

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
Fax: 0721 56 8888 81

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 20 34 96
Fax: 03831 20 34 98

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

Bebauungsplan Nr. 28 „Bauhof Göhren“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
ohne Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Göhren



Steffe

Satzungsfassung

Pebler
Bürgermeister



Positiv
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	3
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung	3
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4) Zustand des Plangebietes	4
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	4
1.4.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	5
1.4.3) Bodendenkmale	5
2) Städtebauliche Planung	6
2.1) Planungskonzept	6
2.1.1) Bereich Bauhof	6
2.1.2) Bereich Gewerbegebiet	6
2.1.3) Alternativen	9
2.2) Begründung der wesentlichen Festsetzungen	7
2.2.1) Bereich Bauhof	7
2.2.2) Bereich Gewerbegebiet	8
2.2.3) Grünordnungsmaßnahmen	9
2.3 Flächenbilanz	9
2.4) Erschließung	9
2.4.1) Verkehrliche Erschließung	9
2.4.2) Ver- und Entsorgung	9
3) Auswirkungen	10
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	10
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	11
3.2.1) Allgemeines	11
3.2.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft	12
3.2.3) Mensch und seine Gesundheit	20
3.2.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter	20
3.2.5) Wechselwirkungen	21
3.2.6) Zusammenfassung	21
3.2.7) Monitoring	21

1) Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 28 „Bauhof Göhren“ umfasst die Flurstücke 638/1 (teilw.), 639 (teilw.), 640/3 (teilw.), 640/5 (teilw.), 640/32, 640/33, 640/35, 640/39 der Flur 1 Gemarkung Göhren. Die Plangebietsfläche beträgt knapp 0,9 ha.

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

- im Norden durch Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V,
- im Westen durch bestehende Wohn- und Gewerbeflächen sowie das derzeit brach liegende Areal einer ehemaligen Stallanlage,
- im Süden durch die Gemeindestraße Stabenweg, sowie den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17 „Stabenweg 21“
- im Osten durch den gemeindlichen Friedhof.

Das Plangebiet ist in großen Teilen baulich geprägt 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 4.726 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.

1.1.2) Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dient ein digitaler Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALKIS) mit Stand vom September 2015. Für den Bereich am Stabenweg wurde eine topographische Vermessung unterlegt.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung soll die weitere Entwicklung des bestehenden Bauhofs der Gemeinde Ostseebad Göhren gesichert, sowie die Ansiedlung von Gewerbebetrieben planungsrechtlich vorbereitet werden. Damit wird der gewerbliche Nutzungsschwerpunkt am Standort gestärkt.

Mit dem Ausbau des gemeindlichen Bauhofs sowie der Ansiedlung von Gewerbebetrieben soll dem Bedarf an gewerblichen Flächen entsprochen werden. Derzeit existieren in der Gemeinde keine Flächen für gewerbliche Nutzungen. Durch Nachverdichtung eines bereits vorgenutzten Standorts 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 VP) ist Göhren als touristischer Siedlungsschwerpunkt dem Unterzentrum Sellin-Baabe zugeordnet. Das Gemeindegebiet ist mit Ausnahme der Vorranggebiete für Naturschutz und

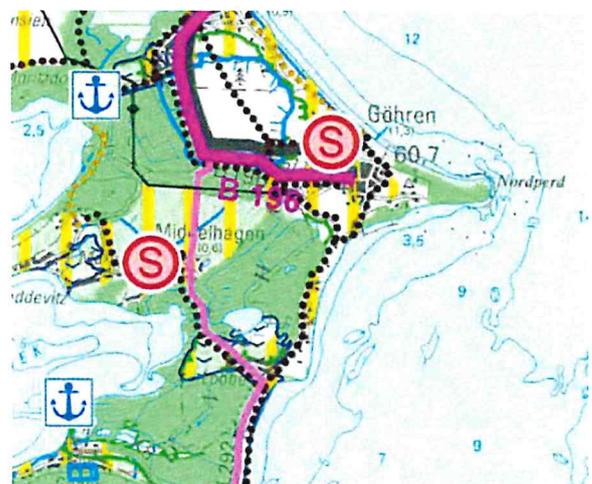


Abbildung 1: Ausschnitt Karte RREP VP

am *Stabenweg* auf gut 14 m HN im Bereich des Bauhofs an.

Im Norden wird das Plangebiet von Wald begrenzt. Ein Teilbereich des Waldes befindet sich auf Flst. 640/32 bzw. 640/3 und liegt damit im Plangebiet.

Das nähere Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch weitere baulich geprägte Gebiete. Ganz im Süden angrenzend liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17 „*Stabenweg 21*“, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausweist. Bei dem südwestlich angrenzenden Bereich handelt es sich um eine brachliegende Stallanlage, für welche der Bebauungsplan Nr. 23 „*Wohn- und Gewerbegebiet an der Försterei/Wasserwerk*“ aufgestellt werden soll. Nordwestlich grenzen Wohngebäude mit Wohn- und Ferienwohnnutzung an.

