



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
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 203 496
Fax: 03831 203 498

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

einfacher Bebauungsplan Nr. 18 „Tannenweg-Stabenweg“

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

Gemeinde Ostseebad Göhren / Rügen

Satzungsexemplar



Siegel

Bürgermeister

Begründung



[Handwritten signature]

Pastor
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1) Ziele und Grundlagen der Planung	3
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	3
1.2) Planungsziele	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen	4
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan	4
1.3.3) Sonstige Planungen der Gemeinde	4
1.4) Bestandsaufnahme	4
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im Plangebiet	4
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	7
2. Städtebauliche Planung	8
2.1) Entwicklungskonzept	8
2.2) Festsetzungen	9
2.2.1) Art der baulichen Nutzung	9
2.2.2) Maß der baulichen Nutzung	11
2.2.3) Bauweise	12
2.2.4) Immissionsschutz	12
2.3) Flächenbilanz	14
2.4) Erschließung	14
2.4.1) Verkehrliche Erschließung	14
2.4.2) Ver- und Entsorgung	14
3) Auswirkungen	14
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	15
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	16
3.2.1) Allgemeines	16
3.2.2) Schutzgüter	17
3.2.3) Schutzgebiete	27
3.2.4) Mensch und seine Gesundheit	28
3.2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter	28
3.2.6) Wechselwirkungen	28
3.2.7) Zusammenfassung	28
3.2.8) Monitoring	29

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Flur 1 der Gemarkung Göhren und umfasst den Bereich der früheren Wochenendhaussiedlung zwischen Tannenweg und Stabenweg mit rund 2,5 ha. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Westen durch den Friedhof des Ostseebad Göhrens,
- im Süden durch den Stabenweg,
- im Osten durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der östlich am Neuen Weg gelegenen Grundstücke,
- im Norden durch den Tannenweg sowie jenseits der Straße Tannenweg von Wald.

Die Planung beruht auf einer Vermessung durch das Büro Krawutschke Meißner Schönemann, Bergen vom Januar 2015 mit Darstellung des aktuellen Katasters.

1.2) Planungsziele

Der Bereich, der in großen Abschnitten noch die ursprünglich lockere Bebauung mit Wochenend- bzw. kleinen Wohnhäusern aufweist, ist derzeit von einer un gelenkten Umstrukturierung betroffen. Durch den Bau von Mehrfamilienhäuser mit zum Teil reiner Beherbergungsnutzung droht der ursprüngliche Gebietscharakter verlorenzugehen. Bei ungesteuerter Entwicklung drohen eine deutliche Zunahme des Versiegelungsgrads sowie bei weiterer Zunahme der Beherbergungsnutzung auch erhebliche Nutzungskonflikte (z.B. Störung der Wohnqualität durch Gewerbelärm der Fremdenbeherbergung z.B. durch Fahrzeugbewegungen).

Mit der Planung sollen deshalb insbesondere folgende Planungsziele verfolgt werden:

- Entwicklung des Plangebiets als Wohngebiet,
- Sicherung des ursprünglichen Charakters als aufgelockert und kleinteilig bebautes Ein- und Zweifamilienhausgebiet mit entsprechender Festlegung zum Maß der baulichen Dichte sowie zur zulässigen Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden,
- Sicherung eines harmonischen Ortsbilds durch vereinheitlichende Vorgaben zur Dachgestaltung und zur Einbindung der Baukörper in die Topographie (Wandhöhe).

Da es sich beim Plangebiet um ein bestehendes Baugebiet mit Baurecht nach § 34 BauGB handelt, beschränkt sich die Gemeinde hinsichtlich der Festsetzungstiefe auf die zur Sicherung der Planungsziele erforderlichen Vorgaben. Dabei sind vor allem Art und Maß der Bebauung zu regeln (GRZ, höhenmäßige Einordnung der Gebäude). Aussagen zur Stellung der Gebäude auf den Grundstücken werden demgegenüber nicht für erforderlich gehalten; hier kann weiterhin das Ein- fügengebot des § 34 BauGB gelten. Auch hinsichtlich der Erschließung und des Anschlusses der Grundstücke an die Verkehrsflächen besteht aus Sicht der Planungsziele kein Regelungsbedarf. Die Baugrundstücke sind ortsüblich erschlossen.

Der Bereich ist bebaut und im Flächennutzungsplan als Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO ausgewiesen. Da die zulässige Grundfläche mit 3.933 qm deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm liegt, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Planung dient der geordneten Entwicklung eines bestehenden Baugebiets mit Stärkung der Wohnnutzung. Auch unter Berücksichtigung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 19 „Schmiedestraße – Alte Kirchstraße“ mit einer zulässigen GRZ von 8.691 qm wird der Schwellenwert von 20.000 qm nicht erreicht. Es ist nicht ersichtlich, dass innerhalb des Plangebiets Anlagen errichtet werden können, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landes-UVP-Gesetz MV unterliegen.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bereich ist bebaut und im Flächennutzungsplan im Wesentlichen als Ferienhausgebiet ausgewiesen. Im Norden an der Berliner Straße ist eine noch unbebaute Fläche als Maßnahmefläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt (Flst. 813/38). Inzwischen wurde die Fläche großteils bebaut und ist damit dem im Zusammenhang bebauten Ort zuzuschlagen.

Die tatsächliche Nutzung entspricht jedoch nicht einem Ferienhausgebiet (vgl. Abschnitt 1.4.1). Mit dem Planungsziel, dem Wohnen im Gebiet substanziell Raum zu verschaffen, entspricht die Planung nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Göhren liegt kein Landschaftsplan vor.

1.3.3) Sonstige Planungen der Gemeinde

Der B-Plan Nr. 18 grenzt im Osten an den Geltungsbereich des ebenfalls in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 19 „Schmiedestraße - Alte Kirchstraße“. Die Festlegungen betreffend die Art der baulichen Nutzung werden für den gesamten Siedlungsbereich abgestimmt gestaltet.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im Plangebiet

Historische Entwicklung

Die Besiedlung des Plangebiets begann erst in den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts. Der bis zu dieser Zeit unbebaute Hang zwischen der Schmiedestraße im Osten und dem Friedhof im Westen wurde ausgehend von Tannenweg und Mittelweg mit Bungalows bebaut, die ursprünglich saisonal als Wochenendhäuser genutzt wurden. Die ursprüngliche Bebauung hat sich auf zahlreichen Grundstücken erhalten.

