

Architekturbüro Völcker



Gemeinde Ostseebad Göhren

Bebauungsplan Nr. 16 „Siedlung am Hövt“

Regionalplanung

Umweltplanung

Landschaftsarchitektur

Landschaftsökologie

Wasserbau

Immissionsschutz

Projekt-Nr.: 20302-00

Fertigstellung: Januar 2014



[Handwritten signature]
Pester
Bürgermeister
Ostseebad
Göhren

Geschäftsführer: Dipl. Geogr. Synke Ahlmeyer

[Handwritten signature]

UmweltPlan GmbH Stralsund
info@umweltplan.de
www.umweltplan.de

Sitz Hansestadt Stralsund
Tribseer Damm 2
18437 Stralsund
Tel. +49 38 31/61 08-0
Fax +49 38 31/61 08-49

Niederlassung Güstrow
Speicherstraße 1b
18273 Güstrow
Tel. +49 38 43/46 45-0
Fax +49 38 43/46 45-29

Projektleiter: Dipl.-Ing. Karlheinz Wissel
Landschaftsarchitekt

[Handwritten signature]

Geschäftsführerin
Dipl.-Geogr. S. Ahlmeyer

Mitarbeit: Doreen Berkahn
Technische Zeichnerin

Qualitätsmanagement

Zertifiziert nach:
DIN EN 9001:2000
TÜV CERT Nr.
01 100 010689

Städtebaulicher Entwurf: Dipl.-Ing. Uwe Völcker
Architekt

Architekturbüro Völcker
Warschauer Straße 70A
D-10243 Berlin

Inhaltsverzeichnis

I	Planbericht	1
I.1	Anlass und Aufstellungsverfahren.....	1
I.2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....	1
I.3	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	2
I.4	Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan.....	3
I.4.1	Erfordernisse der Raumordnung	3
I.4.2	Flächennutzungsplan	3
I.5	Städtebauliches Konzept	4
I.6	Planinhalte und Festsetzungen.....	4
I.6.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
I.6.2	Maß der baulichen Nutzung	5
I.6.3	Bauweise, Gebäudestellung und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
I.6.4	Grünordnerische Maßnahmen	8
I.6.4.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	8
I.6.4.2	Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	8
I.6.4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)	9
I.6.4.4	Nicht bebaute Grundstücksflächen.....	9
I.6.4.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	9
I.7	Erschließung.....	10
I.7.1	Verkehrerschließung	10
I.7.2	Ver- und Entsorgung	11
I.7.2.1	Wasserversorgung	11

I.7.2.2	Löschwasserversorgung	11
I.7.2.3	Entwässerungsanlagen	11
I.7.2.4	Straßenbeleuchtung	11
I.7.2.5	Elektro-, Gas- und Telekomversorgung	11
I.7.2.6	Abfall- und Wertstoffentsorgung	12
I.8	Kennzeichnung von Flächen	12
I.9	Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise	12
I.10	Maßnahmen zur Verwirklichung	14
I.10.1	Bodenordnung und Entschädigung	14
I.10.2	Erschließung	14
I.10.3	Ausgleichsmaßnahmen	14
I.10.4	Planungsrecht	15
I.11	Kosten und Finanzierung	15
I.12	Flächenbilanz	15
II	Umweltbericht	16
II.1	Einleitung	16
II.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	16
II.1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	17
II.2	Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen	17
II.2.1	Artenschutz	17
II.2.2	FFH-Verträglichkeit	18
II.2.3	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale	19
II.2.3.1	Boden	19
II.2.3.2	Wasser	19
II.2.3.3	Klima/Luft	20

II.2.3.4	Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt.....	20
II.2.3.5	Landschaftsbild/Natürliche Erholungseignung	25
II.2.3.6	Mensch	26
II.2.3.7	Kultur- und Sachgüter	26
II.2.3.8	Schutzgebiete und Schutzobjekte	26
II.2.3.9	Wechselwirkungen	27
II.2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	28
II.2.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	28
II.2.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Nutzungen	29
II.2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
II.2.8	Zusammenfassende Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen des Vorhabens und Aussagen zur Vollständigkeit des Umweltberichtes.....	30
II.3	Zusätzliche Angaben	31
II.3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	31
II.3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt (Monitoring).....	32
II.4	Zusammenfassung	33
III	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zum Bebauungsplan.....	37
III.1	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange.....	37
III.2	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	37
III.3	Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen.....	37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Baufeldbezogene Übersicht der zulässigen Firsthöhe und der zulässigen Grundfläche.....	6
Tabelle 2:	Flächenübersicht des B-Plangebietes.....	15
Tabelle 3:	Inhalte des Bebauungsplanes.....	16
Tabelle 4:	Übersicht über die Ziele und Maßgaben des Umweltschutzes und deren Umsetzung bei der Änderung des Flächennutzungsplans	17
Tabelle 5:	Auflistung der im B-Plangebiet nachgewiesenen Brutvogelarten	22
Tabelle 6:	Auflistung der im B-Plangebiet sonstigen nachgewiesenen Vogelarten	23
Tabelle 7:	Übersicht der im B-Plangebiet nachgewiesenen Fledermausarten	24
Tabelle 8:	Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	28



I Planbericht

I.1 Anlass und Aufstellungsverfahren

Die Gemeinde Ostseebad Göhren plant eine Entwicklung von Wohnbauland am südöstlichen Ortsrand von Göhren im Bereich der früheren Urlauberdorfsiedlung I nördlich der Hövtstraße.

Das Baurecht für die geplante Wohnsiedlung wird über einen Bebauungsplan realisiert. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 30.11.2009. Für das Aufstellungsverfahren wurde eine zweistufige Beteiligung durchgeführt: eine frühzeitige bzw. vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf sowie eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB zum Entwurf. Die im Rahmen der Beteiligungen vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden von der Gemeinde abgewogen. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist für das Jahr 2014 vorgesehen.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt, wird dieser in einem Parallelverfahren angepasst.

I.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist die Reaktivierung der früheren Urlauberdorfsiedlung für die Wohnnutzung, nachdem vor allem durch die seit 1989 erfolgte Rückumwandlung von Wohnraum in Pensionen und Gasthäuser ein erheblicher Mangel an Wohnraum in Göhren herrscht.

Mit der Planung wird das begrenzte Baulandpotential der Gemeinde erschlossen und durch die Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Eigentumsbildung, die Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Göhren durch Bereitstellung von Wohnraum auch für Beschäftigte vorhandener, geplanter oder sich ansiedelnder Kur- und Klinikbetriebe flankierend unterstützt.

Der Bedarf an Wohnraum wird wie folgt begründet:

Göhren ist gekennzeichnet durch eine stabile Beschäftigungslage im Bereich Tourismus und Kurbetrieb. Im Vergleich mit dem Landkreis ist die Anzahl der Beschäftigten stark überdurchschnittlich. Göhren zieht daher Arbeitskräfte an, aber auch Investitionsvorhaben. Im Bereich Tourismus und den partizipierenden Wirtschaftszweigen sind 90 % der Unternehmen bereits ganzjährig tätig, so dass dauerhaft Wohnraum für die Beschäftigten benötigt wird.

Die vorhandene Reha-Klinik mit ca. 120 Arbeitsplätzen kann lediglich 30 % ihrer Mitarbeiter in Göhren unterbringen. 40 % des Fachpersonals hat mangels Möglichkeit in umlie-



genden Gemeinden gebaut, z.B. in Thiessow oder Middelhagen. Die restlichen 30 % der Belegschaft pendeln ebenfalls in ihre Wohnorte.

Der langjährige Durchschnitt an Bauwilligen für Wohneigentum in Göhren beträgt 25 Familien, die regelmäßig nicht versorgt werden können und teilweise in Umlandgemeinden mit Bauland abwandern. Neben Bauland besteht auch Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen.

Mitte 2010 lagen in Göhren 34 Wohnungsanträge vor. 40 % davon wurden von Einheimischen gestellt, die restlichen 60 % betreffen Auswärtige mit Arbeitsstelle in Göhren.

Geplante Ansiedlungen wie zwei weitere Kliniken werden die Nachfragesituation weiter verschärfen.

Die ausgewiesenen Wohngebiete der Gemeinde Ostseebad Göhren sind bereits bis an das zuträgliche Maß baulich verdichtet.

Der hohe Anteil an Beschäftigten, die arbeitstäglich nach Göhren pendelt, erhöht das Verkehrsaufkommen insbesondere in den Sommermonaten erheblich. Die Parkplatzsituation ist in der Folge äußerst angespannt.

Zur weiteren dauerhaften Sicherung des Erhalts von Kindergarten und Schule wird die Ansiedlung von jungen Familien mit Kindern von der Gemeinde befürwortet.

Das Plangebiet ist die einzige nennenswerte Baulandreserve im Gemeindegebiet und als Wohnbaustandort alternativlos.

Es besteht damit ein überwiegendes öffentliches Interesse, im Plangebiet Flächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern und Mietwohnraum unterschiedlicher Größen auszuweisen.

1.3 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Ostseebades Göhren. Es umfasst den Standort der ehemaligen Urlauberdorfsiedlung I nördlich der Hövtstraße.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Friedrichstraße und die Max-Dreyer-Straße, im Westen durch Wohnbauflächen an der Fritz-von-Pressenthin-Straße, im Süden durch die Hövtstraße und im Osten durch Wohnbauflächen nördlich der Hövtstraße begrenzt.

Das Plangebiet hat einen Umfang von ca. 2,94 ha und umfasst die Flurstücke 306, 307, tw. 314/2, 315 und 328/2 der Flur 1 der Gemarkung Göhren.