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 Abstand von gut 120 m zum Plangebiet das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „*Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund*“. Das Schutzgebiet ist durch die angrenzende Wohn- und Ferienwohnnutzung im Bereich *Försterei* bzw. *Wasserwerk* vom Plangebiet getrennt, so dass keine Auswirkungen auf die maßgeblichen Gebietsbestandteile erkennbar sind.

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.

Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen (Pflege- und Entwicklungszone als Landschaftsschutzgebiet mit zentraler Bedeutung).

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*“.

Im Plangebiet sind derzeit keine Biotope vorhanden.

Wald nach § 2 LWaldG M-V

Im nördlichen Teil des Plangebiets bestehen Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Der Wald erstreckt sich in Nord-, Südrichtung zwischen den Gemeinden Göhren und Baabe und reicht in seiner östlichen Ausdehnung bis zum Uferbereich der Ostsee.

1.4.3) Bodendenkmale

Im Plangebiet selbst sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.



Abbildung 3: EU-Vogelschutzgebiet (Umweltkarten MV)



Abbildung 4: Biosphärenreservat (Umweltkarten MV)

2) Städtebauliche Planung

2.1) Planungskonzept

Mit der Planung soll die weitere Entwicklung des bestehenden Bauhofs sowie die Ansiedlung von Gewerbebetrieben am Standort vorbereitet werden. Da sich beide Nutzungen hinsichtlich ihrer Art ähneln (Emissionen, Störepfindlichkeit etc.) stellt die gewerbliche Nutzung eine sinnvolle Ergänzung des Standorts dar.

Entlang der Zufahrt kann in Verlängerung der östlichen Grenze des Bauhofs ein ca. 20 m tiefer Streifen aus dem Friedhof ausgegliedert werden, so dass der Friedhof eine durchgehende gerade Grenze erhält, die mit einer Heckenpflanzung versehen eine klare Abgrenzung zu den gewerblichen Nutzungen herstellt. Die Fläche ist nicht mit Gräbern belegt und wird auch perspektivisch nicht für Bestattungen benötigt. Direkt am *Stabenweg* wird dabei eine Fläche für einen kleinen Parkplatz für Friedhofsbesucher vorgehalten; bisher parken Friedhofsbesucher ungeordnet im angrenzenden Wald.

2.1.2) Bereich Bauhof

Durch den von der Gemeinde betriebenen Bauhof werden wichtige kommunale (Bau- und Instandhaltungs-) Aufgaben wahrgenommen. Von den Bauhofmitarbeitern werden u.a. Unterhaltungsmaßnahmen in kommunalen Einrichtungen, wie z.B. Straßen, Grünflächen, Spielplätzen, Schulhöfen und gemeindlichen Gebäuden durchgeführt.

Auf dem Bauhof sind diverse Kraftfahrzeuge im Einsatz. Der Fahrzeugverkehr findet hauptsächlich in der Zeit von 07:00 Uhr- 16:00 Uhr statt. Lediglich bei witterungsbedingten Einsätzen (Winterdienst) werden Betriebsabläufe im Zeitraum nachts (d.h. zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) erforderlich. Der Fahrzeugverkehr findet jedoch im zentralen Bereich (in Verlängerung der Zufahrt) statt, so dass ein ausreichender Abstand zu den nordwestlich angrenzenden Wohngebäuden besteht.

Der Bauhof verfügt über ein großes Werkstattgebäude mit Sozial- und Aufenthaltsräumen für die Mitarbeiter (ca. 510 qm Gebäudegrundfläche). Zudem bestehen Nebengebäude sowie umfangreiche befestigte Flächen für die Lagerung von Baustoffen und anderen Materialien. Trotz des flächenmäßig geringen Gebäudeanteils ist der Grad der Flächenversiegelung auf dem Areal (Betonplatten, Pflasterung etc.) insgesamt hoch.

Mit der Planung soll der Bauhof am Standort gesichert und ein weiterer Ausbau vorbereitet werden.

Geplant sind aktuell der Ausbau überdachter Lagerflächen durch Errichtung eines überdachten Unterstands im Nordwesten (auch als Schallschutz gegenüber der auf Flst. 640/31 angrenzenden Wohnbebauung) sowie eines Schleppdachs auf der Nordseite des Werkstattgebäudes. Zudem müssen zusätzlich temporäre Lagerräume für die Dauer der Sanierung der Mönchguter Museen entstehen, die im Osten des Bauhofs an der Grenze zum Friedhof angeordnet werden sollen.