Nach der Wende entstanden zahlreiche massive Wohngebäude, die teilweise als Wohnhäuser (Tannenweg 7), teilweise als reine Ferien-

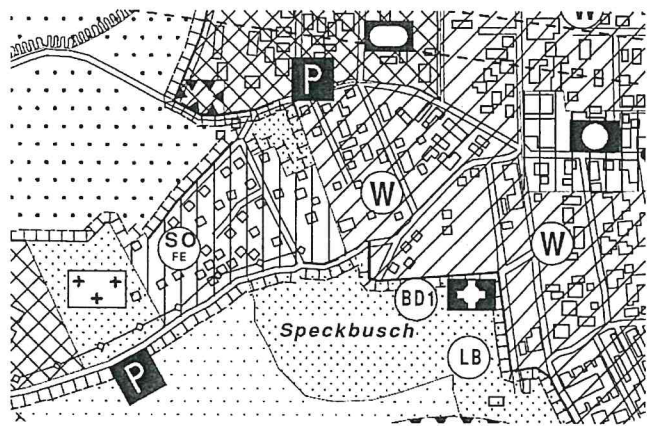


Abbildung 1: Flächennutzungsplan Ausschnitt unmaßstäblich



Abbildung 2: Luftbild
Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

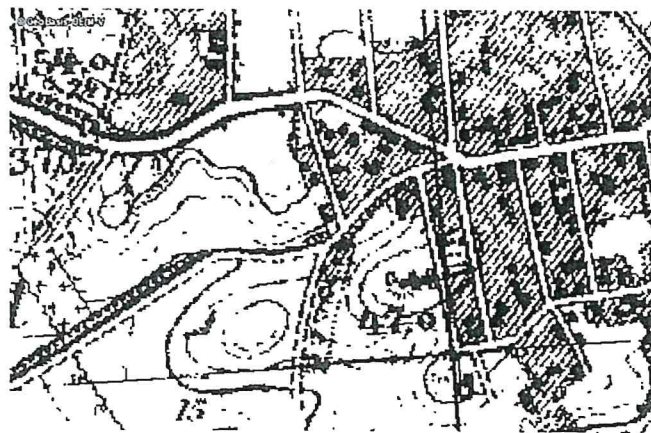


Abbildung 3 Topographische Karte 1887-96

häuser (Mittelweg 1, Stabenweg 12a) genutzt wurden. Mit Grundflächen von bis zu 113 qm (Tannenweg 7) entsprechen die neueren Gebäude nicht mehr der ursprünglichen Bungalowbebauung, deren Gebäudegröße sich in einem vergleichsweise engen Rahmen zwischen 40 und 60 qm Grundfläche bewegte.

Dabei ist heute offensichtlich auch die Errichtung reiner Ferienhäuser mit mehreren Einheiten nicht ausgeschlossen, wie die Neubauten Stabenweg 11, 12a oder das zweigeschossige Ferienhaus Mittelweg 1 zeigen.

Viele der ursprünglichen Bungalows wurden zeitgemäß ausgebaut und werden heute entweder als Wohnhaus (Neuer Weg 4a, 10, Stabenweg 8), als Wochenendhaus oder auch als Ferienhaus mit einer touristisch Vermietung an einen wechselnden Personenkreis (z.B. Stabenweg 7) genutzt.

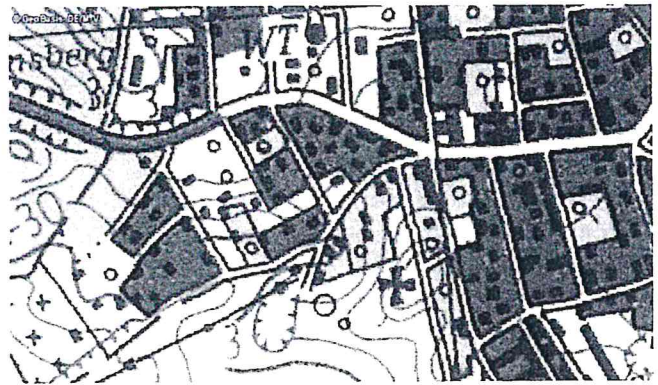
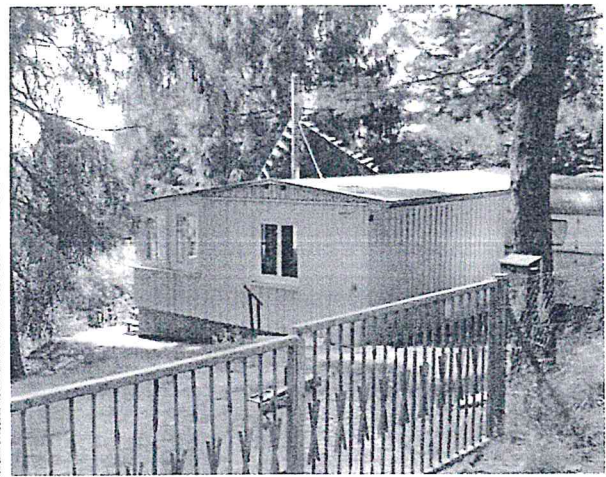


Abbildung 4 Topographische Karte 1981-87



Abbildung 5a, b Neuer Weg 3



Tannenweg 2



Abbildung 5a, b Mittelweg 1,
Bebauung



Neuer Weg 4a

Trotz einer ursprünglich homogenen Bungalowbebauung mit Gebäudegrößen zwischen 40 und 60 qm (vgl. Abbildungen 5a, b) und einheitlich flachgeneigten Dächern ohne ausgebautes Dachgeschoss entstand vor allem in den Jahren nach der Wende ein insgesamt heterogener Gebäudebestand. Neben den Bungalows wird das Gebiet geprägt durch „normale“ Wohnhäuser wie Tan-

nenweg 7 oder auch kleinere Mehrfamilienhäuser wie Stabenweg 12a. Einige Bungalows wurden durch Anbauten oder Wintergärten so erweitert, dass sie heute die Grundflächen „normaler“ Wohngebäude erreichen (z.B. Tannenweg 3, 8). Aufgrund des starken Gefälles konnten dabei auch optisch zweigeschossige Wohngebäude realisiert werden (Stabenweg 12a, Mittelweg 1, Neuer Weg 4a; vgl. Abbildung 6a, b).

Bis auf wenige Ausnahmen bewegt sich die vorhandene bauliche Dichte in einem vergleichsweise engen Bereich und überschreitet entsprechend der früheren Wochenendhausnutzung nicht eine GRZ von 0,2 (Abbildung 7). Nur in drei Fällen (Tannenweg 3, 7, 8) liegt die GRZ höher, bleibt aber unterhalb von 0,3.

