während Kammmolch (*Triturus cristatus*) von Salix (1997) nicht im Gebiet nachgewiesen werden konnte, kann dagegen das Vorkommen von Erdkröten (*Bufo bufo*) nicht mehr bestätigt werden. Hier führten möglicherweise der stark gestiegene Individualverkehr und die damit verbundenen Konflikte mit den Wanderbewegungen der Amphibien zum Erlöschen der Populationen.

Vom Vorhaben gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere aus.

Landschaftsbild

Bestand: Das Plangebiet liegt innerhalb der Landschaftseinheit „Nord- und Ostrügensches Hügel- und Boddenland“, welche durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Reliefierung gekennzeichnet ist, im Übergang der Ortslage Göhren zur Lobber-See-Niederung. Es ist geprägt durch bauliche Nutzung und einen angemessenen Bestand an Großgrün. Von der Straße zwischen Lobbe und Göhren aus ist das Plangebiet nicht erlebbar, da es hinter einem ausgedehnten Gehölzbestand liegt.

Ebenso ist das Plangebiet von der Straße „An der alten Försterei“ aus nicht erlebbar, da es hinter der Bebauung auf Göhrener Gemeindegebiet liegt. Aus der Lobber See-Niederung heraus sowie vom Feldweg nach Middelhagen aus nimmt man lediglich Gehölze wahr.

Entwicklungsziel: Die Lage des Plangebietes im Biosphärenreservat Südost-Rügen erfordert einen besonders bedachten Umgang mit dem wertvollen Landschaftsbild.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Middelhagen weist in der Karte „Maßnahmen“ für das Gebiet eine Grünlandnutzung aus, welche die reale Nutzung ignoriert. Diese kann als Entwicklungsziel nicht akzeptiert werden. Im Zusammenhang mit der angrenzenden baulichen Entwicklung der Orts-

lage Göhren kann unter Wahrung eines gehölzgeprägten Siedlungsrandes für den Standort eine geordnete bauliche Entwicklung als durchaus angemessen angesehen werden.

Auswirkungen: Eine ergänzende Bebauung fügt sich in das Band vorhandener Bebauungen ein. Entsprechend wichtig ist die Ausbildung eines angemessen eingegrünten Übergangs in die Landschaft durch strukturierende Pflanzungen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Im Falle einer Nichtdurchführung wird die bestehende Nutzung beibehalten. Da das Vorhaben hier nicht errichtet werden kann, wird der Investor nach einer anderen bebaubaren Fläche im Umfeld suchen. Das bedarfsorientierte Vorhaben wird nicht verhindert werden.

Bewertung: Die geplante ergänzende Bebauung wird das Landschaftsbild geringfügig verändern. Zur Wahrung des Charakters wird auf den Erhalt bzw. die Ergänzung der Gehölzkulisse Wert gelegt. Das Vorhaben wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Vorhaben beschränkt sich auf die bauliche Ergänzung eines langjährig fortwährend genutzten und baulich geprägten Bereichs.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. (5. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22.12.2008 I 2986) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002, GVOBl. M-V 2003 S. 1, zuletzt geändert am 14. Juli 2006, GVOBl. M-V S. 560) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Dies betrifft den Verlust der vorhandenen Vegetation wie Rasenflächen (PER), Flächen mit Kleintierhaltung (wird im Wert der Rasenfläche gleichgesetzt und mit dieser gemeinsam bilanziert) sowie Sonstiges Feuchtgrünland (GFD) und Fischteich (SFY). Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt.

Es werden anlagebedingt Flächen für die Anlage neuer Gebäude versiegelt. Für die Anlage von Wegen und Stellplatzflächen werden zusätzliche Flächen teilversiegelt. Das Beibehalten der Grundnutzung der Grundstücksflächen wird nicht als Eingriff dargestellt.

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

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich): Für die Anlage neuer Gebäude einschließlich der Nebenanlagen wird ein Totalverlust von 3193m² Grundfläche als Eingriff geltend gemacht, der Ausbau der Straße beansprucht 308m². Zusätzlich werden 657m² teilversiegelt.