2.1.2) Bereich Gewerbegebiet

Die lokale Wirtschaft sieht sich in der Region allgemein einer starken Flächenkonkurrenz ausgesetzt. In gewachsenen Ortslagen wird die gewerbliche Nutzung durch höherwertige Nutzungen (insbesondere Wohnen und Fremdenbeherbergung / Ferienwohnen) verdrängt. Zudem bleiben Ausbaumöglichkeiten angesichts der in den Orten vorherrschenden Wohn- und Erholungsnutzung schon aufgrund emissionsrechtlicher Schwierigkeiten in den meisten Fällen ausgeschlossen. Planungsrechtlich ausgewiesene Gewerbeflächen existieren in der Region fast überhaupt nicht. Dabei zieht gerade die erfolgreiche touristische Entwicklung einen zunehmenden Bedarf an gewerblichen Flächen nach sich (z.B. Bauhandwerk, Hausmeisterdienst, Gartenbau- und -pflege, Kfz-Reparatur).

In einem eingeschränkten Gewerbegebiet **G_{Ee}** sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Damit bestehen vor allem im Zeitraum nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) vergleichsweise strenge immissionsrechtliche Auflagen.

2.1.3) Alternativen

Angesichts der bereits bestehenden Nutzung durch Bauhof sowie der gewerblichen Nutzungen im Umfeld erscheinen alternative Nutzungen für das Plangebiet nicht sinnvoll. Vor dem Hintergrund des hohen Flächenbedarfs für gewerbliche Nutzungen sowie der dauerhaft nicht benötigten (d.h. überdimensionierten) Friedhofsfläche ist eine Intensivierung der gewerblichen Nutzungen am Standort sinnvoll.

Ein Umzug des Bauhofs ist schon angesichts fehlender Alternativstandorte im Gemeindegebiet ausgeschlossen. Der Flächennutzungsplan sieht im Gemeindegebiet keine klassischen Gewerbegebiete vor. Ein Ausweichen in den Außenbereich ist ungeachtet entgegenstehender Vorgaben (Innen- vor Außenentwicklung) angesichts der dichten, die Ortslage eng umgebenden Schutzgebietskulisse unrealistisch.

Aufgrund der bestehenden Erschließungsstruktur sowie der externen Vorgaben (Waldabstand) waren alternative Nutzungsverteilungen nicht praktikabel. Der Bauhof ist aufgrund der erforderlichen umfangreichen Frei- und Abstell- bzw. Lagerflächen (z.B. Fahrzeug- / Geräteunterstand, Lagergebäude, Materiallager) von den Einschränkungen des Waldabstands funktional vergleichsweise nur wenig betroffen.

2.2) Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.2.1) Bereich Bauhof

Im nördlichen Abschnitt des Plangebiets wird eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9(1) Nr. 5 BauGB, hier eine Fläche „Bauhof“ festgesetzt.

Flächen für den Gemeinbedarf sind allgemein Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wobei ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

Der Bauhof ist eine ständige Einrichtung der Gemeinde, die dort Material und Gerätschaft für Grünpflege, Straßenerhaltung und -reinigung, Veranstaltungen sowie den Winterdienst aufbewahrt (Stadtpflegebetrieb). Mit einer Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung als gemeindlicher Bauhof wird den Raumbedarfen dieser kommunalen Dienstleistung entsprochen.

Die „Fläche für den Gemeinbedarf“, hier: „Bauhof“ dient der Sicherung und weiteren Ansiedlung von baulichen Anlagen, die dem Bauhof der Gemeinde Göhren dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Auf der Fläche sind Werkstätten mit Sozial- und Schulungsräumen, Fahrzeug- und Lagerhallen sowie umfangreiche befestigte Freiflächen zulässig, sofern die Leistungen fast ausschließlich der Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde dienen. Eine geringfügige oder gelegentliche Leistung an Dritte ändert an dem Charakter des Hilfsbetriebs nichts.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es – anders als bei Baugebieten – auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich.

Ergänzende Festlegungen erscheinen insbesondere hinsichtlich der möglichen Höhe der baulichen Anlagen sinnvoll, um von vorneherein sicherzustellen, dass die Anlagen sich in den Siedlungsbereich einfügen und das Landschaftsbild nicht stören. Die zulässige Firsthöhe von 24 m HN erlaubt bei einer Geländehöhe von ca. 14 m HN die Errichtung von rund 10 m hohen Gebäuden, was sowohl für einen zweigeschossigen Verwaltungs- und Sozialtrakt als auch eine Halle mit größerer Durchfahrthöhe ausreichend ist. Die zulässige GRZ (0,8) orientiert sich an der zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

Verzichtet wird auf die Darstellung von Baufenstern.

Bei der Anordnung der Gebäude wird zum einen der Aspekt des Schallschutzes für die angrenzende schutzbedürftige Nutzung zu berücksichtigen sein. Lagergebäude können einen wirksamen Schallschutz gegenüber den auf den Freiflächen stattfindenden Nutzungen darstellen (z.B. Fahrzeugverkehr), so dass die Anordnung der Gebäude auch betriebliche Anforderungen, die derzeit noch nicht ab-

schließlich eingeschätzt werden können, berücksichtigen können muss.