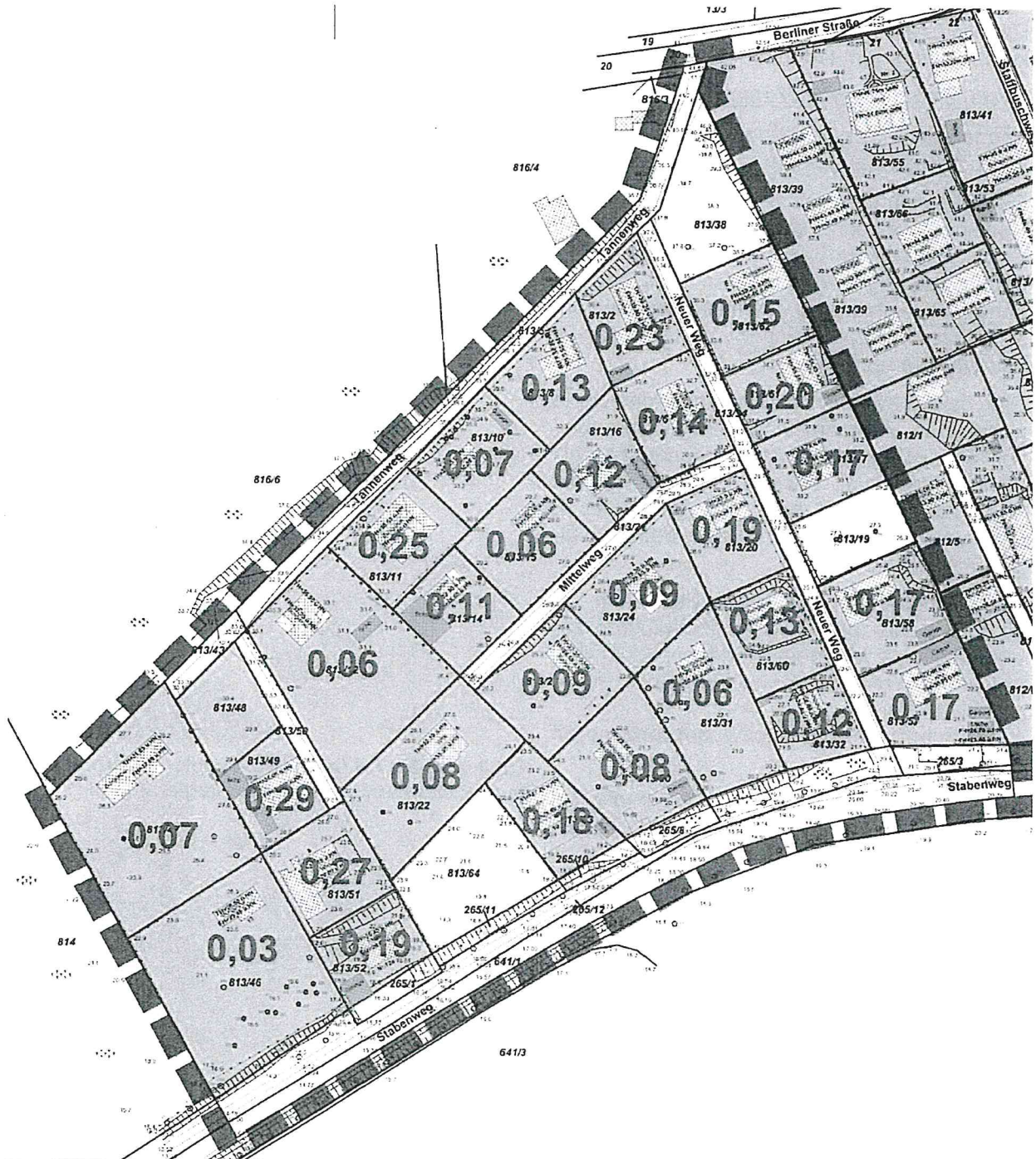


Abbildung 6 Dichtewerte der Bestandsbebauung

Nutzungen

Die derzeit ausgeübten Nutzungen sind durch die historische Entwicklung als Wochenendhausgebiet / Bungalowgebiet geprägt, wobei sich die früher eindeutigen Nutzungsgrenzen durch eine stärkere Mischung sowie vor allem durch eine Überlagerung mit Wohnungen und Ferienwohnungen verwischen. Regelmäßig bewohnt sind die Gebäude Tannenweg 2, 7, Neuer Weg 4a, 7, 10, Mittelweg 5 sowie Stabenweg 8, wobei zum Teil ergänzend auch eine Ferienvermietung einschlägig ist. Reine Ferienobjekte sind u.a. Tannenweg 6 (Fehs für 5 Personen), Mittelweg 1 (2 Fewo), Stabenweg 11 (2 Fewo), Stabenweg 12a (4 Fewo). Zahlreiche Gebäude dienen darüber hinaus als eigengenutztes Urlaubsdomizil ohne regelmäßige Vermietung (z.B. Mittelweg 2, 3, 5).

Randlich wird das Plangebiet durch die nahe Berliner Straße mit ihrem derzeit hohen Verkehrsaufkommen und den dadurch hervorgerufenen Immissionsbelastungen berührt.

Bestehendes Baurecht / zulässige Nutzungen

Angesichts der bestehenden Bebauung bzw. Nutzung ist das Plangebiet in Gänze Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortes; es besteht Baurecht nach § 34.

Da die Nutzungen mit der regional typischen Mischung aus Wohnen und fremdenverkehrlichen Nutzungen einschließlich reiner Ferienhäuser nach derzeitiger Rechtsauffassung des OVG Greifswald keinem der in den §§ 3 bis 6 BauNVO normierten Baugebiete entspricht, ist die Frage derzeit zulässiger Nutzungen nur im Einzelfall zu entscheiden. Dabei dürften sich neben den vorhandenen Nutzungen vor allem solche konfliktfrei einfügen die hinsichtlich ihres Störgrads die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und Ferienhausgebiete respektieren.

Die bereichsweise realisierten Dichtewerte geben den Rahmen für zulässige Vorgaben vor, die sich jedoch in der Vergangenheit als nicht wirkungsvoll erwiesen haben, da die ursprünglich eingehaltene Obergrenze einer GRZ von 0,2 in einigen neueren Fällen deutlich überschritten wurde.

Die in jüngerer Zeit realisierte Bebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie vereinzelt Mehrfamilienhäuser (z.B. Stabenweg 12a mit 4 Ferienwohnungen).

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet ist bebaut und damit Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortes. Schutzgebiete befinden sich erst in einer gewissen Entfernung zum Plangebiet.

Natura 2000-Gebiete

In einem Abstand von ca. 280 m westlich jenseits der Bebauung Försterei / Am Törf liegt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“.

In einem Abstand von gut 650 m südöstlich jenseits der Ortslage bzw. gut 640 m westlich liegt das FFH-Gebiet DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“.

Angesichts des vergleichsweise großen Ab-



Abbildung 8: FFH (blau), EU-Vogelschutz (braun)
Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

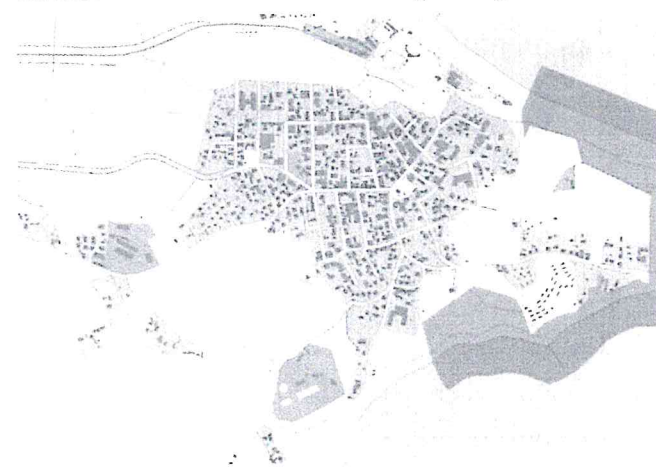


Abbildung 7: NSG (rot) und Biosphärenreservat (rot schraffiert)
Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

stands sowie der Trennung durch die bestehende Bebauung sind keine Auswirkungen auf die Natura 2000-Schutzgebiet erkennbar.

Biosphärenreservat Südost-Rügen

Gemäß Verordnung vom 12. September 1990 wurden das *Biosphärenreservat Südost-Rügen* als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit ein- / angeschlossenen Naturschutzgebieten festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich wie die gesamte Ortslage Göhren innerhalb der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) des Biosphärenreservats Südost Rügen.

Biotope nach § 20 NatSchAG M-V

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope oder Geotope.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine unter Denkmalschutz stehenden Bereiche oder Objekte bekannt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hier der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Wald

Nördlich grenzt das Plangebiet an Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V. Die Waldkante verläuft vom Friedhof entlang der Plangebietsgrenze nach Nordosten bis zum Hausgarten des Wohnhauses Neuer Weg 1.

Die Bebauung Neuer Weg 3 sowie Tannenweg 1 bis 6 liegt demnach vollständig im 30 m Waldabstand. Angesichts der bestehenden Bebauung gilt jedoch der örtlich geprägte Waldabstand, der jedoch im Zuge von Baumaßnahmen nicht weiter verringert werden darf (vgl. § 3(1) Satz 2 WAbstVO M-V).