Von der ehemaligen Urlauberdorfsiedlung sind nur noch die Fundamente der ehemaligen Ferienbungalows und Erschließungsanlagen (Abwasserschächte und -kanäle) vorhanden. Die Nutzung des Geländes wurde nach der Wende aufgegeben. Das Gelände ist daher inzwischen – mit Ausnahme des südlichen Teils – überwiegend mit Gehölzaufwuchs bestanden. Im westlichen Teil des B-Plangebietes stockt auf einer Gelände-



kuppe ein älterer, landschaftlich markanter Buchenbestand. Daneben sind im B-Plangebiet einige ältere Einzelbäume vorhanden, die zum Grünbestand der ehemaligen Urlauberdorfsiedlung gehören.

Das Plangebiet ist stark hängig und ermöglicht bereichsweise attraktive Blickbeziehungen zur Ostsee.

Das Umfeld des Plangebietes wird überwiegend von Straßen und Wohnbauflächen eingenommen.

I.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

I.4.1 Erfordernisse der Raumordnung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP, MABL M-V 2005) und im Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP 2009) festgelegt. Als übergeordnete naturschutzfachliche Planungen liegen das Erste Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (UM M-V 2003) und der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern in der ersten Fortschreibung (LUNG M-V 2009) vor.

Das regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern weist das Ostseebad Göhren als Tourismusschwerpunktraum und als Siedlungsschwerpunkt aus.

Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur soll gemäß raumordnerischer Maßgabe in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Weiterhin ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

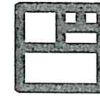
Die Zielsetzung der Gemeinde Ostseebad Göhren, die Entwicklung von Wohnbauland im Bereich einer ehemaligen Urlauberdorfsiedlung in unmittelbarer Ortsrandlage, entspricht damit den raumordnerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung.

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern enthalten für den Standort des B-Plangebietes keine konkreten Vorgaben.

I.4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet die folgenden Darstellungen:

- Wohnbaufläche



- Waldfläche mit der überlagernden Flächenkategorie Ausgleichsfläche
- Fläche für den ruhenden Verkehr

Da sich der B-Plan somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Planes geändert und an die geänderten langfristigen Zielsetzungen der Gemeinde angepasst.

I.5 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet sollen Wohnbauflächen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse entwickelt werden. Das Plangebiet wird entsprechend in vier Baugebiete untergliedert.

Baugebiet WA 1:

Das Baugebiet WA 1 befindet sich in ausgeprägter Hanglage und beinhaltet eine Senke, die zur Überbauung mit einer unterirdischen Garage und darauf zu errichtender lockerer Bebauung mit Mietwohneinheiten vorgesehen ist.

Baugebiet WA 2:

Das Baugebiet WA 2 umfasst ein stark hängiges Gelände. Hier sollen Grundstücke mit großzügigem Zuschnitt für eine Villenbebauung angeboten werden.

Baugebiet WA 3:

Das Baugebiet WA 3 befindet sich ebenfalls in Hanglage. Auch hier sollen Grundstücke mit großzügigem Zuschnitt für eine Villenbebauung angeboten werden.

Baugebiet WA 4:

Das Baugebiet WA 4 ist in einer Talsenke gelegen und somit ohne Fernblick, jedoch mit südlicher Ausrichtung auf den freien Landschaftsraum. Hier soll ein Gebiet aus Einfamilienhäusern entwickelt werden.

I.6 Planinhalte und Festsetzungen

I.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe



Die folgenden nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO für ein WA-Gebiet zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne von Hotels und Pensionen
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne von Ferienwohnungen und Ferienzimmern
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Der Ausschluss der o.g. Nutzungen wird mit der Zielstellung der Gemeinde begründet, Wohnbauland zu schaffen, um den dringenden Bedarf an Wohnbauland zu decken. Da die Reserven an Bauland im Gemeindegebiet sehr begrenzt sind, sollen die tatsächlich vorhandenen Reserven so optimal wie möglich für die Schaffung von Wohnbauland genutzt werden.

Einrichtungen zur Kleintierhaltung werden nicht zugelassen, da durch sie aufgrund ihrer Zweckbestimmung unzumutbare Störungen hervorgerufen werden können.

In den Wohngebäuden sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, gemäß § 13 BauGB zulässig.

Die Anzahl der zulässigen Nutzungen je Wohnhaus wird in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 auf max. zwei Nutzungseinheiten begrenzt.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl, welche angibt, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche überbaut werden dürfen, wird für die Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 mit 0,2 festgesetzt. Für das Wohngebiet WA 4 wird die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen mit max. 120 m² bzw. 144 m² innerhalb der jeweils festgesetzten Baugrenzen festgesetzt. Die jeweils zutreffende Grundfläche ergibt sich aus Tabelle 1.

Die zulässige Grundflächenzahl bzw. die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen darf jedoch nicht durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen überschritten werden. Durch



eine totale bzw. Teilversiegelung von Flächen wird der natürliche Boden, insbesondere der Wasserhaushalt dauerhaft beeinträchtigt. Deshalb soll die Versiegelung möglichst gering sein.

In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 sind zwei Vollgeschosse zulässig. Zusätzlich ist ein eingeschränktes Vollgeschoss in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 bis zu 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig. Im Baugebiet WA 4 sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Die zulässige maximale Firsthöhe wird wegen der Hanglage für jedes Baufeld einzeln festgesetzt. Die Firsthöhe darf die mittlere natürliche Geländeoberfläche des Baufeldes in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 um höchstens 10,60 m und im Baugebiet WA 4 um höchstens 8,50 m überschreiten. Das Baugebiet WA 1 wird wegen seiner Längenausdehnung in drei Baufelder mit unterschiedlicher Höhenfestsetzung unterteilt. Für die einzelnen Baufelder ergeben sich daher die in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten Firsthöhen.

Tabelle 1: Baufeldbezogene Übersicht der zulässigen Firsthöhe und der zulässigen Grundfläche

Baufeld Nr.	Baugebiet	Festgesetzte Firsthöhe (m)	Firsthöhe max. (m ü. HN)	zulässige Grundfläche
1	WA 1	10,6	52,40	GRZ 0,2
2	WA 1	10,6	54,60	GRZ 0,2
3	WA 1	10,6	56,60	GRZ 0,2
4	WA 3	10,6	53,50	GRZ 0,2
5	WA 3	10,6	55,40	GRZ 0,2
6	WA 2	10,6	57,80	GRZ 0,2
7	WA 2	10,6	57,60	GRZ 0,2
8	WA 2	10,6	56,10	GRZ 0,2
9	WA 2	10,6	50,70	GRZ 0,2
10	WA 2	10,6	51,10	GRZ 0,2
11	WA 2	10,6	52,20	GRZ 0,2
12	WA 2	10,6	53,00	GRZ 0,2
13	WA 2	10,6	52,20	GRZ 0,2
14	WA 4	8,5	47,10	144 m ²
15	WA 4	8,5	46,30	120 m ²



Baufeld Nr.	Baugebiet	Festgesetzte Firsthöhe (m)	Firsthöhe max. (m ü. HN)	zulässige Grundfläche
16	WA 4	8,5	46,30	120 m ²
17	WA 4	8,5	46,60	120 m ²
18	WA 4	8,5	44,50	144 m ²
19	WA 4	8,5	44,00	144 m ²
20	WA 4	8,5	43,60	144 m ²
21	WA 4	8,5	43,80	144 m ²
22	WA 4	8,5	45,80	144 m ²
23	WA 4	8,5	45,30	144 m ²
24	WA 4	8,5	42,90	144 m ²
25	WA 4	8,5	42,60	144 m ²
26	WA 4	8,5	43,10	144 m ²
27	WA 4	8,5	50,30	144 m ²
28	WA 4	8,5	46,90	120 m ²
29	WA 4	8,5	48,30	120 m ²
30	WA 4	8,5	43,70	120 m ²
31	WA 4	8,5	44,70	144 m ²

I.6.3 Bauweise, Gebäudestellung und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Baugebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 wird eine offene Bauweise festgesetzt. In den genannten Baugebieten sind ausschließlich Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zulässig, da das Plangebiet von locker zueinander stehenden Einzelhäusern und ihren Hausgärten geprägt sein soll. Durch diese Festsetzung bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung, Besonnung) gewahrt.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der vorderen Baugrenze ist in der Regel ein Abstand von 3 – 5 m einzuhalten. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich, da im Gegenteil keine strengen Baufluchten erwünscht sind, sondern eher eine lockere Baustruktur angestrebt wird. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet den für die Ausformung der Bebauung erforderlichen Spielraum. Unabhängig davon sind die Abstandsflächenregelungen gemäß § 6 und § 32 (2) LBauO M-V zu beachten.



Für die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage können im Baugebiet WA 1 die Baugrenzen überschritten werden, sofern die betreffenden Bauteile Bestandteile von Kellergeschossen und deren Zufahrten im Sinn der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern sind.

Die Zahl der herzustellenden Stellplätze bestimmt sich nach der Satzung der Gemeinde Ostseebad Göhren über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Zahlung von Ausgleichsbeträgen für nicht herstellbare Kraftfahrzeugeinstellplätze (Stellplatzsatzung) vom 07. August 2006, wobei § 8 der Stellplatzsatzung (Freistellung von der Verpflichtung) für die Baugebiete WA 1 bis 4 nicht gilt.