Zum anderen ist der 30 Meter Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V zu berücksichtigen.

Nach § 2 WAbstVO M-V können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstands zugelassen werden u.a. bei

- Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- unterirdischen Bauten, soweit sie ausreichend tragfähig und im Bereich des Waldabstandes vollständig überdeckt sind,
- Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Nach § 3 (2) WAbstVO M-V können zudem Ausnahmen zugelassen werden bei Bestandsgebäuden, sofern der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird und sich folglich die Situation des Waldes nicht verschlechtert.

Das bestehende Werkstattgebäude genießt demnach auch bei Umbaumaßnahmen hinsichtlich der Unterschreitung des Waldabstands Bestandsschutz und bedarf keiner erneuten Ausnahme.

Die geplanten Unterstände sowie Lagergebäude können auf eine Ausnahme vom Waldabstand bauen, sofern keine dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienende Räume vorgesehen werden (z.B. keine Arbeits- oder Aufenthaltsräume).

2.2.2) Bereich Gewerbegebiet

Der Bebauungsplan setzt für den südlichen Abschnitt des Plangebiets ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden gewerblichen Betrieben fest.

Neben nicht störenden Gewerbebetrieben werden entsprechend dem Nutzungsartenkatalog des § 8 BauNVO Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen, um möglichst vielen (Nutzungs-)Ansprüchen im Sinne der gewerblichen Entwicklung in der Gemeinde Göhren gerecht zu werden und dabei die angrenzenden Nutzungen nicht einzuschränken.

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.

Beherbergungsbetriebe, Einzelhandels- sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, Vergnügungstätten und allgemein wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen im Sinne von § 6 BauNVO bleiben unzulässig. Beherbergungsbetriebe sowie Einzelhandelseinrichtungen sollen im touristisch stark frequentierten Zentrum der Gemeinde konzentriert bleiben. Im Ostseebad Göhren sind Beherbergungsbetriebe zudem in der Regel auf einen Erholungsaufenthalt ausgerichtet und daher in einem Gewerbegebiet unerwünscht. Grundsätzlich sind die wenigen gewerblichen Flächen im Gemeindegebiet vor konkurrierenden Nutzungen zu sichern.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird die zulässige Obergrenze nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete nicht ausgeschöpft. Die GRZ von 0,6 entspricht der Ausweisung des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17 „Stabenweg 21“ für eine vergleichbare Nutzung. Unter Berücksichtigung von § 19(4) BauNVO erlaubt die festgesetzte GRZ jedoch eine Versiegelung bis zur Kappungsgrenze von 80% der Grundstücksfläche.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden entsprechend dem Hanganstieg abgestaffelt, wobei eine Gebäudehöhe von ca. 8,5 m zugrunde gelegt wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche folgt der Grundstücksgrenze mit einem Abstand von 2,0 m, so dass eine maximale Flexibilität für die zukünftige Bebauung gewahrt wird. Außerhalb der Baufenster können Nebenanlagen sowie flächige Nutzungen ohne Abstandsflächenerfordernis zugelassen wer-

den, wobei straßenseitig ein Abstand von 2,0 m einzuhalten ist, damit der Straßenraum nicht eingengt wird.

2.2.3) Grünordnungsmaßnahmen

Die Grünordnungsmaßnahmen umfassen die Sicherung der östlichen Gehölzkulisse auf dem Gebiet des Friedhofes (Pflanzung einer Hecke mit Überhältern bei Integration vorhandener Gehölze) als visuelle Abgrenzung zwischen Friedhof und gewerblicher Baufläche. Als Mindestbreite des Pflanzstreifens werden 7 m vorgesehen, um gestalterisch und ökologisch eine angemessene Qualität zu erreichen.

Die Überhälter können als Ersatz für die entstehenden Baumverluste gepflanzt werden. Die Pflanzverpflichtung entsteht auf Grundlage der gemeindlichen Baumschutzsatzung (bzw. des § 18 NatSchAG M-V) und ist in den jeweiligen Fällgenehmigungen festzuschreiben.

Darüber hinaus können kompensationspflichtige Baumverluste im Bereich des Gewerbegebiets durch Pflanzungen auf der Friedhofsfläche ausgeglichen werden, die hinsichtlich des Standorts nicht festgelegt werden müssen.

2.3 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Die bestehende, stark versiegelte Fläche des Bauhofs wird durch die Planung nicht wesentlich verändert. Der bebaute Bereich nimmt um rund 1.500 qm zulasten der Friedhofsfläche zu.