Das Sonstige Feuchtgrünland wird auf einer Gesamtfläche von 1.247m² verändert. Diese

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Sonstiges Feuchtgrünland (GFD)	09.01.06	350,00	1	$[1,5 + 0,5] \times 0,75$	525,00
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.01.01	228,00	1	$[1,5 + 0,5] \times 0,75$	342,00
Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten (PHX)	13.02.02	50,00	1	$[1,0 + 0,5] \times 0,75$	56,25
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.03.02	2.257,00	-	$[0,3 + 0,5] \times 0,75$	1.345,20
Wirtschaftsweg unversiegelt (OVU)	14.07.03	308,00	-	$[0,2 + 0,5] \times 0,75$	184,80
Gesamt:					2.453,25

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad x Minderungsfaktor*	Flächenäquivalent für Kompensation
Fischteich (SFY)	05.06.01	335,00	-	[0,3 + 0,2] x 0,75	125,63
Sonstiges Feuchtgrünland (GFD)	09.01.06	150,00	1	[1,5 + 0,2] x 0,75	191,25
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.03.02	172,00		[0,3+0,2] x 0,75	64,50
Sonstiges Feuchtgrünland (GFD) in SO	09.01.06	179,00	1	1,5 x 0,75	201,38
Sonstiges Feuchtgrünland (GFD) in Teich	09.01.06	280,00	1	1,5 x 0,75x 0,2*	63,00
Sonstiges Feuchtgrünland (GFD) in Grünfläche	09.01.06	288,00	1	1,5 x 0,75x 0,5*	162,00
Gesamt:					807,76

* Minderungsfaktor, da der neue Biotoptyp nicht wesentlich minderwertiger ist

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Besonders wertvolle Biotope sind innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen Wirkungsbereich nicht vorhanden. Mittelbare Eingriffswirkungen werden in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	2.453,25 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	807,76 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	3.261,01 Kompensationsflächenpunkte

Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahme A 1 erhält einen naturnah geprägten Bereich im Übergang zur Lober See-Niederung und fördert durch die Anlage von Flachwasserbereichen einen Teillebensraum für Amphibien.

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A 1 Extensive Pflege und Anlage von Feuchtbereichen	1.801,00	2	2	0,6	2.161,20
E 1 Beteiligung an der Sammelkompensationsmaßnahme „Kurpark Glowe“					1.099,81
<i>Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation):</i>					3.261,01

Ausgleichsmaßnahme extern: Die externe Kompensationsmaßnahme wird durch Zahlung von 4.950,00€ (1.100 Kompensationsflächenpunkte á 4,50€) an die Gemeinde Glowe, zweckgebunden zur Realisierung der Sammelkompensationsmaßnahme Naturnahe Parkanlage Glowe erbracht.

Die anerkannte Sammelkompensationsmaßnahme Naturnahe Parkanlage Glowe umfasst die Anlage einer naturnahen Parkanlage mit heimischen Arten und extensiver Pflege auf insgesamt 37.200 qm Fläche. Die Maßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt und erbringt 59.520 Ökopunkte (Flächenäquivalente). Für die Sammelkompensationsmaßnahme wurde ein Wert pro Kompensationsflächenpunkt von 4,50 € ermittelt. **(267.840,- EUR Pflanz- und Grundstückskosten bei 59.520 Flächenäquivalenten/**

Kompensationsflächenpunkten = 4,50 EUR)

Der Kurpark liegt auf dem gemeindeeigenen Flurstück 21/6 der Gemarkung Glowe, Flur 3. Ansprechpartnerin stellvertretend für die Gemeinde ist Frau Riedel, Amt Nord-Rügen, Tel. 038302-800135.

Kompensation gem. Baumschutzsatzung Middelhagen:

Gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Middelhagen besteht eine Kompensationspflicht für die die Bäume Nrn. 22 sowie 27-35, 44-48.

Es werden folgende Kompensationserfordernisse angesetzt: Baum Nr. 22 1:1(reduziert aufgrund des schlechten Zustands des Baumes); Bäume Nrn. 28-35 sowie 44-48 1:0,5 (reduziert aufgrund der Wuchsdefizite).