Im Baugebiet WA 1 sind nur unterirdische Stellplätze zulässig. Diese dienen ausschließlich der Erfüllung der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde. Es ist keine Tiefgarage für den täglich wechselnden Besucherverkehr gesehen.

In den Baugebieten WA 3 und WA 4 sind Garagen und überdachte Stellplätze in das Wohngebäude einzubeziehen. Freistehende bzw. angebaute Garagen und freistehende bzw. angebaute überdachte Stellplätze sind nicht zulässig. Ein offener Stellplatz je Wohnhaus ist in den Baugebieten WA 3 und WA 4 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die o. g. maximale Grundflächenzahl (GRZ = 0,2 in den Baugebieten WA 1 bis 3 bzw. 120 m² bzw. 144 m² je Baufenster im Baugebiet WA 4) ist einzuhalten.

Die Stellplätze für den eigenen Bedarf sind auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

I.6.4 Grünordnerische Maßnahmen

I.6.4.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Östlich der Wendeanlage der Planstraße B ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage geplant. Diese Fläche soll der Gestaltung eines Aussichtspunktes dienen.

I.6.4.2 Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der durch Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.



I.6.4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb des Biosphärenreservates Südost-Rügen (BRN Nr. 1) und gehört hier zur Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft). Diese Schutzzone III, zu der auch die gesamte Ortschaft Göhren gehört, ist ein Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung.

Die Verordnung zum Biosphärenreservat Südost-Rügen, datiert vom 12. September 1990, trat vor dem Beitritt Mecklenburg-Vorpommerns in die Bundesrepublik Deutschland in Kraft, wurde aber in das Landesrecht übernommen. Sie basierte auf dem damaligen Bundesnaturschutzgesetz und wurde vom DDR-Minister für Umwelt, Naturschutz, Energie und Reaktorsicherheit, Prof. Dr. sc. nat. Steinberg, erlassen und durch Verordnung vom 20. November 1992 (GVOBl. M-V 1993 S. 11) geändert.

Soweit die Verordnung in einzelnen Teilen im Widerspruch zum NatSchAG M-V steht (z. B. hinsichtlich der Zulässigkeit von Ausnahmen vom Biotopschutz), setzt sich das NatSchAG M-V durch. Dies ergibt sich sowohl aus dem in der Rechtsprechung völlig unstreitigen Grundsatz, dass sich höherrangiges Recht (das NatSchAG M-V) gegenüber niedrigerem Recht (einer Verordnung) durchsetzt, als auch aus dem zeitlichen Ablauf, denn das später normierte Recht ändert im Zweifel frühere Bestimmungen.

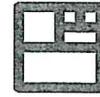
I.6.4.4 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Geländeaufschüttungen sind mit Ausnahme von Baugebiet WA 1 nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Im Baugebiet WA 1 sind Aufschüttungen bis zur Höhenlage der angrenzenden Friedrichstraße zulässig, soweit diese zur Gewährleistung der unterirdischen Anordnung der Stellplätze notwendig sind.

I.6.4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Gehölzbestand auf der Hügelkuppe im westlichen Teil des B-Plangebietes wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der Gehölzbestand soll einer natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen werden. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig.

Innerhalb des B-Plangebietes werden keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Kompensation erfolgt über externe Ausgleichsmaßnahmen (siehe Kapitel I.10.3).



I.7 Erschließung

I.7.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt über die Friedrichstraße bzw. Max-Dreyer-Straße im Norden sowie über die Hövtstraße im Süden.

Die randlich liegenden Baugrundstücke werden durch die o.g. Straßen erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraßen A und B, die jeweils als Stichstraße mit Wendeanlage ausgebildet werden. Die Planstraße A erschließt den südwestlichen und den zentralen Teil des Plangebietes. Den natürlichen Gegebenheiten folgend verläuft sie von Süd nach Nord und endet im zentralen B-Plangebiet mit einer Wendeanlage.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird durch die Planstraße B erschlossen, die an der Max-Dreyer-Straße beginnt.

Die Planstraße A hat im nördlicher Abschnitt (Abschnitt Fußweg bis Friedrichstraße) eine Breite von 7,75 m (4,75 m Fahrbahn, 2,00 m einseitiger Gehweg, 1,00 m einseitiger Bankettstreifen). Der Gehweg wird an der Westseite angeordnet. Der südliche Abschnitt der Planstraße A hat eine Breite von 6,75 m (4,75 m Fahrbahn, beidseitiger Bankettstreifen, jeweils 1,00 m). Die Planstraße B hat eine Breite von 10,00 m (4,75 m Fahrbahn, 1,25 m einseitiger Bankettstreifen, 4,00 m Seitenraum für Parkbuchten und Bepflanzungen).

Von der Planstraße A zweigt eine schmalere, nur 4,00 m breite Privatstraße ab (Fahrbahnbreite 3,00 m), die zwei Baugrundstücke in der zweiten Reihe erschließt. Diese Privatstraße wird ohne Wendeanlage ausgebildet, da sie nur zwei Baugrundstücke in der zweiten Reihe erschließt. Bei einer Entfernung von 25 m ist es für die künftigen Anlieger zumutbar, am Entleerungstag die Müllbehälter an der Planstraße A für die Entsorgungsfahrzeuge bereit zu stellen.

Die Planstraßen A und B sind durch einen 2,00 m breiten Fußweg miteinander verbunden. Damit ist eine fußläufige Durchquerung des Plangebietes gewährleistet.

Ein weiterer 2,00 m breiter Fußweg zweigt von der Planstraße A ab und verbindet diese mit der Friedrichstraße.



I.7.2 Ver- und Entsorgung

I.7.2.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) gewährleistet. Die Trinkwasserversorgung des B-Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz.

I.7.2.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem öffentlichen Netz erfolgen. Der Bedarf ist für ein Wohngebiet ausgelegt und beträgt lt. DVGW Arbeitsblatt W 405 für das Baugebiet WA 1 96 m³/h und für die Baugebiete WA 2 bis WA 4 48 m³/h. Die Hydranten werden etwa alle 100 m angeordnet, wie es für Wohngebiete empfohlen wird.

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung für das Baugebiet WA 1 wird ist Löschwasserteich bzw. ein -behälter vorgesehen.

I.7.2.3 Entwässerungsanlagen

Das Schmutzwasser wird mittels Kanalisation abgeleitet. Das Niederschlagswasser soll mit Hilfe von Rigolen im B-Plangebiet versickert werden (zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit siehe Baugrundgutachten).

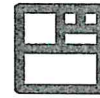
I.7.2.4 Straßenbeleuchtung

Die Planstraßen A und B erhalten einseitig aufgestellte Leuchten. In der Privatstraße wird eine Leuchte am Ende der Straße aufgestellt.

I.7.2.5 Elektro-, Gas- und Telekomversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas wird durch die e.on edis bzw. EWE AG gewährleistet. An der fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Deutsche Telekom und die Kabel Deutschland Vertriebs und Service GmbH & Co.KG interessiert.

Die vorhandenen Leitungen der Versorgungsunternehmen sind zu beachten. Im Zuge der Ausführung der Erschließungsplanung sind Leitungsumverlegungen erforderlich. Die neuen Leitungen werden in die Verkehrsflächen im Seitenraum der geplanten Straße verlegt.



I.7.2.6 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Abfallbehälter für den Hausmüll sind grundsätzlich auf den Grundstücken unter zu bringen. Die Hausmüllentsorgung und die Entsorgung ähnlicher Abfälle ist dem Entsorgungspflichtigen zu überlassen. Dabei sind die Forderungen des Abfallgesetzes und der Verpackungsordnung zu berücksichtigen.

Standplätze für Wertstoffsammelbehälter könnten unter Umständen im Bereich der Garagenanlage entlang der Max-Dreyer-Straße ausgewiesen werden.

I.8 Kennzeichnung von Flächen

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im B-Plangebiet nicht bekannt. Der Bereich der Kläranlage der ehemaligen Urlaubersiedlung stellt damit keinen Altlastenstandort dar.

I.9 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

Bodendenkmalschutz

Laut Landesamt für Bodendenkmalpflege befindet sich im Bereich des B-Plangebietes ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt wird. Die Kosten für die Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Bodenschutz

Oberböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).



Artenschutz

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Über Ausnahmen entscheidet die Naturschutzbehörde.

Baumschutz

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Über Ausnahmen entscheidet die Naturschutzbehörde.

Alleenschutz

Die Alleebäume an der Hövtstraße sind nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Alleebäume sind bei der Anbindung der Planstraßen und bei der Anlage von Grundstückszufahrten zu beachten. Über Ausnahmen vom Alleenschutz entscheidet die Naturschutzbehörde.

Kampfmittelbelastung

Gemäß Auskunft des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (Schreiben vom 08.04.2010) liegen dem Munitionsbergungsdienst für das B-Plangebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen des Landesamtes ist es jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Bei der Bebauung des Gebietes ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Was-



serstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

I.10 Maßnahmen zur Verwirklichung

I.10.1 Bodenordnung und Entschädigung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich das gesamte B-Plangebiet im Besitz der Grundstücksentwicklung Göhren GmbH & Co KG befindet. Infolgedessen entstehen auch keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB. Die Grundstücksentwicklung Göhren GmbH & Co KG beabsichtigt, die Baugrundstücke einzeln an die jeweiligen Bauherren zu veräußern.

I.10.2 Erschließung

Zur Erschließung der Grundstücke ist die Anlage von Straßen einschließlich der erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien erforderlich. Diese Maßnahmen werden durch die Grundstücksentwicklung Göhren GmbH & Co KG als Erschließungsträger erfolgen.