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche Planung</i>	<i>Fläche Bestand</i>	<i>zulässige Grundfläche</i>	<i>zulässige Versiegelung</i>
GEE (eingeschränktes Gewerbegebiet)	1.953 qm	700 qm	1.172 qm	1.562 qm
Fläche für den Gemeinbedarf (Bauhof)	4.442 qm	4.442 qm	3.554 qm	3.554 qm
Straßenverkehrsfläche	1.004 qm	1.004 qm		
Parkplatz	257 qm	--		
Wald	1.396 qm	1.396 qm		
Pflanzfläche	937 qm	--		
Gesamtgebiet	9.990 qm		4.726 qm	5.986 qm

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine bestehende Zufahrt vom *Stabenweg* aus erschlossen. Die Zufahrt im Plangebiet bis zum Flurstück 640/32 muss den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten 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*) liegende Versorgungs-

leitung abgesichert werden. Die innere Erschließung ist im Bereich der Straßenverkehrsfläche neu zu gestalten. Die Herstellung erforderlicher Anschlussleitungen für die einzelnen Grundstücke ist gesondert gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung zu beantragen. Die technischen Anschlussbedingungen werden im Antragsverfahren für den Anschluss der Grundstücke bestimmt.

Der ZWAR betreibt und unterhält im Plangebiet gegenwärtig keine öffentlichen Anlagen gem. § 1 Abs. 2a Abwasseranschlusssatzung. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt mittels Grundstücksabwasseranlage gem. § 2 Abs. 4 Grundstücksabwasseranlagensatzung. Diese Art und Weise der Schmutzwasserbeseitigung ist bis zur Schaffung einer öffentlichen leitungsgebundenen Einrichtung fort zu betreiben. Perspektivisch ist vorgesehen den Stabenweg gänzlich zu erschließen. Hierfür gibt es bereits eine Grundsatzplanung. Die Schaffung öffentlicher Anlagen kann schrittweise unter Berücksichtigung dieser Planung 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 Indirekteinleitergenehmigung anzuzeigen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird aktuell in sandigem Boden zur Versickerung gebracht. Der ZWAR betreibt und unterhält im dortigen Bereich keine öffentlichen Anlagen gem. § 1 Abs. 2b Abwasseranschlusssatzung. Das Niederschlagswasser sollte unter vorheriger Nachweisführung in den jeweiligen Nutzungsflächen versickert werden. Ergänzend besteht vor allem für öffentliche Verkehrsflächen die Möglichkeit der NW-Ableitung zu der öffentlichen Versickerungsfläche im Kreuzungsbereich Stabenweg / Am Törf.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m³/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 Grundschutzes von 48m³/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 Landkreis 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.

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 heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): "Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt." Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden vorrangig zu berücksichtigen (§ 1(6) Nr. 8c BauGB).

Mit der Entwicklung von Gewerbegebieten werden Flächen für die gewerbliche Wirtschaft neu bereitgestellt. Der Bereich am *Stabenweg* ist bereits durch gewerbliche bzw. vergleichbare Nutzungen geprägt (Stabenweg 21, Bauhof).

- die *Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Angesichts der Lage angrenzend zu Schutzgebieten nach internationalem und nationalem Recht sowie innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen (vgl. 1.4.2) ist dem Naturschutz trotz der Lage im Siedlungsbereich eine gewisse Bedeutung einzuräumen. Dabei ist allgemein zu berücksichtigen, dass das Plangebiet baulich stark vorgeprägt (Gebäudegrundfläche inklusive versiegelter Flächen im Bestand ca. 4.900 qm) und durch die bestehende Zufahrt vom *Stabenweg* aus bereits erschlossen ist. Die Nutzung erfolgt ohne zusätzliche Erschließungsflächen auf einer vorbelasteten Fläche, so dass die Planung zu einer sparsamen Nutzung von Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB beiträgt. 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 aus Wohngebäuden, gewerblichen Nutzungen, dem bestehenden Bauhof sowie dem gemeindlichen Friedhof sind die Belange des Immissionsschutzes zu beachten. Für den Bereich des Friedhofs gelten gem. DIN 18005 als Orientierungswert tags und nachts 55 dB. Durch die topographische Einordnung der Gewerbenutzungen, die trennende 7 m breite Heckenpflanzung sowie die Anordnung der Erschließung abgewandt vom Friedhof ist eine ausreichende Abschirmung der gewerblichen Nutzungen gewährleistet. Die kritischen Belastungen durch den Bauhof entstehen vor allem im Zeitraum nachts (Winterdienst), der für den Friedhof nutzungsmäßig nicht relevant ist.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen. Innerhalb des Plangebiets bestehen außer dem gemeindlichen Bauhof bislang keine schutzwürdigen privaten Nutzungen. Private Baugrundstücke (Flst. 640/33) wurden entsprechend der Umgebungscharakteristik berücksichtigt (Festsetzungen in Anlehnung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17).