2. Städtebauliche Planung

2.1) Entwicklungskonzept

Die Planung sieht eine Mischung von Wohnen und fremdenverkehrlicher Nutzung unter besonderer Berücksichtigung der Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktion vor. Angesichts des hohen Bedarfs an Wohngebäuden soll der weitere Ausbau der Wohnnutzung nicht nur planungsrechtlich ermöglicht, sondern auch gegenüber konkurrierenden Nutzungen abgesichert werden.

Zukünftig soll eine gleichberechtigte Mischung aus Wohn- und Ferienwohnnutzung regulär zulässig sein, wobei das Ferienwohnen vor allem als Privatvermietung integriert in den Kontext des Dauerwohnens stattfinden soll. Es ist dabei darauf zu achten, dass die private Fremdenbeherbergung in ansonsten dauergenutzten Wohngebäuden für alle in gleichem Umfang zulässig bleibt.

Private Fremdenvermietung hat in der Küstenregion eine lange Tradition. Bereits im 19. Jahrhundert war es üblich, während der Saison die „gute Stube“ an Feriengäste zu vermieten und so das Haushaltseinkommen aufzubessern. Auch heute ermöglicht die private Vermietung weiten Kreisen der Bevölkerung eine direkte Teilhabe an den Verdienstmöglichkeiten im Tourismus. So trägt die touristisch vermietete Einliegerwohnung häufig nicht unwesentlich zur Finanzierung der ansonsten eigengenutzten Immobilie bei. Viele Gäste schätzen zudem die private Atmosphäre mit häufig

auch persönlichem Kontakt zum Vermieter (und entsprechenden Ratschlägen hinsichtlich lohnender Ausflüge, guter Restaurants etc.).

Bestand früher die Privatvermietung im Wesentlichen in der Vermietung möblierter Zimmer, so handelt es sich heute angesichts gestiegener Ansprüche (Ablehnung von Gemeinschaftsbädern) häufig um möblierte Einliegerwohnungen mit eigenem Bad und Kochgelegenheit. Die Räume sind je nach Betreiber buchbar mit unterschiedlichen Angeboten (z.B. mit Endreinigung, Wäscheservice, Frühstücksservice, Leihfahrrädern) häufig mit einer Mindestbelegungsdauer von nur drei Übernachtungen.

„Reine“ Ferienhäuser sollen nur in Ausnahmefällen zugelassen werden. Dabei wird von einem deutlich untergeordneten Anteil „reiner“ Ferienhäuser ausgegangen, um ein Übergewicht touristischer Nutzungen zu verhindern. Vor allem für die derzeit nur locker bebauten westlichen Bereiche bedeutet dies, dass zur Wahrung des Gebietcharakters hinzutretende Bebauung vor allem eine Stärkung der Wohnnutzung bewirken muss.

Mit der schrittweisen Neubebauung mit zeitgemäßen Wohngebäuden wird folglich die Nutzungsstruktur der östlich angrenzenden älteren Wohngebiete auf das frühere Wochenendhausgebiet ausgeweitet. Diese Entwicklung ist gerechtfertigt, da der ursprüngliche Charakter des Wochenendhausgebiets bereits in den letzten Jahren durch das zunehmende Eindringen von Wohn- sowie Ferienwohnnutzung verlorengegangen ist.

Die Planung sichert damit auch für die Zukunft eine angemessene bauliche Nutzung der bis dato bestehenden Baulücken (Flst. 813/38, 813/64, 813/19, 813/48). Angesichts der vielen älteren, sowohl hinsichtlich Größe wie Baustandard nicht mehr zeitgemäßen Gebäuden besteht darüber hinaus auch außerhalb der unbebauten Grundstücke ein großes Entwicklungspotenzial (z.B. Flst. 813/46, 813/31, 813/15, 813/10).

2.2) Festsetzungen

Angesichts der spezifischen Planungsziele ist eine begrenzte Festsetzungstiefe vorgesehen, die sich im Wesentlichen auf Art und Maß der baulichen Nutzung beschränkt.

2.2.1) Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Fremdenverkehr“. Das Sondergebiet „Wohnen mit Fremdenverkehr“ dient der Errichtung von Wohngebäuden, für deren Eigentümer regionaltypische Erwerbsmöglichkeiten durch eine ergänzende touristische Vermietung eines Ferienzimmers oder einer Wohnung mit Fremdenbeherbergung gesichert werden sollen. Das Sondergebiet entspricht damit den durch Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägten Gebieten im Sinne des § 22 BauGB.

Regulär zulässig sind als wesentliche Nutzungen Wohngebäude sowie einzelne Ferienwohnungen in Wohngebäuden im planungsrechtlichen Sinn, d.h. in Gebäuden, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind. Ergänzend sollen wohnungsnahen Nutzungen wie Räume und Gebäude für freie Berufe zugelassen werden, da freie Berufe häufig wohnungsnah arbeiten und sich im Wesentlichen störungsfrei in ein Wohnumfeld integrieren. Gleiches gilt für Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, vor allem solange es sich um kleinere Einrichtungen handelt.

Die ursprüngliche Wochenendhausnutzung wurde bereits häufig durch Wohn- oder Ferienhaushaltung (touristische Vermietung) ersetzt und ist nicht mehr verpflichtend. Im Kontext eines gemischt genutzten Gebiets sind Wochenendhäuser lediglich kleine Wohnhäuser, in denen nur eine Nebenwohnungsnutzung ausgeübt wird. Eine Wochenendhausnutzung ist als Wohngebäude daher auch weiterhin zulässig und kann über den reinen Bestandsschutz hinaus umgebaut / erneuert werden.

Als ausnahmsweise zulässig werden Ferienhäuser sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe berücksichtigt, da es sich im Einzelfall um verträgliche und gebietstypische Anlagen handeln kann. Bei den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben wird es sich vor allem um fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungen wie Hausmeister oder Vermietungsservice handeln, die ähnlich den freien Berufen häufig wohnungsnah ausgeübt werden und damit die Wohnnutzung letztlich stär-

ken. Für ergänzende Ferienhäuser besteht nur ein geringer Spielraum. Ausnahmemöglichkeiten bestehen nur, solange der Charakter eines dauerhaft bewohnten Quartiers durch die touristischen Nutzungen nicht in Frage gestellt wird. Dies könnte z.B. gewährleistet sein, wenn auf einem ansonsten dem Wohnen dienenden Grundstück statt der regulär zulässigen touristisch genutzten Einliegerwohnung rückwärtig ein separates Ferienhaus mit nur einer Nutzungseinheit vorgesehen wird.

Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften bleiben ausgeschlossen. Weder gibt es bisher vergleichbare Nutzungen im Quartier, noch wären solche Nutzungen städtebaulich wünschenswert, da sie unweigerlich mit Verkehr und Lärm verbunden sind. Auf den ruhigen Straßen im Plangebiet gibt es keine Laufkundschaft; die geringe Gebietsgröße macht es unweigerlich erforderlich, dass entsprechende Einrichtungen auf Kunden von außerhalb des Gebiets angewiesen wären. Zudem ist auf den bestehenden zentralen Versorgungsbereich des Ostseebades Göhren Rücksicht zu nehmen, der sich in geringer Entfernung vor allem entlang Poststraße und Strandstraße erstreckt. Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet würde zu einer Zersplitterung führen und damit den durchgängigen Einzelhandelsbesatz und damit die Attraktivität des Versorgungsbereichs gefährden.