I.10.3 Ausgleichsmaßnahmen

Für den Ausgleich sind die folgenden Maßnahmen geplant:

- Entwicklung von Extensivgrünland südlich von Pantow (Gemeinde Zirkow, Gemarkung Pantow, Flur 2, Flurstück 18/6 tw.)
- Entwicklung von Gehölzflächen westlich von Pantow (Gemeinde Zirkow, Gemarkung Pantow, Flur 2, Flurstück 20)
- Entwicklung von Gehölzflächen südlich von Blieschow (Gemeinde Lancken-Granitz, Gemarkung Garfritz, Flur 2, Flurstück 24/12 tw.)

Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen multifunktional den forstlichen Ausgleich im Rahmen der Waldumwandlung sowie den Ausgleich für den Verlust des gesetzlich geschützten Trockenrasens innerhalb des B-Plangebietes.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte auf der Grundlage einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Nach Durchführung der o. g. Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Orts-/Landschaftsbild verbleiben werden.



I.10.4 Planungsrecht

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 16 „Siedlung am Hövt“ wurde am 30.11.2009 gefasst.

Das Aufstellungsverfahren soll in den Jahren 2010 bis 2012 durchgeführt werden. Der Satzungsbeschluss soll im Jahr 2012 erfolgen.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan an die neue städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde angepasst.

I.11 Kosten und Finanzierung

Die Grundstücksentwicklung Göhren GmbH & Co KG übernimmt die Planungskosten für die Bauleitplanung. Die Erschließungskosten und die Kosten für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf die Baugrundstücke umgelegt. Verteilungsmaßstab für die Umverlegung der Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die überbaubare Grundstücksfläche.

Der Gemeinde Ostseebad Göhren entstehen damit für die Planung und Erschließung des B-Plangebietes keine Kosten.

I.12 Flächenbilanz

Für das B-Plangebiet ist die folgende Flächenaufteilung vorgesehen:

Tabelle 2: Flächenübersicht des B-Plangebietes

Gesamtfläche des Plangebietes	2,94 ha
- Allgemeines Wohngebiet	2,35 ha
- Verkehrsflächen	0,29 ha
- Grünflächen	0,02 ha
- Wasserflächen	0,04 ha
- Flächen mit besonderer Bedeutung für Boden, Natur und Landschaft	0,24 ha



II Umweltbericht

II.1 Einleitung

Nach § 2a BauGB ist für Bauleitpläne ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Der vorliegende Umweltbericht wurde für den Bebauungsplan Nr. 16 "Siedlung am Hövt" der Gemeinde Ostseebad Göhren erstellt und ist als Teil II Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

II.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Ostseebades Göhren. Es umfasst den Standort der ehemaligen Urlauberdorfsiedlung I nördlich der Hövtstraße.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Friedrichstraße und die Max-Dreyer-Straße, im Westen durch Wohnbauflächen an der Fritz-von-Pressenthin-Straße, im Süden durch die Hövtstraße und im Osten durch Wohnbauflächen nördlich der Hövtstraße begrenzt.

Das Plangebiet hat einen Umfang von ca. 2,94 ha.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erschließung des Geländes des ehemaligen Urlauberdorfes I für die Wohnnutzung, um den dringenden Wohnbaulandbedarf im Gemeindegebiet zu decken.

Für das B-Plangebiet ist die folgende Flächenaufteilung vorgesehen:

Tabelle 3: Inhalte des Bebauungsplanes

Planungen	Umfang
Allgemeines Wohngebiet (Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser, Villenbebauung)	2,35 ha
Verkehrsflächen (zwei Stichstraßen mit Wendeanlage, zwei Fußwege)	0,29 ha
Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage (Standort für einen möglichen Aussichtspunkt)	0,02 ha
Wasserflächen (Standort für einen Feuerlöschteich)	0,04 ha
Flächen mit besonderer Bedeutung für Boden, Natur und Landschaft (Standort der landschaftlich markanten Buchengruppe auf der Hügelkuppe im westlichen Teil des B-Plangebietes)	0,24 ha
Gesamtfläche des Plangebietes	2,94 ha



II.1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im folgenden werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für die Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung sind. Außerdem wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

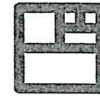
Tabelle 4: Übersicht über die Ziele und Maßgaben des Umweltschutzes und deren Umsetzung bei der Änderung des Flächennutzungsplans

Ziele/ Maßgaben des Umweltschutzes	Umsetzung bei der Erstellung des Bebauungsplanes
<i>Ziele der Fachgesetze</i>	
Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden nach § 1a BauGB	<ul style="list-style-type: none"> Nutzung des vorbelasteten Standorts der ehemaligen Urlauberdorfsiedlung I Schonung von nicht vorbelasteten Flächen im Außenbereich
Schutz und Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach der Immissionsschutzgesetzgebung	<ul style="list-style-type: none"> Planung unter Beachtung vorhandener Grenz- und Orientierungswerte
<i>Zielvorgaben aus Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Zielstellungen für das Siedlungswesen)</i>	
Bauliche Entwicklung von Siedlungsbereichen vorrangig durch Sanierung bestehender Bausubstanz, Umnutzung von bebauten Flächen und Nutzung innerörtlicher Baulandreserven unter Erhalt innerörtlicher Freiräume und Grünzäsuren	<ul style="list-style-type: none"> Nutzung des vorbelasteten Standorts der ehemaligen Urlauberdorfsiedlung I Schonung von nicht vorbelasteten Flächen im Außenbereich
Erhalt, Pflege und Entwicklung von Strukturen und Einzelobjekten mit Lebensraumfunktion für Tier- und Pflanzenarten	<ul style="list-style-type: none"> Beachtung des vorhandenen Baumbestands Erhalt des landschaftlich markanten Buchenbestandes auf der Hügelkuppe, Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

II.2 Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen

II.2.1 Artenschutz

Bebauungspläne sind grundsätzlich nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszulösen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist aber zu beachten, dass Bebauungspläne Handlungen vorbereiten, die sehr wohl artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände auslösen können. Bebauungspläne sind daher vorsorglich so zu gestalten, dass die vorbereiteten Planungen bei ihrer späteren Umsetzung nicht an den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG scheitern werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegen.



Für die Abprüfung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Relevant für diese Prüfung sind Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten.

Um das Vorkommen von Anhang IV-Arten und von europäischen Vogelarten zu erfassen, wurde eine Kartierung der Brutvögel, der Reptilien und der Fledermäuse durchgeführt.

Im Ergebnis der Kartierungen wurden lediglich Vogelarten mit einem weiten Verbreitungsspektrum ohne besondere naturschutzfachliche Relevanz festgestellt. Für Fledermäuse stellt der Änderungsbereich ein Jagdhabitat dar. Die Birkenallee an der Hövtstraße bietet zudem Fledermausarten potentielle Quartiermöglichkeiten (sämtliche Fledermäuse gehören zu den Anhang IV-Arten). Zauneidechsen und Schlingnattern, weitere Anhang IV-Arten, deren Vorkommen im Änderungsbereich vermutet wurde, konnten nicht nachgewiesen werden.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

- Erhalt der Birken entlang der Hövtstraße (potentielle Fledermausquartiere, Bruthöhlen für Vogelarten), Vermeidungsmaßnahme VM 1 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- Baufeldfreimachung/Gehölzrodungen außerhalb der Brutsaison von Vögeln (Ausschlusszeitraum 01.03. bis 01.08.), Vermeidungsmaßnahme VM 2 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- Gehölzrodungen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. (gemäß § 39 Abs.5 BNatSchG), Vermeidungsmaßnahme VM 3 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Es ist somit nicht zu erwarten, dass das Vorhaben unter Beachtung o.g. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bei der Umsetzung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen wird.

II.2.2 FFH-Verträglichkeit

Im näheren Umfeld des Plangebietes liegen die folgenden Schutzgebiete des Natura 2000-Systems:

- FFH-Gebiet „Küstenlandschaft Südostrügen“ (EU-Nr. DE 1648-302)
- EU-Vogelschutzgebiet (SPA) Nr. 34: „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (EU-Nr. DE 1742-402)

Die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens wurde in gebietsbezogenen Vorprüfungen untersucht.



Im Ergebnis dieser Vorprüfungen wird festgestellt, dass aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete zum Plangebiet und der geplanten Nutzungsart (Wohnen) Beeinträchtigungen der genannten Schutzgebiete ausgeschlossen werden können.

II.2.3 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale

II.2.3.1 Boden

Der geologische Bau des B-Plangebietes ist im wesentlichen eiszeitlich geprägt. Oberflächlich steht eine Endmoränenbildung der Weichselkaltzeit an. Das Gelände ist stark reliefiert. Der Flächenanteil mit einer Hangneigung über 8° Hangneigung liegt bei 40-60 % (Hangneigungsgruppe: stark geneigt).

Das B-Plangebiet ist der Standorteinheit (Bodenfunktionsbereich) der grundwasserfernen Sandstandorte zuzuordnen. Es liegen sickerwasserbestimmte Sande, z.T. mit Tieflehm, vor (Kartierungseinheit D2a 2, Leitbodenform Sand-Braunerde und –Rosterde mit Tieflehm-Fahlerde). Die Wasserverhältnisse sind als vernässungsfrei einzustufen.

Die Böden sind z.T. anthropogen überprägt bzw. gestört (Standort der ehemaligen Bungalowanlage).

Im Rahmen der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale wurde der Boden als hoch bis sehr hoch bewertet.