Der Bereich stellt sich großräumig als Gemengelage aus Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen dar, wobei sich die Wohnnutzungen ausschließlich im Nordwesten des Plangebiets im Bereich des bestehenden Bauhofs anschließen. Mit der Überplanung des Bauhofs wird sichergestellt, dass zur Wohnbebauung hin eine ergänzende abschirmende Bebauung (Lagergebäude) entstehen kann und sich zukünftig der emissionsträchtige Nutzungsschwerpunkt der Freiflächen nach Osten verschiebt. Mit der Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet (Einschränkung auf Betriebe und Anlagen, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.) werden Immissionskonflikte insbesondere im sensiblen Zeitraum nachts vor vorneherein ausgeschlossen.

Im Bereich der brachliegenden Stallungen soll der Bebauungsplan Nr. 23 „Wohn- und Gewerbegebiet an der Försterei/Wasserwerk“ aufgestellt werden. Es ist vorgesehen, angrenzend an das Plangebiet weitere gewerbliche Nutzungen mit geringer Störeffindlichkeit zu entwickeln, so dass auch zukünftig keine Nutzungskonflikte entstehen werden.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1) Allgemeines

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

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

Methoden: Die Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen 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, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000), das Schutzgut Mensch] sowie deren Wechselwirkungen.

Aktuell wurde der Baumbestand erfasst. Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora / Fauna wurden nicht beauftragt.

Als umweltrelevante Bestandteile der Planung sind im Folgenden zu berücksichtigen:

- Anlagebedingt wird die Bebauung im Plangebiet zunehmen. Betroffen sind vor allem vorge nutzte Flächen, die bereits baulich durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt sind (insg. ca. 4.900 qm Versiegelung Bestand). Durch Festlegung der Firsthöhen wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude höhenmäßig in den Bestand einfügen und das Landschaftsbild nicht erheblich verändern. Durch die neue Bebauung wird zudem ein Teil der Friedhofsfläche (Grünfläche mit einzelnen Bestandsbäumen) verloren gehen. Der Friedhof erhält dabei im Westen eine neue räumlich wirksame Abgrenzung durch eine Hecke mit Überhältern.
- Betriebsbedingt werden durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Plangebiets verursacht. Der Bauhof ist Bestand. Die zusätzlichen gewerblichen Nutzungen werden auf nicht wesentlich störende gewerbliche Betriebe eingeschränkt, die in der Nachbarschaft bereits vorhanden sind (vgl. Stabenweg 21).
- Baubedingte Auswirkungen treten nur kurzzeitig auf und werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen, 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 °C der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit ca. 16,7 °C, was einer mittleren Jahresschwankung von 17 °C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,0 °C.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz; 1 mm entspricht 1 l/m²). 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 vorge nutzten 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 her-

vorrufen. 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. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist im Westen durch Bebauung, im Norden durch eine Waldfläche, im Süden durch den Stabenweg und eine angrenzende Grünlandfläche sowie im Osten durch den direkt anliegenden Friedhof charakterisiert.

Ein gemäß § 20 NatSchAG-MV geschütztes Geotop ist im Plangebiet bzw. in naher Umgebung nicht bekannt. 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. Lediglich im Bereich des bisherigen Friedhofs (ca. 1.500 qm) gehen die natürlichen Bodenstrukturen erstmalig verloren. 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.

Zustand nach Durchführung: Die Versiegelung wird vor allem im Bereich des bisherigen Friedhofs 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 großteils flächig etablierter gewerblicher Nutzung, so dass auf den Freiflächen heute im Wesentlichen Biotoptypen des Siedlungsraums anzutreffen sind. Der größte Teil des Plangebiets ist bereits durch Erschließungs- bzw. befestigte Freiflächen und Gebäude voll- oder teilversiegelt. Nur im Bereich des Friedhofs besteht eine größere artenarme Rasenfläche, die mit Einzelbäumen bestanden ist.

Der Einzelbaumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung (Nummer)	gepl. Umgang	Schutz- status
1	<i>Betula pendula</i>	125,12 6	12	Zwiesel (2-stämmig)		§,S
2	<i>Betula pendula</i>	40	3			
3	<i>Betula pendula</i>	119	8			§,S
4	<i>Betula pendula</i>	65	5	Stamm mit <i>Hedera helix</i> bewachsen		S
5	<i>Betula pendula</i>	103	8	Stamm mit <i>Hedera helix</i> bewachsen		§,S
6	<i>Betula pendula</i>	103	7	Stamm mit <i>Hedera helix</i> bewachsen		§,S
7	<i>Prunus avium</i>	43	3,5			
8	<i>Sorbus aucuparia</i>	26,32	2	Zwiesel, großflächige Rindenschäden, teilweise tote Äste		
9	<i>Betula pendula</i>	122,16 3	11	Zwiesel, Stamm mit <i>Hedera helix</i> bewachsen		§,S
10	<i>Betula pendula</i>	94	6	Stamm mit <i>Hedera helix</i> bewachsen, großflächige Rindenschäden		S
11	<i>Acer pseudoplatanus</i>	84	7	großflächige Rindenschäden		S
12	<i>Quercus robur</i>	91	8			S
13	<i>Quercus robur</i>	82	7			S
14	<i>Salix spec.</i>	29	4			
15	<i>Acer platanoides</i>	100,12 3	13	Zwiesel, Baumkrebs		§,S
16	<i>Quercus robur</i>	105	9		E	§,S
17	<i>Quercus robur</i>	56	5	einseitige Krone		S
18	<i>Acer pseudoplatanus</i>	79	8	Straßenbaum	E	§,S
19	<i>Acer pseudoplatanus</i>	85	7	Straßenbaum	E	§,S
20	<i>Acer pseudoplatanus</i>	100	10	Straßenbaum	E	§,S
21	<i>Acer pseudoplatanus</i>	98	9	Straßenbaum, außerhalb		§,S
22	<i>Picea abies</i>	144	6		E	§,S
23	<i>Picea abies</i>	123	5	Stamm mit <i>Hedera helix</i> bewachsen	E	§,S