Mit der spezifischen Mischung wird eine eigene Gebietscharakteristik entstehen. Nach § 11 (1) BauNVO sind in einem sonstigen Sondergebiet solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich, wie z.B. die ausdrücklich genannten Gebiete für den Fremdenverkehr, von den normierten Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden (BVerwG, 29.09.1978 - BVerwG 4 C 30.76). Dabei ist zu berücksichtigen, dass „reine“ Ferienwohnungen gemäß aktueller Urteilslage des OVG Greifswald in anderen als Sondergebieten generell unzulässig sind (OVG Greifswald 3 L 212/12 vom 19.02.2014).

Auch wenn man entgegen dem OVG Greifswald die Feststellung, dass mit jeder Berücksichtigung von Ferienwohnungen im Nutzungsartenkatalog der Charakter eines Wohngebiets verfehlt wird, ablehnt, entspricht der spezifische Charakter mit einer regulär zulässigen, jedoch kleinteilig in die Wohngebäude integrierten touristischen Nutzung einem eigenständigen Gebietscharakter. Ferienwohnungen werden als Möglichkeit, der ortsansässigen Bevölkerung, eine angemessene finanzielle Teilnahme an den Einkommensmöglichkeiten im Tourismus zu eröffnen, ausdrücklich als reguläre, damit gleichwertige gewerbliche (gewinnorientierte) Nutzung zugelassen, auch wenn sich die Fremdenbeherbergung in Privatzimmern oder Ferienwohnungen optisch der Prägung durch Wohngebäude unterordnet. Dies wird durch die zeitliche Beschränkung der Fremdenbeherbergung auf wenige Monate im Jahr noch verstärkt.

Die Mischung von Wohnen und fremdenverkehrlichen Nutzungen begegnet inhaltlich keinen Bedenken. Das BVerwG führte bereits vor Jahren zu einem Kurgebiet billigend aus (Urt. v. 29.09.1978 - 4 C 30.76): Das „Gebiet soll nach dem Willen der beigeladenen Gemeinde in eigenartig gemischter Weise einerseits der Wohnnutzung und andererseits einer spezifischen gewerblichen Nutzung, nämlich der Nutzung durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes u.ä., dienen. Das ist eine bauliche Nutzung, die ihrer Art nach unter keine der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen fällt.“ Auch das Vermieten von Ferienwohnungen ist eine fremdenverkehrliche Nutzung, woran nicht zuletzt § 22 BauGB keine Zweifel lässt, wenn unter Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen neben Ferienhausgebiete auch Gebiete fallen, die durch Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt sind. Jüngst konnte daher auch das OVG Niedersachsen mit Bezugnahme auf die frühere Rechtsprechung ausdrücklich bestätigen (Urt. V. 18.09.2014 - 1 KN 123/12): „Die Mischung von Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits steht nicht in Widerspruch zu den Wertungen der §§ 3, 4, 10 BauNVO. Eine Kombination verschiedener Nutzungen ist zwar nur dann zulässig, wenn sich die Verträglichkeit der Nutzungen aus den Regelungen der Baunutzungsverordnung herleiten lässt. Das ist hier jedoch der Fall, und zwar auch in Bezug auf die Kombination von Ferien- und Dauerwohnungen im Plangebiet.“

Die beiden Nutzungen (Wohnen und private Fremdenbeherbergung) können kleinteilig, d.h. auch gebäudeweise, störungsfrei gemischt werden. Eine ferienmäßige Nutzung durch Vermietung an

kurzfristig wechselnde Gäste entspricht durchaus der bestimmungsgemäßen Nutzung einer Wohnung und ist deshalb selbst innerhalb größerer Wohnanlagen von den Nachbarn regelmäßig hinzunehmen, was der BGH in einem Grundsatzurteil bekräftigt hat (V ZR 72/09 vom 15.01.2010): „Im Unterschied zu Mietern, die eine Eigentumswohnung als Haupt- oder Nebenwohnung anmieten, verbleiben Feriengäste und vergleichbare Mieter nur für kurze Zeit in der Wohnung, die dann von einem anderen Mieter genutzt wird. Der dadurch bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als solcher nicht zu Beeinträchtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben. (RNr. 18)“. Der BGH hat dabei ausdrücklich herausgestellt, dass sich die Auswirkungen einer Vermietung an Feriengäste bei typisierender Betrachtung weder hinsichtlich der möglicherweise reduzierten nachbarlichen Beziehungen noch des verringerten Sicherheitsgefühls von einer Dauerwohnnutzung wesentlich unterscheiden. Auch fehlt jeder Anhaltspunkt, dass sich Feriengäste (z.B. hinsichtlich Einhaltung von Ruhezeiten) allgemein (d.h. nicht im Einzelfall) rücksichtsloser verhalten als Dauerbewohner.

Ergänzt wird die Festlegung zur Nutzung für die aufgelockert bebauten Bereiche um die Beschränkung auf Ein- bzw. Zweifamilienhäuser. Damit soll (unabhängig von einer eventuell touristischen Nutzung einer der beiden Wohnungen) der bisherige Charakter als ruhiges Ein- und Zweifamilienhausgebiet auch für die Zukunft bewahrt werden. Nach OVG Lüneburg, Urteil vom 18.09.2014 1 KN 123/12 erfasst die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auch touristisch als Ferienwohnungen genutzte Wohnungen.

Eine höhere Nutzungsdichte etwa durch Zulassen von Appartementhäusern mit vielen kleinen Wohnungen bedeutet mehr Verkehr, aber auch mehr Stellplätze auf den privaten Grundstücken. Damit würde der grüne Charakter des Eigenheimgebiets mit hoher Wohn- und Erholungsqualität verlorengehen. Zudem könnten neue nachbarliche Spannungen in das Gebiet hineingetragen werden (z.B. größere Stellplatzanlagen gewerblicher Nutzungen angrenzend an die Ruhebereiche der bestehenden Wohngebäude).

2.2.2) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestandsorientiert festgesetzt und abschnittsweise differenziert. Dabei soll die bauliche Dichte am Rand des Siedlungsbereichs entlang des Friedhofs abgestuft werden, um den Charakter der aufgelockerten Bebauung zu erhalten.

Grundsätzlich wird eine GRZ von 0,2 mit Festlegung auf Einzelhäuser vorgesehen, wobei die Traufhöhe von 4,0 m und die Firsthöhe von 8,5 m die Nutzung eines zusätzlichen Dachgeschosses ausschließen. Abgesetzt hiervon wurden nur die Grundstücke am westlichen Rand (SO 2; aufgelockerter Übergang zur öffentlichen Grünfläche „Friedhof“) sowie an der Einmündung zur Berliner Straße (SO 3).

Die aufgelockerte Bebauung entspricht dem vorhandenen Charakter des Gebiets und steht im Einklang mit der gering dimensionierten Erschließung (einfache Wohnwege). Die festgesetzte GRZ liegt für fast alle Grundstücke höher als die bisher realisierte bauliche Dichte und erlaubt für die Zukunft eine angemessene Entwicklung.