Bodenkontaminationen oder Altlasten sind im B-Plangebiet nicht bekannt. Die Abwasserverrieselung der ehemaligen Urlauberdorfanlage wird im Landkreis nicht als Altlastenstandort geführt.

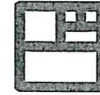
II.2.3.2 Wasser

Oberflächenwasser

Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Im näheren Umfeld des B-Plangebietes liegt die Ostsee. Die Entfernung vom B-Plangebiet zur Ostsee beträgt in Richtung Süden ca. 250 m und in Richtung Norden ca. 400 m.

Das B-Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Polders Lobbe bzw. des Großen Lobber Sees und entwässert über die Hagensche Wiek und den Greifswalder Bodden in die Ostsee, wobei das Wasser über ein Schöpfwerk aus dem Polder in die Hagensche Wiek gepumpt wird.



Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im B-Plangebiet mehr als 10 m. Damit ist das Grundwasser im B-Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt (Geschütztheitsgrad B). Das Grundwasserdargebot (Ergiebigkeit der Grundwasserleiter) liegt bei > 10.000 m³/d und die Grundwasserneubildung bei 15 %.

Trinkwasserschutzgebiete sind im B-Plangebiet nicht vorhanden.

Im Rahmen der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale wurde das Grundwasser als hoch bis sehr hoch bewertet.

II.2.3.3 Klima/Luft

Das B-Plangebiet liegt regionalklimatisch im Bereich des östlichen Küstenklimas. Kennzeichnend hierfür sind eine erhöhte Luftfeuchtigkeit, Windstärke und ausgeglichene Temperaturen.

Als Strukturen mit lokalklimatischer Relevanz sind im B-Plangebiet Gehölzflächen mit ihrer Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion vorhanden. Da diese Gehölzflächen jedoch zu keinen Ausgleichsräumen (klimatisch belastete Räume, wie z.B. überwärmte Siedlungskerne) in Verbindung stehen, sind sie für das Lokalklima nur von allgemeiner Bedeutung. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft sind nicht vorhanden.

Nennenswerte Belastungsquellen für die Luftgüte sind nicht vorhanden.

II.2.3.4 Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt

Pflanzen/Biotope

Das B-Plangebiet ist insgesamt als arten- und strukturreicher Standort einzustufen. Auffällig ist vor allem der hohe Anteil an seltenen und gefährdeten Pflanzenarten, die in der Regel in hoher Individuendichte verbreitet sind. Dazu gehören u.a. Acker-Wachtelweizen (*Melampyrum arvense*), Nelken-Sommerwurz (*Orobanche caryophyllacea*) als starkgefährdete Arten sowie Kleine Wiesenraute (*Thalictrum minus*), Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minus*) sowie Sand-Grasnelke (*Armeria maritima ssp. elongata*) als gefährdete Arten.

Im unteren Bereich des stark reliefierten Standortes dominieren Komplexbiotope aus ruderalisiertem Sandmagerrasen und artenreichen Frischwiesen. Daneben treten aber auch Arten der Halbtrockenrasen, wie z.B. Kleine Wiesenraute (*Thalictrum minus*), Kleines Mädesüß (*Filipendula vulgaris*) und Knolliger Hahnenfuß (*Ranunculus bulbosus*) auf. Diffus und mit geringen Deckungsgraden sind hier auch jüngere Gehölze verbreitet,



wobei es sich z.T. um verjüngte Ziergehölze, wie z.B. Japanische Scheinquitte (*Chaenomeles speciosa*), handelt.

Die deutlich abgrenzbare „zweite Ebene“ des B-Plangebietes ist durch einen höheren Gehölzanteil charakterisiert, wobei vor allem alte, landschaftsprägende Einzelbäume dominieren. Der Anteil von Trockenheitszeigern geht hier zurück. Neben den vorherrschenden Arten der Frischwiesen sind vor allem in den beschatteten Bereichen Vertreter der mesophilen Staudensäume verbreitet.

Die obere Geländestufe des B-Plangebietes weist den Charakter eines teilweise kaum durchdringbaren Vorwaldes auf, wobei sich Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) am stärksten ausgebreitet hat. Weitere Baumarten sind u.a. Eberesche (*Sorbus aucuparia*) sowie Berg-Ulme (*Ulmus glabra*). Im westlichen Übergangsbereich zu den Villengrundstücken befindet sich in exponierter Lage ein von Vorwald umgebener älterer Buchenbestand, der den mesophilen Buchenwäldern zuzuordnen ist. In der Krautschicht wurden u.a. Maiglöckchen (*Convallaria majalis*), Vielblütige Weißwurz (*Polygonatum multiflorum*) sowie Mittlerer Lerchensporn (*Corydalis intermedia*) nachgewiesen.

Im nordwestlichen Randbereich des betrachteten Gebietes fällt das Gelände steil ab. Der Vorwald weicht hier zurück und öffnet sich zu einem Biotopkomplex aus Hochstauden, vereinzelt Gehölzen und Frischwiese.

Die Hövtstraße, die die südliche Begrenzung des B-Plangebietes bildet, wird von einer Birkenallee gesäumt. Die alten Bäume weisen zahlreiche Höhlen auf. Nördlich, getrennt durch einen alten Maschendrahtzaun der ehemaligen Urlauberdorfsiedlung schließt sich eine z.T. lückige Hecke an, in der sich neben älteren Ziergehölzen zunehmend standorttypische heimische Baum- und Straucharten ausbreiten.

Tiere

Zur Erfassung der Fauna des B-Plangebietes wurden die Brutvögel, Reptilien und die Fledermäuse im Gelände kartiert.

Brutvögel

Es wurden insgesamt 27 Brutvogelarten nachgewiesen, teilweise sichere Brutvorkommen, teilweise mit deutlichem Brutverdacht. 13 Arten traten nur als Nahrungsgast auf. Deren Beobachtungen lassen nicht auf Brutreviere im engeren Sinn schließen.

Arten mit einer besonderen naturschutzfachlichen Relevanz konnten nicht festgestellt werden.

Die Tabelle 5 und die Tabelle 6 zeigen eine Übersicht der im B-Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten.



Tabelle 5: Auflistung der im B-Plangebiet nachgewiesenen Brutvogelarten

Dt. Name	Wiss. Name	Erläuterung	Zusammenfassung
Amsel	<i>Turdus merula</i>	Brutvogel in 2 Revieren: Hövtstraße bei Pension, Ostteil des Gebietes, am 4.5. weiterhin 1 sM am Nordwestrand des Gebietes. Futter tragend.	2-3 BP
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	1 Brutverdacht im Westteil. Warnender Altvogel.	1 BV
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	1 Brutpaar im Westteil, Hügel. 1 sM.	1 BP
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	1 Brutverdacht, nur am 26.5. 1 sM im Gebiet.	1 BV
Elster	<i>Pica pica</i>	1 Brutpaar im Westteil, Hügel. Nestbau, Familie mit Jungvögeln.	1BP
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	3 x Brutverdacht, Revier am Nordrand der Fläche, im S-Westteil und im S-Ostteil des Gebietes. Max. 3 sM im Gebiet Anfang Mai.	3 BV
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	3 x Brutverdacht, Revier im Nordteil, im S-Ostteil und im Südteil des Gebietes. 3 sM am 14. und 26. Mai.	3 BV
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	1 Brutverdacht, Revier an Birkenallee am SW-Rand des Untersuchungsgebietes.	1 BV
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	2 x Brutverdacht da max. 2 sM im Gebiet.	2 BV
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	1 Brutverdacht, da regelmäßig Nachweise von einem rufenden Ex. im Gebiet.	1BV
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	1 sM nur am 4.5. im Gebiet.	1 BV (hauptsächlich außerhalb)
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	Nur 1 Ex am 14.5.	1 BV ?
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	2 Reviere, Nordwestrand der Fläche und Südteil des Gebietes.	2 BP
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	1 Brutpaar an Pension am Südrand des Gebietes.	1 BP außerhalb an Pension
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	1 Brutpaar an Pension am Südrand des Gebietes.	1 BP außerhalb an Pension
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	1 Brutverdacht am Südrand des Gebietes, 1 sM am 14.05. (etwas spät).	1 BV ?
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	2 Reviere, im Südostteil des Gebietes sowie im Westteil der Fläche.	2 BV
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	1 Brutpaare im Ostteil des Gebiets, warnender Altvogel.	1 BP
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	1 Revier im Ostteil des Gebietes.	1 BV
Nebelkrähe	<i>Corvus corone</i>	1 Brutpaar in Birkenallee am Südrand der Fläche.	1 BP
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	2 Reviere, je eins im West und einmal im Ostteil der Fläche.	2 BP
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	2 Reviere, im Nordteil und im SE-Teil der	2 BP



Dt. Name	Wiss. Name	Erläuterung	Zusammenfassung
		Fläche.	
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	1 Brutverdacht, da 1 sM am 8.4. am NE-Rand des Gebietes.	1 BV
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	1 Brutverdacht im Westteil der Fläche.	1 BV
Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>	1 Brutverdacht, da 1 balzendes Paar am 04.05. am Nordrand der Fläche.	1 BV
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	1 Brutverdacht, da 1 sM am 22.03. am Nordrand der Fläche.	1 BV
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	2 Reviere, je eins im West und einmal im Ostteil der Fläche, max. 4 sM am 04.05. im Gebiet.	2 BV

Abkürzungen

sM singendes Männchen

BP Brutpaar

BV Brutverdacht

Tabelle 6: Auflistung der im B-Plangebiet sonstigen nachgewiesenen Vogelarten

Dt. Name	Wiss. Name	Zusammenfassung
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	1 sM
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	2 Ex
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	2 Ex
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	1 sM
Fichtenkreuzschnabel	<i>Loxia curvirostra</i>	2 Ex
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	1 rufend
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	23 Ex NG
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	NG
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	8 Ex NG
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	NG
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	4 Ex NG
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	2 Ex NG
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	2 Ex NG

Abkürzungen

sM singendes Männchen

NG Nahrungsgast

Ex Exemplar

Reptilien

Die Reptilienerfassung konnte weder das Vorkommen von Glattnatter noch Zauneidechse bestätigen. Insgesamt konnten bei den Begehungen zwei Reptilienarten nachgewiesen werden: Waldeidechsen und Blindschleichen, die beide regelmäßig und bei der



Blindschleiche in großer Dichte im Gebiet nachgewiesen werden konnten. Von beiden Arten wurden zudem mehrfach Jungtiere gefunden, die auch die Reproduktion belegen.