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung (Nummer)	gepl. Umgang	Schutz- status
24	Picea abies	78	4	Stamm mit <i>Hedera helix</i> bewachsen		S
25	Picea abies	113	7	Stamm mit <i>Hedera helix</i> bewachsen		§,S
26	Picea abies	117	6	Stamm mit <i>Hedera helix</i> bewachsen		§,S
27	Picea abies	66	3			S
28	Picea abies	58	2,5			S
29	Picea abies	82	4			S
30	Picea abies	88	6	<i>Sambucus nigra</i> wächst direkt an dem Stamm		S
31	Betula pendula	73,74, 75,84	10	4-stämmig, <i>Sambucus racemosa</i> wächst direkt darunter		S
32	Quercus robur	110	10	Zwiesel ab einer Höhe von 1,5m; krüppelig gewachsen		§,S
33	Betula pendula	93	5			S
34	Betula pendula	97	5			S
35	Betula pendula	83	4			S
36	Quercus robur	77	7			S
37	Quercus robur	91	6			S
38	Picea abies	65	4			S
39	Picea abies	71	4			S
40	Betula pendula	48	2			
41	Picea abies	36,98	7	Zwiesel		S
42	Quercus robur	96	8	schlechte Vitalität, viele tote Äste		S
43	Picea abies	78	4			S
44	Picea abies	45	2			
45	Picea abies	110	8			§,S
46	Picea abies	79	3			S
47	Picea abies	40,59	5	Zwiesel ab einer Höhe von 0,5m		S
48	Picea abies	49	2			
49	Picea abies	41	3			
50	Betula pendula	117,12 1,126	14	Triesel (3-stämmig)		§,S
51	Prunus avium	93	7			S
52	Acer pseudoplatanus	122	11	tote Äste		§,S
53	Acer pseudoplatanus	91	8			S
54	Betula pendula	*90	5			S
55	Picea abies	103	5			§,S
56	Acer pseudoplatanus	69,100	9	Zwiesel ab einer Höhe von 0,5m		§,S
57	Quercus robur	82	6			S
58	Acer platanoides	82	8	Baumkrebs		S
59	Carpinus betulus	54,73	6	Zwiesel		S
60	Betula pendula	64	5			s
61	Betula pendula	66	6			S

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung (Nummer)	gepl. Umgang	Schutz- status
62	Picea abies	58	5			S
63	Picea abies	68	4			S
64	Quercus robur	51	3			S
65	Betula pendula	75	5			S
66	Betula pendula	109	4			§,S
67	Acer pseudoplatanus	98	8			S
68	Acer pseudoplatanus	90	4			S
69	Prunus avium	139	6	einseitige Krone	E	S
70	Prunus avium	127	7		E	S
71	Prunus avium	97	6		E	S
72	Acer pseudoplatanus	102	5			§,S
73	Acer platanoides	89	8	Zwiesel ab einer Höhe von 1,7m		S
74	Quercus robur	78	6	Stammschäden im unteren Bereich		S
75	Acer platanoides	86	8			S
76	Acer platanoides	117	12		E	§,S
77	Quercus robur	106	8			§,S
78	Quercus robur	76	7			S
79	Quercus robur	93	5			S
80	Betula pendula	98,107 ,108,1 10	14	4-stämmig	E	§,S
81	Quercus robur	69,72	7	Zwiesel		S
82	Quercus robur	135	9		E	§,S
83	Acer platanoides	151	11		E	§,S
84	Quercus robur	130	8			§,S
85	Quercus robur	132	10		E	§,S
86	Quercus robur	77	6			S
87	Betula pendula	73,82, 107	11	Triesel	E	§,S
88	Quercus robur	129	9		E	§,S
89	Betula pendula	119	7		E	§,S
90	Quercus robur	151	10	Stamm mit <i>Hedera helix</i> bewachsen	E	§,S

Tabelle 1 Baumbestand im Plangebiet, Kartierung am 18.12.2015, Kartierer: Luise Hückstädt

**F = Fällung aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich, F= Fällung, E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes; S geschützt nach Baumschutzsatzung Göhren; § geschützt nach gesetzlichem Baumschutz, * Stammumfang aufgrund schlechter Zugänglichkeit nur geschätzt



Abbildung 5 Baumkartierung

Nach § 18 (1) 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). Demnach sind Nadel- und Laubbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm in 1,00 m Höhe gemessen geschützt. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 50 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist. 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.