Als Ersatz für die gem. Baumschutzsatzung kompensationspflichtigen Bäume sind insgesamt 8 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18cm auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bilanzierung:

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von **3.261,01** Kompensationsflächenpunkten stehen eine interne und externe Kompensationsmaßnahmen im Gesamtwert von **3.261,01** Kompensationsflächenpunkten gegenüber.

Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

3.2.4) Schutzgüter Mensch / Kultur- und Sachgüter

Mensch und seine Gesundheit

Mit der Ausweisung zusätzlichen Wohnbauplätze wird der Fürsorge der Gemeinde gegenüber ihren Bewohnern zur Verbesserung der Wohnsituation sowie dem Erhalt ihrer Lebensgrundlage Rechnung getragen. Der mit der zusätzlichen Bebauung verbundene zunehmende Individualverkehr im Gebiet wird sich aufgrund seiner Geringfügigkeit nicht als verkehrliche Belastung auswirken. Die gesunde Wohnumgebung in diesem ausgesprochen naturgeprägten Umfeld bleibt erhalten.

Das Schutzgut Mensch sowie dessen Gesundheit wird vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

1) Im Südosten des Plangebietes ist der weitere Bereich einer archäologischen Fundstätte (Bodendenkmal) bekannt. Dieser liegt im Bereich des südliche Teiches, welcher nach Süden erweitert werden und in dessen Umfeld kleine Wohnhäuser errichtet werden sollen. Veränderungen der Erdoberfläche können die in dem Bereich eventuell vorhandenen Bodendenkmale beschädigen oder zerstören. Im Bereich handelt es sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach §7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle für diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gem. §6(5) DSchG M-V der Verursacher zu tragen.

2) Das weitere südliche/südwestliche Plangebiet, so die bereits vorhandenen Gebäude der Flurstücke 5/8 und der nordöstliche Teil des Flurstücks 5/7 liegen auf Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. nahe liegend ist. Für die Errichtung der vorhandenen Gebäude sowie zahlreicher Nebengebäude wurden bereits in den vergangenen Jahrzehnten umfassende Veränderungen des natürlichen Lagerungsgefüges des Bodens verursacht und teilweise flächige Auffüllungen vorgenommen. Diese nicht mehr ungestörten Verhältnisse lassen vermuten, dass eventuell im Bereich vorhandene Bodendenkmale nicht mehr ungestört vorhanden sein können.

Im Falle der Errichtung von Gebäuden innerhalb der ausgewiesenen Baufenster in den betroffenen Bereichen 1 und 2 wird eine orientierende Grabung unter Anleitung und Beratung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises bzw. des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege,

Domhof 4-5, 19055 Schwerin erforderlich.

Aufgrund der generellen Aussage des Landesdenkmalamtes, dass die im Plangebiet vermuteten Bodendenkmale nach einer fachgerechten Bergung und Dokumentation verändert bzw. beseitigt werden dürfen, ist nach jetzigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass das Vorhaben unter Beachtung der Auflagen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut ausüben wird.

Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

3.2.5) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Planungsinhalt ist die Darstellung des Bestandes.

Es wird davon ausgegangen, dass die Durchführung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Landschaftsbildes sowie das Angebot an Lebensräumen ausüben wird.

3.2.6) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan „Alte Försterei“ ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die maßvolle Ergänzung der Bebauung nicht verursacht.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben. Lokal wurde durch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung das Maß des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs festgelegt.

Die Verträglichkeit mit dem Natura 2000-Gebiete SPA-1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund* wurde vorhaben- und standortspezifisch im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplans nachgewiesen (das seinerzeit berücksichtigte SPA 31 gem. Neumeldung 2006 ist inhaltlich identisch mit den betroffenen Teilflächen des heutigen Vogelschutzgebiets DE 1747-402).

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen auf die Umgebung durch Lärm, Licht oder Wohnumfeldbewegungen werden das derzeit vorhandene Maß der Störungen nicht erheblich verändern.

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

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	keine erheblichen Auswirkungen
Tiere und Pflanzen einschließlich Besonderer Artenschutz nach § 42 BNatSchG	keine erheblichen Auswirkungen
Mensch	keine erheblichen Auswirkungen
Landschaft	keine erheblichen Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen

3.2.7) Monitoring

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

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

Middelhagen, März 2010