Es ist zu vermuten, dass die Betonfundamente durch zahlreiche Spalten und Risse von den Reptilien zur Überwinterung genutzt werden.

Fledermäuse

Die Kartierung der Fledermäuse konnte die intensive Nutzung der Offenlandstrukturen, Gebüschsäume und Grenzbereiche (Offenland/Wald) durch Fledermäuse belegen. Hierbei bildet der südliche Teil des B-Plangebietes offensichtlich einen Nutzungsschwerpunkt, der sich durch die windgeschützte und sonnenexponierte Lage (in der Nacht höheres Nahrungsangebot) sowie die Dunkelheit (keine größere Störung durch Straßenbeleuchtung) auszeichnet.

Ebenfalls sehr regelmäßig genutzt wurden die offenen Bereiche im zentralen B-Plangebiet sowie das östliche Ende des Garagenhofes an der Max-Dreyer-Straße, an dem sowohl gejagt als auch Transferflüge aus dem B-Plangebiet in die nördlichen Offenbereiche stattfanden (ebenfalls durch Bäume von der Straßenbeleuchtung geschützt). Die Senke an der Friedrichstraße sowie die östlich und südlich angrenzenden Bereiche werden offensichtlich nur sehr unregelmäßig von Fledermäusen genutzt. Die gesamte Senke wird durch die erhöhte Lage der Straßenlaternen an der Friedrichstraße weitgehend beleuchtet.

Erhöhte Flugaktivitäten im Herbst durch Fledermauszug konnten nicht festgestellt werden.

Fledermausquartiere konnten im B-Plangebiet nicht nachgewiesen werden, wobei die Waldstrukturen innerhalb des B-Plangebietes nur wenige starke Einzelbäume aufweisen, in denen ein Quartierpotenzial gegeben wäre. Die Birkenallee entlang der Hövtstraße weist hingegen zahlreiche Höhlenstrukturen auf. Hier ergaben sich jedoch auch keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse.

Insgesamt konnten acht verschiedene Fledermausarten festgestellt werden, die das Gebiet direkt nutzten bzw. zumindest im Überflug nachgewiesen werden konnten. Die nachgewiesenen Arten sind in der nachfolgenden Tabelle 7 aufgelistet.

Tabelle 7: Übersicht der im B-Plangebiet nachgewiesenen Fledermausarten

Dt. Name	Wiss. Name	Häufigkeit	Art der Nutzung	Bemerkungen
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	+++	Jagd, Balz	vorwiegend Gebäudequartiere
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	+	Jagd, Balz	vorwiegend Gebäudequartiere



Dt. Name	Wiss. Name	Häufigkeit	Art der Nutzung	Bemerkungen
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	++	Jagd, Überflug	vorwiegend Baumquartiere
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	+	Jagd	vorwiegend Baumquartiere
Breitflügelvedermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	+	Jagd, Überflug	vorwiegend Gebäudequartiere
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	+	Jagd, Überflug	vorwiegend Baumquartiere
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentoni</i>	+	Jagd, Überflug	vorwiegend Baumquartiere
Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	+	Jagd, Überflug	vorwiegend Baumquartiere

- +++ = regelmäßig gleichzeitige Beobachtungen von mehreren Tieren
 ++ = regelmäßig mehrfache Beobachtungen von Tieren
 + = regelmäßig Beobachtungen von Tieren

II.2.3.5 Landschaftsbild/Natürliche Erholungseignung

Das landschaftliche Erscheinungsbild des B-Plangebietes wird im wesentlichen durch seine überwiegend südexponierte Hanglage, den im oberen Hangbereich vorhandenen Gehölzbestand und die im unteren Hangbereich ausgeprägten blütenreichen Grasfluren bestimmt. Das Gelände steigt von Süd nach Nord von ca. 35 m HN auf ca. 50 m HN an, wobei das Gelände im Nordwesten wieder auf ca. 37 m HN abfällt.

Die ehemalige Urlauberdorfsiedlung ist bis auf die Fundamente der Ferienbungalows zurückgebaut. Sie ist daher für das landschaftliche Erscheinungsbild des Planungsgebietes nur noch von untergeordneter Bedeutung. Erkennbar ist die ehemalige Urlauberdorfsiedlung im wesentlichen noch an dem vorhandenen Gehölzbestand, der sich aus markanten Einzelbäumen (Kiefern, Ahorn, Eichen) und fremdländischen Ziergehölzen zusammensetzt. Doch auch die Bepflanzung der ehemaligen Urlauberdorfsiedlung verliert zunehmend an Bedeutung für das landschaftliche Erscheinungsbild des Gebietes, da im oberen Hangbereich großflächig Ahornaufwuchs aufgekommen ist, der mittlerweile recht stattlich geworden ist und zusammen mit dem Buchenbestand auf der westlichen Geländekuppe für einen landschaftlich relativ harmonischen Gesamteindruck des B-Plangebietes sorgt.

Als Vorbelastungen sind eine teilweise Störung des natürlichen Geländereiefs durch die Anlage der ehemaligen Urlauberdorfsiedlung und ein bereichsweise höherer Anteil fremdländischer Gehölze in der Strauchschicht (Begrünung der ehemaligen Urlauberdorfsiedlung) zu erwähnen.

Das B-Plangebiet weist insgesamt ein vielfältiges, wertvolles Landschafts- und Ortsbild auf, welches kleinflächig insbesondere im Übergangsbereich zur Hövtstraße gestört ist. Hier wird der Seitenraum der Straße als Parkplatz genutzt, wodurch die vorhandene



Vegetation abschnittsweise zerfahren ist. Ebenso störend wirkt hier die in Resten noch vorhandene Abgrenzung der ehemaligen Urlauberdorfsiedlung aus Maschendraht sowie die ausgewachsene Hecke aus Ziersträuchern, die auf der straßenabgewandten Seite des Zaunes stockt.

Die aufgelassene Urlauberdorfsiedlung wurde bereits bis auf die Fundamente zurückgebaut, so dass der von ihr ausgehende visuelle Störreiz nur noch sehr begrenzt wirksam ist. Die Fundamente sind überwiegend überwachsen.

Im B-Plangebiet wird den folgenden Wert- und Funktionselement eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild beigemessen:

- der landschaftlich markante Buchenbestand auf der Geländekuppe im westlichen Teil des Planungsgebietes
- die markanten Solitärbäume im mittleren Hangbereich (im Übergangsbereich zwischen den Gehölzflächen im oberen und den Grasfluren im unteren Hangbereich)
- der Alleebaumbestand aus Birken an der Hövtstraße (teilweise außerhalb des B-Plangebietes)

Das B-Plangebiet besitzt eine natürliche Erholungseignung durch seine Lage an der Ostseeküste.

II.2.3.6 Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion zu betrachten. Die Wohnfunktion ist im B-Plangebiet mit Ausnahme eines ohne Baugenehmigung errichteten Gebäudes nicht vorhanden. Für die Wohnumfeldfunktion ist der Änderungsbereich als Grünzäsur von Bedeutung. Das Gelände des ehemaligen Urlauberdorfes liegt jedoch brach und wird aktuell nicht für Erholungszwecke genutzt.

II.2.3.7 Kultur- und Sachgüter

Im B-Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal, dessen 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.

II.2.3.8 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das B-Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Biosphärenreservates Südost-Rügen und des Landschaftsschutzgebietes „Südost-Rügen (Biosphärenreservat)“.



Im näheren Umfeld der Änderungsbereich befinden sich die folgenden Schutzgebiete:

- FFH-Gebiet „Küstenlandschaft Südostrügen“ (EU-Nr. DE 1648-302)
- EU-Vogelschutzgebiet (SPA) Nr. 34: „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (EU-Nr. DE 1742-402)
- Naturschutzgebiet „Mönchgut: Nordperd“

Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen der o.g. Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 ist gegeben (siehe FFH- Verträglichkeitsstudien).

Im südlichen Teil des B-Plangebietes befinden sich Trockenrasenflächen, die nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Darüber hinaus befinden sich im B-Plangebiet nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume (Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über den Erdboden).

Die Birken an der Hövtstraße sind Bestandteil einer nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Allee.

II.2.3.9 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen unter diesen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB zu berücksichtigen.