Nur bei den drei Gebäuden Tannenweg 3, 7, 8 (Flst. 813/11, 813/49, 813/51) wurde bereits in der Vergangenheit eine höhere bauliche Dichte realisiert, was im Sinne einer Fremdkörperregelung durch eine Ausnahme bestandssichernd berücksichtigt wird. Die GRZ von 0,2 darf bei diesen Grundstücken im Falle von Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen um bis zu 0,1 überschritten werden, sofern die vorhandene Grundfläche (GR) durch die Maßnahme nicht erhöht wird. Mit einer maximalen Dichte von 0,3 wird das eigentliche Ziel auf diesen Grundstücken nicht mehr erreicht. Jedoch bleiben immer noch gute Wohnbedingungen gewährleistet, da die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Wohn- und Ferienhausgebiete noch nicht erreicht werden.

Erweiterung und Änderung sind dabei bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken. Nutzungsänderung (mit oder ohne bauliche Maßnahme) ist eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart. Erneuerung bedeutet nach einem Verfall, einer Zerstörung oder Beseitigung erfolgende Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart

an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung.

Gerade bei einer aufgelockerten Bebauung mit geringer GRZ führt die nach § 19(4) BauNVO auf 50% der GRZ beschränkte zulässige Überschreitung jedoch zu Schwierigkeiten, wenn z.B. die Gebäude mit größerer Vorgartentiefe (und entsprechend langer Zuwegung) platziert werden sollen. Abweichend von § 19(4) BauNVO wird deshalb eine erhöhte Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen einschließlic. Stellplätze mit Zufahrten und Terrassen verankert. Dabei wird berücksichtigt, dass entsprechend der geringen Siedlungsdichte mit 60% weiterhin mehr als die Hälfte eines Baugrundstücks unversiegelt bleibt und gemäß § 8(1)LBauO M-V gärtnerisch angelegt werden muss.

Allgemein wird für nicht überdachte Terrassen eine Überschreitungsmöglichkeit vorgesehen. Terrassen mit Anbindung an das Wohngebäude sind als Bestandteil der Hauptanlage bei der GRZ-Berechnung entsprechend zu berücksichtigen. In der Vergangenheit wurde die Behandlung von Terrassen bei Wohngebäuden trotz eindeutiger Vorgaben jedoch unterschiedlich gehandhabt. Zudem kann die Vorgabe durch bauliche „Tricks“ leicht umgangen werden (z.B. indem ein Freisitz im Garten mit kleiner Trennung zum Wohngebäude angegeben wird). Städtebaulich ist die Benachteiligung von Terrassen gegenüber sonstigen Nebenanlagen wie z.B. Stellplätzen oder die besagten Freisitze im Garten nicht nachvollziehbar, da es sich in allen Fällen um flächige Versiegelungen handelt. Um hier zu einer eindeutigen Vorgabe zu kommen, wird ergänzend eine Überschreitungsmöglichkeit für nicht überdachte Terrassen (nicht raumhaltig) aufgenommen mit der Maßgabe, dass die zulässige Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19(4) BauNVO eingehalten wird. Die ergänzende Regelung wirkt sich damit weder auf die sichtbaren Volumina noch auf die insgesamt auf den Grundstücken zulässige Versiegelung aus.

Die Firsthöhe von 8,5 m erlaubt dabei eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Steildach. Mit einer Traufhöhe von 4,0 m bei einer eingeschossigen Bebauung wird auch den bestehenden Gebäuden entsprochen.

Die Trauf- und Firsthöhen werden für grundsätzlich in Metern über dem jeweils nächsten Höhenbezugspunkt angegeben, um trotz des bewegten Geländes zu eindeutigen Festlegungen zu gelangen.

Einen Sonderfall stellt der nordwestliche Bereich an der Einmündung des Tannenwegs in die Berliner Straße dar (Flst. 813/38, SO 3). Einer Bebauung wurde seinerzeit durch die Gemeinde nur unter der Bedingung zugestimmt, dass die Sicht von der Berliner Straße auf die Ostsee erhalten bleibt (vgl. Baugenehmigung 02410-10-11 vom 10.01.2011). Bei einer Aughöhe eines Fußgängers von 1,6 m über Straße und einer Geländehöhe von 42,1 bis 42,4 m HN liegt der Horizont auf knapp 44,0 m HN. Die maximale Gebäudehöhe in diesem Bereich bleibt daher auf 43,5 m HN beschränkt, d.h Firsthöhe von 5,0 m über Höhenbezugspunkt 38,5 m HN.

2.2.3) Bauweise

Das Gebiet ist in offener Bauweise bebaut.

Zur Sicherung einer weiterhin kleinteiligen Bebauung wird ergänzend die Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt.

2.2.4) Immissionsschutz

Wesentlich geprägt wird das Plangebiet durch die im Norden angrenzende Berliner Straße mit ihrem derzeit hohen Verkehrsaufkommen und den dadurch hervorgerufenen Immissionsbelastungen.

Bei der Bauleitplanung sind den verschiedenen Baugebieten in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung des Baugebietes schalltechnische Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach DIN 18005, Beiblatt 1, zuzuordnen. Hinsichtlich des Verkehrslärms gelten für

- Mischgebiete tags 60dB(A) und nachts 50 dB(A)
- Allgemeine Wohngebiete (sowie die ähnlich zu bewertenden Ferienggebiete) tags 55dB(A) und

nachts 45 dB(A).

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder mit der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Geräuschbelastungen zu erfüllen.

Für die Betrachtung der Immissionsbelastung können folgende Ansätze gemacht werden. Die Verkehrsmengenkarte weist auf der B196 von der Abzweigung zum Nordstrand ein DTV-Wert von 7667 Kfz/24h aus. Die im Rahmen des Verkehrskonzepts (vgl. Ostseebad Göhren; Konzeptionelle Überlegungen zu einer innovativen Verkehrskonzeption, erarbeitet durch SHP Ingenieure, Hannover 2008) ermittelten Knotenstrombelastungen der Knotenpunkte B196/Bahnhofstraße (K1) und B196/Stabenweg Wasserwerk-Försterei (K2) verdeutlichen, dass ca. 2/3 aller auf der B196 fahrenden Fahrzeuge den Knotenpunkt K1 passieren und in Richtung Göhren über den Knotenpunkt K2 fahren. 20% fahren hier Richtung Südstrand ab. Nur 1/3 aller Kraftfahrzeuge fahren über die Bahnhofstraße in Richtung Nordstrand ab. Auf der Berliner Straße ergibt sich damit eine tägliche Verkehrsbelastung von rund 4.500 Kfz/24h. Saisonal werden gemäß den Hochrechnungen des Verkehrskonzepts Werte von bis zu 5.000 Kfz/24h erreicht.

Die zulässige Geschwindigkeit Berliner Straße beträgt 50 km/h (Ortsdurchfahrt). Die Berliner Straße weist im Umfeld des Plangebiets eine offene Bebauung auf. Eine lichtsignalanlagengeregelte Einmündung ist im Umfeld nicht vorhanden.

Gemäß vereinfachtem Ermittlungsverfahren für Lärm-Emissionen werden bei einer DTV von 4.500 Fahrzeugen der Orientierungswerte von

- 60 dB(A) für Mischgebiete in einem Abstand geringer als 30 m
- 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und diesen vergleichbare Feriengebiete in einem Abstand geringer als 70 m

zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens überschritten.

Ein aktiver Schallschutz ist angesichts der Lage im bebauten Siedlungsbereich (Ortsbild, Flächenverfügbarkeit) nicht möglich. Perspektivisch plant die Gemeinde den Ausbau der Parkplatzkapazitäten am Nordstrand (Parkhaus) sowie am Südstrand (B-Plan Nr. 21) und damit eine deutliche Entlastung der innerörtlichen Straßen vom Besucher- / Parksuchverkehr (vgl. Ostseebad Göhren; Konzeptionelle Überlegungen zu einer innovativen Verkehrskonzeption, erarbeitet durch SHP Ingenieure, Hannover 2008).