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. § 18 (3) Nr. 1 NatSchAG stellt die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicher, da die Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen hat, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Ersatzpflanzungen können im Rahmen der Fällgenehmigung auf den privaten Baugrundstücken angeordnet werden.

Nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“, LUNG 2013, Heft 2, wird das Gebiet des Bauhofes als Gewerbegebiet (OIG), der Friedhof als Strukturarmer

Friedhof mit altem Baumbestand (PFA) und die Straße als (OVL) angesprochen.

Innerhalb des Plangebietes liegt kein gelistetes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, Stand 12.2015). Südwestlich jenseits des Stabenwegs liegt das Gewässerbiotop (RUE09226) mit dem Biotopnamen: permanentes Kleingewässer; Teich und dem Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. auf einer Fläche von 1.368 qm. Südöstlich jenseits des Stabenwegs liegt das Gehölzbiotop (RUE09238) mit dem Biotopnamen: Hecke; Überhälter und dem Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken auf einer Fläche von 1.691 qm.



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 Bauhof / Friedhof nicht als landschaftlich ungestört anzusprechen. Wertgebende Elemente des Naturraums werden nicht beeinträchtigt.

Minimierung und Vermeidung: Das Plangebiet konzentriert sich im Wesentlichen auf Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches, die bereits baulich geprägt sind. Lediglich im Bereich des bisherigen Friedhofs (ca. 1.500 qm) gehen bestehende Vegetationsstrukturen verloren. Durch Erhalt prägender Bäume im Randbereich des Friedhofs sowie Anlage eines durchgehenden Gehölzriegels werden Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimiert.

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 NatSchAG M-V geschützte Bäume.

Der gesetzliche Schutz des NatSchAG M-V erstreckt sich auf Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden.

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 kann potenziell Nester von Vögeln aufweisen. So bieten die Gehölzbestände und die vorhandenen Gebäude für wenig störungsempfindliche Brutvogelarten ein gewisses Lebensraumpotenzial. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen sind Baumfäll- und -pflgearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

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. Das Werkstattgebäude ist verschlossen und wird genutzt.

Aufgrund der intensiven Beanspruchung des Geländes durch den Menschen und des damit verbundenen hohen Störfaktors kann davon ausgegangen werden, dass kein besonderes Potenzial als Teillebensraum für Fledermäuse gegeben ist. Da das Vorkommen von Fledermäusen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn von Abbruch- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen, im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Ältere Bäume, die aus artenschutzwürdigen Belangen schützenswert erscheinen, sind von der Planung nicht betroffen. Eine Nutzung von Einzelexemplaren als temporäres Sommerquartier im randlichen Baumbestand der bisherigen Friedhofsfläche, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Altbäume für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), sollen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes Baumfäll- und -pflgearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchgeführt werden.

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.

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 -pflgearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

Zustand nach Durchführung: Die gewerbliche Nutzung am Standort ist Bestand. Bauliche 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) ausgeschlossen werden.

Durch Pflanzung einer Hecke mit Überhältern werden Baumverluste kompensiert.

Landschaftsbild

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

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ostseebades Göhren. Die Gemeinde Göhren ist stark vom Fremdenverkehr geprägt. Das Gebiet ist durch den bestehenden Bauhof mit seinen versiegelten Frei- und Verkehrsflächen sowie die angrenzende 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, das 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 wird die hinzutretende Bebauung sich dem Bestand unauffällig einfügen.

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 den Bauhof 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:

für Mischgebiete: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) für Verkehrslärm bzw. 40 dB(A) für Gewerbelärm
für Friedhöfe: tags und nachts 55 dB(A)

Der gemeindliche Bauhof am Standort ist Bestand. Der Betrieb findet hauptsächlich in der Zeit von 07:00 Uhr bis 16:00 Uhr und damit im immissionsrechtlichen Zeitraum „tags“ statt. Lediglich bei witterungsbedingten Einsätzen (Winterdienst) werden Betriebsabläufe im Zeitraum „nachts“ (d.h. zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) erforderlich. Durch eine räumliche Organisation der Abläufe sowie die Abschirmwirkung der Gebäude kann eine erhebliche Belästigung der Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

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 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 sind keine archäologische Fundstätten/ Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind fol-

gende Hinweise zu beachten:

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 §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) 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.

3.2.6) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 28 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. 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.

Schutzgut	Erheblichkeit
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.

3.2.7) 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, Juni 2016