II.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die folgende Tabelle enthält eine Übersicht der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Tabelle 8: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Bodenfunktionen durch Erhöhung des Versiegelungsgrades der Fläche 	●●
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Grundwasserneubildungsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades der Fläche 	●●
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Flächen mit mikroklimatischen Funktionen durch Erhöhung des Versiegelungsgrades der Fläche 	●
Pflanzen/Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Wald, Ruderalfluren, Frischgrünland und von Trockenbiotopen durch die Umwandlung in Baugrundstücke und Verkehrsflächen 	●●
	<ul style="list-style-type: none"> Verlust und Störung von Lebensräumen heimischer Tiere (u.a. Brutvögel, Reptilien, Fledermäuse) 	●●
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung 	●●
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Flächen mit aktuell geringer Bedeutung für die Wohnumfeldfunktion 	●
	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung neuer Flächen mit Wohnfunktion 	+
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Sicherung und Bergung des Bodendenkmales im Zuge der Bauausführung 	●
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> keine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen 	-

●●● sehr erheblich ●● erheblich ● weniger erheblich - nicht erheblich + positive Auswirkungen

II.2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich unter der Voraussetzung, dass die Fläche sich selbst überlassen wird, im gesamten B-Plangebiet ein waldartiger Gehölzbestand entwickeln. Auch die bislang offenen Bereiche (Ruderalfluren, Frischgrünland, Trockenbiotope) würden verbuschen.

Bezüglich der Fauna würden die Waldarten die Offenlandarten verdrängen.



II.2.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Nutzungen

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung des landschaftlich markanten Buchenbestandes, einschließlich angrenzender Gehölzflächen, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhalt der Alleebäume an der Hövtstraße (Standort tw. außerhalb des B-Plangebietes, Beachtung der Bäume bei der Anlage der erforderlichen Grundstückszufahrten)

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen während der Bauphasen gelten die folgenden Schutzmaßnahmen:

- Durchführung von Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 während der Bauzeit (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- Gehölzrodungen nicht im Zeitraum vom 01.03.-30.09. gemäß § 39 Abs.5 BNatSchG
- Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutsaison von Vögeln (Ausschlusszeitraum für die Baufeldfreimachung: 1. März bis 1. August)

Für den Ausgleich sind die folgenden Maßnahmen geplant:

- Entwicklung von Extensivgrünland südlich von Pantow (Gemeinde Zirkow)
- Entwicklung von Gehölzflächen westlich von Pantow (Gemeinde Zirkow)
- Entwicklung von Gehölzflächen südlich von Blieschow (Gemeinde Lancken-Granitz)

Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen multifunktional den forstlichen Ausgleich für die erforderliche Waldumwandlung sowie den Ausgleich für den Verlust des gesetzlich geschützten Trockenrasens innerhalb des B-Plangebietes.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte auf der Grundlage einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Nach Durchführung der o. g. Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Orts-/Landschaftsbild verbleiben werden.

II.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Gemeindegebiet des Ostseebades Göhren befindet sich in einem sensiblen und ökologisch sehr hochwertigen Landschaftsraum, so dass die räumlichen Entwicklungs-



möglichkeiten der Gemeinde insgesamt sehr stark eingeschränkt sind. Zahlreiche internationale und nationale Schutzgebiete dokumentieren die hohe ökologische Wertigkeit des Landschaftsraumes.

Die Lage des Gemeindegebietes auf der Halbinsel Mönchgut bedingt eine zusätzliche Einschränkung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Vor diesem Hintergrund betrachtet bietet das B-Plangebiet im Hinblick auf die begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbau land im Gemeindegebiet die folgenden Standortvorteile:

- baulich vorbelasteter Standort (Standort des ehemaligen Urlauberdorfes I)
- Standort mit überwiegender Sekundär-Vegetation (kein alter Waldstandort, Vegetation durchsetzt mit fremdländischen Ziergehölzen der ehemaligen Urlauberdorfanlage)
- FFH-Verträglichkeit einer Wohnbebauung an diesem Standort (keine erheblichen Auswirkungen auf die Zielarten und Lebensraumtypen der angrenzenden europäischen Schutzgebiete)
- Standort ohne aktuelle Erholungsnutzung
- Standort umschlossen von Straßen und überwiegend auch von vorhandenen Wohnbauflächen
- kein Verbau von weitreichenden Blickbeziehungen über die Halbinsel Mönchgut bzw. über die Ostsee durch eine Wohnbebauung an diesem Standort

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit vergleichbaren Standortvorteilen bestehen nicht.

II.2.8 Zusammenfassende Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen des Vorhabens und Aussagen zur Vollständigkeit des Umweltberichtes

Konfliktschwerpunkt des Vorhabens ist der Verlust von Gehölzflächen und von Trockenrasen. Die Eingriffsintensität hinsichtlich der Biotopfunktion ist zwar als relativ hoch zu bewerten, anderweitige Planungsmöglichkeiten mit einer geringeren Eingriffsintensität bestehen jedoch im Gemeindegebiet nicht. Abiotische Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die Fauna des Plangebietes ist durch weit verbreitete Arten gekennzeichnet. Die Eingriffsfolgen können durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Das Vorhaben ist nicht geeignet, die im näheren Umfeld des Änderungsbereiches liegenden Schutzgebiete des Natura 2000-Systems (FFH-Gebiet „Küstenlandschaft Südostrügen“, EU-Nr. DE 1648-302, und EU-Vogelschutzgebiet Nr. 34: „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“, EU-Nr. DE 1742-402) zu beeinträchtigen.



Unter Beachtung o.g. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist weiterhin nicht zu befürchten, dass bei Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG einschlägig werden.

II.3 Zusätzliche Angaben

II.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Erfassung der Biotopie im B-Plangebiet erfolgte im Juni 2010 eine flächendeckende Biotopkartierung. Zur Orientierung im Gelände wurden der Vermessungsplan des Bauungsgebietes (Maßstab 1:1.000) sowie aktuelle Luftbilder des Gebietes genutzt. Die Bestandserhebung erfolgte nach der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (LAUN M-V 1998). Für jeden Standort wurden ein Hauptcode und soweit erforderlich ein oder mehrere Nebencodes vergeben. Mosaikartig miteinander verzahnte oder funktional miteinander im Zusammenhang stehende und nicht getrennt erfassbare Biotopie wurden zu Biotopmosaik zusammengefasst, wobei der wertbestimmende Biotopie als Hauptcode angegeben wurde. Die Reihenfolge bei der Vergabe von Nebencodes richtete sich nach den Flächenanteilen. Als zusätzliche Datengrundlage standen die Ergebnisse der landesweiten Kartierung der gesetzlich geschützten Biotopie zur Verfügung (LUNG M-V 2006). Die Abgrenzungen der im Jahr 2001 erfassten § 20 Biotopie wurden im Gelände überprüft.

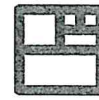
Zur Erfassung der Fauna des B-Plangebietes wurden die Brutvögel, Reptilien und die Fledermäuse im Gelände kartiert.

Die Erfassung der Brutvogelfauna erfolgte als Revierkartierung nach standardisierter Methode anhand einer fünfmaligen Begehung des B-Plangebietes im Zeitraum von März bis Mai 2010. Dabei wurden alle revieranzeigenden Verhaltensweisen (Hör- und Sichtbeobachtungen) erfasst und die Revierstandorte geographisch differenziert verortet.

Zur Erfassung der Reptilienfauna wurden im B-Plangebiet an geeigneten Standorten insgesamt 15 Reptilienbleche/Dachpappen als künstliche Versteckmöglichkeiten ausgelegt, die im Zeitraum von April bis September 2010 20mal kontrolliert wurden.

Die Kartierung der Fledermäuse erfolgte von Ende März bis Anfang November 2010 im Bereich des B-Plangebietes sowie in dessen unmittelbaren Umgebung. Die Erfassung der Fledermausfauna erfolgte anhand von nächtlichen Begehungen mit Detektoren sowie durch gezielte Quartiersuchen bei Tage.

Darüber hinaus wurden für sämtliche Schutzgüter die bei den zuständigen Behörden vorhandenen umweltbezogenen Daten abgefragt und die entsprechende Fachliteratur ausgewertet.



II.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind durch den Vorhabensträger folgende detaillierten Maßnahmen zu treffen:

- stichprobenartige Ortsbesichtigungen während der Bauphase zur Überwachung der Durchführung und Einhaltung von baubegleitenden Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen (inkl. Maßnahmen zum Schutz von Einzelbäumen und Vegetationsbeständen nach DIN 18920 bzw. RAS LP 4);

Das begleitende Monitoring für die Entwicklung der Grünlandfläche südlich von Pantow enthält die folgenden Maßnahmen:

- Erfassung des Ausgangszustandes vor Durchführung der Renaturierungsmaßnahme (Ausgrenzung der Biotoptypen mit zugehörigen Pflanzenartenlisten unter Angabe von Häufigkeitsklassen)
- jährliche Bestandsaufnahme (Pflanzenartenspektrum, Ausgrenzung von Biotoptypen mit Artenlisten unter Angabe von Häufigkeitsklassen) in den ersten fünf Jahren nach Beginn der Maßnahme, danach erfolgt die Bestandsaufnahme alle fünf Jahre
- entsprechend der Ergebnisse der Bestandsaufnahmen erfolgt, wenn nötig, eine Anpassung der Mahdtermine und -häufigkeit
- Qualitätskriterium ist dabei die Einhaltung der Kurzrasigkeit auf ca. 80 % der Fläche mit einer Aufwuchshöhe von ca. 15 bis 30 cm (Nachmahd bei Nichteinhaltung) und ein Artenspektrum der trockenen Glatthaferwiesen bzw. eines Halbtrockenrasens unter Einfluss des Ostseeklimas (geringfügiger Anteil von Pflanzenarten mit kontinentalem Verbreitungsschwerpunkt)