Eine Bebauung im straßennahen Bereich entlang der Berliner Straße ist bereits Bestand; ein zukünftiger Verzicht auf Bebauung im straßennahen Bereich wäre deshalb unverhältnismäßig. Die zweite Reihe profitiert durch die Abschirmwirkung der straßenbegleitenden Gebäude, so dass die tatsächlichen Werte deutlich günstiger ausfallen.

Können die Orientierungswerte mit aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden, so ist durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) ein Ausgleich vorzusehen. Der Lärmbelastung ist deshalb durch passive Maßnahmen an den Gebäuden zu begegnen. Nach der DIN 18005 können bei zu hohen Pegeln vor der Fassade wenigstens die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109), geschützt werden.

Um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu bilden, wird der Beurteilungspegel nach DIN 18005, Teil 1 im Zeitbereich tags um 3 dB(A) erhöht. Die Lärmpegelbereiche IV (70 bis 65 dB(A)), III (60 bis 65 dB(A)) und II (55 bis 60 dB(A)) werden in der Planzeichnung unter Zugrundelegung einer freien Schallausbreitung dargestellt.

Die geplanten neuen Gebäude liegen im Wesentlichen im Lärmpegelbereich II, lediglich das Flst. 813/38 liegt in Lärmpegelbereich III. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A), gemindert werden.

Die Dimensionierung der betroffenen Außenbauteile (Wand/Fenster) erfolgt unabhängig von der DIN 18005 nach DIN 4109. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach

DIN 4109 (passiver Schallschutz) sind nicht von der Gebietsausweisung abhängig. In der DIN 4109 sind Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel festgelegt, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen und Schallübertragungen zu schützen. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzung Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 einzuhalten.

Allgemein wird davon ausgegangen, dass für die in den Lärmpegelbereichen I bis III gelegenen Gebäude kein passiver Schallschutz dimensioniert werden muss, da bei üblicher Bauweise bereits durch die Verwendung bauartzugelassener Materialien vor dem Hintergrund der Wärmeschutzverordnung geeignete Innenpegel erzielt werden ($\leq 40 / 30$ dB(A) tags / nachts). Insofern erübrigen sich auch weitergehende planungsrechtliche Vorgaben.

2.3) Flächenbilanz

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und daher als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortes nach § 34 BauGB anzusprechen.

<i>Nutzung</i>	<i>Größe</i>	<i>Anteil</i>	<i>Zulässige Grundfläche</i>	<i>Zulässige Versiegelung</i>
Sondergebiet	21.225 qm	86%	3.933 qm	
davon GRZ 0,2	18.106 qm		3.621 qm	7.242 qm
GRZ 0,1	3.119 qm		312 qm	624 qm
Geltungsbereich	24.782 qm	100%	3.933 qm	7.866 qm

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Gemeindestraßen erschlossen (Tannenweg, Neuer Weg; Mittelweg; Stabenweg).

Grundstücke in zweiter Reihe werden zum Teil über private Stichwege erschlossen (z.B. die Flurstücke 813/22; 813/48; 813/49; 813/51 und 813/52, die über die Flurstücke 813/43 und/bzw. 813/50 erschlossen sind, bei den es sich nicht um öffentlichen Straßen- und Wegegrundstücke handelt).

Zur Erfüllung der Anforderungen des § 5 LBauO M-V müssen die Verkehrsflächen im Plangebiet (Alte Kirchstraße, Schmiedestraße, Stabenweg und Staffbuschweg) so hergestellt sein, dass sie den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung August 2006- entsprechen.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist hinsichtlich Trinkwasser und Schmutzwasser durch die öffentlichen Netze des ZWAR erschlossen.

Die Wasserversorgung kann über die örtlich vorhandenen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Die Herstellung ggf. 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 unterhält im Plangebiet keine dementsprechenden Anlagen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt mittels Kleinkläranlagen und abflusslosen Sammelgruben mit Abfuhr. Diese Art und Weise der Schmutzwasserbeseitigung ist bis zur Schaffung einer öffentlichen leitungsgebundenen Einrichtung fort zu betreiben. Die Herstellung öffentlicher Schmutzwasserentsorgungsanlagen ist grundsätzlich einhergehend mit den gemeindlichen Straßenbaumaßnahmen vorgesehen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Die Notwendigkeit zur Herstellung öffentlicher Niederschlagswasserentsorgungsanlagen wird im Rahmen der gemeindlichen Straßenbauplanung

abschließend untersucht. Bis dahin entfällt für Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken verwertet oder versickert wird, die Pflicht zur Beseitigung durch den ZWAR. Zur Beseitigung dieses Abwassers ist derjenige verpflichtet, bei dem das Abwasser anfällt. (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V)

Der Löschwasserbezug aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist in Höhe des sogenannten Grundschutzes nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 möglich. Entsprechende Hydranten stehen im 300m-Bereich zur Verfügung.

Das Plangebiet ist gemäß Konzessionsvertrag durch Anlagen des Versorgungsunternehmens EWE AG (Energieversorgung Weser Ems AG) erschlossen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis. Die Leitungsführungen sind als Erdkabel ausgeführt. Eine ausreichende Versorgung des geplanten Bereiches mit Elektroenergie ist derzeit abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert 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

Angesichts der genannten Planungsziele sowie des Bestands im Plangebiet sind bei Planung und Abwägung insbesondere folgende städtebauliche Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- ⤴ Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile: Mit der Planung soll die weitere bauliche Entwicklung des bestehenden Siedlungsgebiets in geordnete Bahnen gelenkt werden. Dabei soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umstrukturierung in Richtung eines reinen Ferienhausgebiets gesichert werden.
- ⤴ Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund des hohen Arbeitskräftebedarfs in der Gemeinde Ostseebad Göhren eine hohe Stellung zuzumessen. Bestehende Wohngebäude sowie mögliche Entwicklungspotenziale sind daher gegen konkurrierende Nutzungen zu sichern.
- ⤴ Die Belange des Waldes / der Forstwirtschaft: Angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Angesichts der im 30m Waldabstand bestehenden Bebauung ist ein Waldabstand gemäß örtlicher Prägung anzusetzen. Nach § 3(1) Satz 2 WAbstVO M-V (Ausnahme für Baulückenbebauung) sind Ausnahmen vom Waldabstand für die vorliegenden Fallkonstellationen eines am Waldrand liegenden bestehenden Siedlungsbereichs grundsätzlich zulässig. Eine Ausweitung der Bebauung in Richtung Wald (sprich eine zusätzliche Verringerung des örtlich geprägten Waldabstands) ist dabei abzulehnen. Weitergehende Ausnahmen sind nach § 2 WAbstVO M-V für Nebenanlagen möglich. Bei einfachen Bebauungsplänen bedürfen Vorhaben einer Baugenehmigung nach §§ 63 oder 64 LBauO M-V; gemäß § 20(2) LWaldG M-V ist für Baugenehmigungsverfahren die Herstellung des Einvernehmens mit der Forstbehörde vorgeschrieben. Die Ausnahmegenehmigungen vom Waldabstand sind nach Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren zu erteilen.
- ⤴ Der Planbereich liegt im Biosphärenreservat Südost-Rügen sowie in relativer Nähe zu Schutzgebieten nach internationalem und nationalem Recht, ist jedoch bereits vollständig bebaut. Den Belangen des Naturschutzes ist angesichts der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich nur eine untergeordnete Bedeutung in der Abwägung einzuräumen. Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde, auf die im Textteil hingewiesen wird.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Abwägung sind den auf eine Ausweitung der derzeitigen gewerblichen Nutzungen (Ferienvermietung) gerichteten Interessen folgende gegensätzliche private Belange entgegenzuhalten: Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines reinen Ferienhausgebiets gesichert; gleichzeitig wird eine allgemeine Teilhabemöglichkeit an den Erwerbsmöglichkeiten durch Fremdenvermietung für alle gesichert. Ein gewisser Eingriff in bislang genehmigungsfähige Nutzungen entspringt damit bereits dem Planungsziel. Ausschließlich touristisch genutzte Gebäude sind demnach zukünftig nur im Ausnahmefall zuzulassen, da in diesem Fall die Prägung durch das Wohnen nur noch durch einen gänzlichen Ausschluss der touristischen Nutzung in anderen Fällen gesichert werden könnte.