Das begleitende Monitoring für die Entwicklung der Gehölzflächen westlich von Pantow und südlich von Blieschow enthält die folgenden Maßnahmen:

- Erfassung des Ausgangszustandes vor Durchführung der Renaturierungsmaßnahme (Ausgrenzung der Biotoptypen mit zugehörigen Pflanzenartenlisten unter Angabe von Häufigkeitsklassen)



- Bestandsaufnahme (Pflanzenartenspektrum, Ausgrenzung von Biotoptypen mit Artenlisten unter Angabe von Häufigkeitsklassen) in den ersten fünf Jahren nach Beginn der Maßnahme zweimalig, danach erfolgt die Bestandsaufnahme alle fünf Jahre

Darüber hinaus sind die folgenden Arbeiten der Gemeinde Ostseebad Göhren anzuzeigen, damit diese Maßnahmen, insbesondere die Einhaltung von Bauzeitenregelungen, durch Ortsbesichtigungen von der Gemeinde überprüft werden können:

- Gehölzrodungen (keine Rodungen vom 1. März bis zum 30. September gem. § 39 Abs.5 BNatSchG)

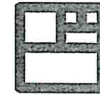
II.4 Zusammenfassung

Die Gemeinde Ostseebad Göhren plant eine Entwicklung von Wohnbauland am südöstlichen Ortsrand von Göhren im Bereich der früheren Urlauberdorfsiedlung I nördlich der Hövtstraße. Ziel der Planung ist die Reaktivierung der früheren Urlauberdorfsiedlung für die Wohnnutzung, nachdem vor allem durch die seit 1989 erfolgte Rückumwandlung von Wohnraum in Pensionen und Gasthäuser ein erheblicher Mangel an Wohnraum in Göhren herrscht.

Mit der Planung wird das begrenzte Baulandpotential der Gemeinde erschlossen und durch die Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Eigentumsbildung, die Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Göhren durch Bereitstellung von Wohnraum auch für Beschäftigte vorhandener, geplanter oder sich ansiedelnder Kur- und Klinikbetriebe flankierend unterstützt.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Ostseebades Göhren. Es wird im Norden durch die Friedrichstraße und die Max-Dreyer-Straße, im Westen durch Wohnbauflächen an der Fritz-von-Pressenthin-Straße, im Süden durch die Hövtstraße und im Osten durch Wohnbauflächen nördlich der Hövtstraße begrenzt.

Die Bauflächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl, welche angibt, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche überbaut werden dürfen, wird für die Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 mit 0,2 festgesetzt. Für das Wohngebiet WA 4 wird die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen mit max. 120 m² bzw. 144 m² innerhalb der jeweils festgesetzten Baugrenzen festgesetzt. In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 sind zwei Vollgeschosse zulässig. Zusätzlich ist ein eingeschränktes Vollgeschoss in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 bis zu 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig. Im Baugebiet WA 4 sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die zulässige maximale Firsthöhe wird wegen der Hanglage für jedes Baufeld einzeln festgesetzt. Die Firsthöhe darf die mittlere natürliche Geländeoberfläche des Baufeldes in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 um höchstens 10,60 m und im Baugebiet WA 4 um höchstens 8,50 m überschreiten.



Von der ehemaligen Urlauberdorfsiedlung sind nur noch die Fundamente der ehemaligen Ferienbungalows und Erschließungsanlagen (Abwasserschächte und -kanäle) vorhanden. Die Nutzung des Geländes wurde nach der Wende aufgegeben. Das Gelände ist daher inzwischen – mit Ausnahme des südlichen Teils – überwiegend mit Gehölzaufwuchs bestanden und ist damit als Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V zu bezeichnen. Im westlichen Teil des B-Plangebietes stockt auf einer Geländekuppe ein älterer, landschaftlich markanter Buchenbestand. Daneben sind im B-Plangebiet einige ältere Einzelbäume vorhanden, die zum Grünbestand der ehemaligen Urlauberdorfsiedlung gehören. Im südlichen Teil des Plangebietes hat sich auf Teilflächen ein Trockenrasen entwickelt, der nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Hier finden sich auch Pflanzenarten der Roten Liste M-V.

Das Plangebiet ist Lebensraum u.a. von weit verbreiteten Vogel- und Reptilienarten sowie Jagdhabitat von Fledermäusen.

Für Erholungszwecke wird das Plangebiet aktuell nicht genutzt.

Das Vorhaben ist mit den folgenden Umweltauswirkungen verbunden:

- Verlust von Bodenfunktionen durch Erhöhung des Versiegelungsgrades der Fläche
- Verringerung der Grundwasserneubildungsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades der Fläche
- Verlust von Flächen mit mikroklimatischen Funktionen durch Erhöhung des Versiegelungsgrades der Fläche
- Verlust von Wald (im wesentlichen Vorwald), Ruderalfluren, Frischgrünland und von Trockenbiotopen durch die Umwandlung in Baugrundstücke und Verkehrsflächen
- Verlust und Störung von Lebensräumen heimischer Tiere (u.a. Brutvögel, Reptilien, Fledermäuse)
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung
- Verlust von Flächen mit aktuell geringer Bedeutung für die Wohnumfeldfunktion

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung des landschaftlich markanten Buchenbestandes, einschließlich angrenzender Gehölzflächen, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhalt der Alleebäume an der Hövtstraße (Standort tw. außerhalb des B-Plangebietes, Beachtung der Bäume bei der Anlage der erforderlichen Grundstückszufahrten)

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen während der Bauphasen gelten die folgenden Schutzmaßnahmen:



- Durchführung von Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 während der Bauzeit (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- Gehölzrodungen nicht im Zeitraum vom 01.03.-30.09. gemäß § 39 Abs.5 BNatSchG
- Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutsaison von Vögeln (Ausschlusszeitraum für die Baufeldfreimachung: 1. März bis 1. August)

Für den Ausgleich sind die folgenden Maßnahmen geplant:

- Entwicklung von Extensivgrünland südlich von Pantow (Gemeinde Zirkow)
- Entwicklung von Gehölzflächen westlich von Pantow (Gemeinde Zirkow)
- Entwicklung von Gehölzflächen südlich von Blieschow (Gemeinde Lancken-Granitz)

Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen multifunktional den forstlichen Ausgleich für die erforderliche Umwandlung der Waldfläche sowie den Ausgleich für den Verlust des gesetzlich geschützten Trockenrasens innerhalb des B-Plangebietes. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte auf der Grundlage einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Nach Durchführung der o. g. Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Orts-/Landschaftsbild verbleiben werden.

Das Vorhaben ist zudem nicht geeignet, die im näheren Umfeld des Plangebietes liegenden Schutzgebiete des Natura 2000-Systems (FFH-Gebiet „Küstenlandschaft Südostrügen“, EU-Nr. DE 1648-302, und EU-Vogelschutzgebiet Nr. 34: „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“, EU-Nr. DE 1742-402) zu beeinträchtigen.

Unter Beachtung o.g. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist weiterhin nicht zu befürchten, dass bei Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG einschlägig werden.

Bezüglich anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist zu bedenken, dass sich das Gemeindegebiet des Ostseebades Göhren in einem sensiblen und ökologisch sehr hochwertigen Landschaftsraum befindet, so dass die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde insgesamt sehr stark eingeschränkt sind. Zahlreiche internationale und nationale Schutzgebiete dokumentieren die hohe ökologische Wertigkeit des Landschaftsraumes.

Die Lage des Gemeindegebietes auf der Halbinsel Mönchgut bedingt eine zusätzliche Einschränkung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Vor diesem Hintergrund betrachtet bietet das B-Plangebiet im Hinblick auf die begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauland im Gemeindegebiet die folgenden Standortvorzüge:

- baulich vorbelasteter Standort (Standort des ehemaligen Urlauberdorfes I)
- Standort mit überwiegender Sekundär-Vegetation (kein alter Waldstandort, Vegetation durchsetzt mit fremdländischen Ziergehölzen der ehemaligen Urlauberdorf-



anlage)

- FFH-Verträglichkeit einer Wohnbebauung an diesem Standort (keine erheblichen Auswirkungen auf die Zielarten und Lebensraumtypen der angrenzenden europäischen Schutzgebiete)
- Standort ohne aktuelle Erholungsnutzung
- Standort umschlossen von Straßen und überwiegend auch von vorhandenen Wohnbauflächen
- kein Verbau von weitreichenden Blickbeziehungen über die Halbinsel Mönchgut bzw. über die Ostsee durch eine Wohnbebauung an diesem Standort

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit vergleichbaren Standortvorzügen bestehen nicht.



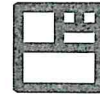
III Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zum Bebauungsplan

III.1 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

III.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

III.3 Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen

(Hinweis: Die zusammenfassende Erklärung wird nach dem Abschluss des Beteiligungsverfahrens nach § 3 und § 4 BauGB erstellt.)



Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (**BauGB**), in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzes vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben zu Bonn am 06. August 2009

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (**DSchG M-V**) v. 06. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010, GVOBl. M-V, S. 383, 392

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - **NatSchAG M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66)

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (**LWaG M-V**) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.07.2011, GVOBl. M-V, S.759, 765

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – **LWaldG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN LUNG M-V 2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, 1. Fortschreibung; Güstrow

MINISTERIUM FÜR ARBEIT, BAU UND LANDESENTWICKLUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (MABL 2005): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern; Schwerin

REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN 2010: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern; Greifswald

UM M-V - UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG VORPOMMERN 2003: Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern; Schwerin