Durch die generelle Zulässigkeit kleinteilig in das Wohnen integrierter Feriennutzung wird das Windhundprinzip, bei dem nur die schnellsten Antragsteller in den Genuss einer ausnahmsweise zulässigen touristischen Vermietung kämen, vermieden.

Eine enteignende Wirkung wird von der Gemeinde nicht gesehen, da die Bebaubarkeit aller Grundstücke erhalten bleibt. Nach § 42 BauGB tritt ein Anspruch auf Entschädigung nur ein, wenn eine zulässige Nutzung aufgehoben wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung eintritt. Der Eintritt einer Wertminderung ist angesichts der Beibehaltung der Bebaubarkeit nicht absehbar. Zudem ist nicht auszuschließen, dass gerade das Überhandnehmen der touristischen Nutzung und dadurch die Entstehung einer saisonal völlig verwaisten Rolladensiedlung einen Wertverlust bewirken könnte.

Entschädigungspflichtig wäre die Aufhebung zulässiger Nutzungen nach § 42 (2) BauGB allerdings nicht mehr, da das Baugebiet bereits vor mehr als 7 Jahren (nämlich bereits zu DDR-Zeit) bebaut gewesen ist.

Ein Eingriff in eine ausgeübte Nutzung nach § 42(4) BauGB findet nicht statt, sofern davon auszugehen ist, dass eine ausgeübte Nutzungen baurechtlich genehmigt ist. Bestehende Wohnungen und Ferienwohnungen / Ferienzimmer sollten – sofern sie nicht als Schwarzbau errichtet wurden – über eine Baugenehmigung verfügen. Im Rahmen dieser Baugenehmigung können diese Wohnungen auch zukünftig ohne Einschränkungen genutzt werden, auch wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der im Plangebiet ausgeübten Nutzungen sowie des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB wird der Festsetzungsumfang auf die zu sichernden Planungsziele begrenzt (einfacher Bebauungsplan). Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden keine planungsrechtlichen Festlegungen getroffen, so dass mögliche Entwicklungsspielräume erhalten bleiben.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1) Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld.

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- ⌘ Anlagebedingt Auswirkungen durch die Überplanung des bereits vollständig bebauten Gebiets sind nicht zu erkennen. Es besteht auch bisher Baurecht nach § 34 BauGB. Eine Verdichtung des Plangebiets über das bisher zulässige Maß wird nicht angestrebt, der (einfache) Bebauungsplan enthält vielmehr keine Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die prägenden Bäume im Straßenraum werden zum Erhalt festgesetzt; ergänzend gilt weiterhin die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Göhren, die nach § 2 auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gilt.
- ⌘ Betriebsbedingte Auswirkungen sind schon angesichts der bestandsorientierten Planungs-

ziele (Sicherung der ausgeübten Wohnfunktion) nicht zu erwarten. Mit der Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude wird vielmehr auch ein zukünftiger Ausbau der Nutzungsdichte wirksam ausgeschlossen.

- ↳ Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden.

Da keine der Planung kausal zuzurechnenden Auswirkungen zu erkennen sind, erübrigen sich vertiefende Betrachtungen der Schutzgüter.

3.2.2) Schutzgüter

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 lockere Bebauung vorhanden, umgeben von Grünflächen und Gartenanlagen. Emittierende Betriebe bzw. stark frequentierte Verkehrswege sind nicht vorhanden.

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

Minimierung und Vermeidung: 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. Das Maß der zukünftig zulässigen baulichen Verdichtung wird bestandsorientiert begrenzt. Weitere Minimierungsmaßnahmen können nicht benannt werden.

Zustand nach Durchführung: Die Durchführung wird keine erhebliche Veränderung des Klimas hervorrufen, da die Planung eine Sicherung der bestehenden Bebauungsdichte und der bestehenden Grün- / Gartenflächen beinhaltet. 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: Die geologische Karte des Kartenportals Umwelt - MV weist der Region des Plangebietes den Bodentypen Sand-/Tieflehm-Braunerde/Braunerde-Podsol (Braunpodsol)/ Fahlerde zu. Hierbei handelt es sich um sandige Grundmoränen mit geringem Wassereinfluss. Ergänzend wird in der Landesweiten Analyse u. Bewertung der Landschaftspotentiale der Standort mit dem Bodenfunktionsbereich sickerswasserbestimmte Sande, Sand-Geschiebelehm-Mosaik, konkretisiert.

Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch starke menschliche Nutzung (besiedelter Bereich) gekennzeichnet sind. Auch die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist größtenteils durch Bebauung charakterisiert.

Ein gem. § 20 NatSchAG-MV geschütztes Geotop ist im Plangebiet bzw. in naher Umgebung nicht bekannt.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Böden. Im Plangebiet herrschen anthropogen veränderte Bodenbedingungen vor. Das Maß der zukünftig zulässigen baulichen Verdichtung wird bestandsorientiert begrenzt.

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. Die Bebauungsstruktur bleibt erhalten, die Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. 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. Das Grundwasserdargebot als zu geringe bzw. nicht nutzbar bewertet. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt zwischen 200 - 250 mm/a.

Das Wasserschutzgebiet; MV_WSG_1648-01 'Baaber Heide' liegt mit der Schutzzone III in ca. 165 m in nördlicher Richtung entfernt. (Quelle: Kartenportal Umwelt, LUNG MV, Abfrage 21.01.2015)

Das Plangebiet und das Wasserschutzgebiet sind durch Waldflächen und weiteren Siedlungsflächen voneinander abgegrenzt, so dass kein räumlicher Bezug besteht. Den Belangen des Trinkwasserschutzes ist hohe Aufmerksamkeit zu widmen.

Minimierung und Vermeidung: Das Plangebiet beschränkt sich auf Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserkanalisation ist sichergestellt.

Zustand nach Durchführung: Der Oberflächenversiegelungsgrad wird sich vom heutigen Bestand nicht wesentlich unterscheiden. 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, so dass auf den Freiflächen heute im Wesentlichen Biotoptypen des Siedlungsraums anzutreffen sind. Häufig sind die Freiflächen durch artenarmen Zierrasen mit vereinzelt Einzelbäumen sowie größtenteils nicht einheimischen Gehölzarten gekennzeichnet. Es ist bereits durch Erschließungsflächen und Gebäuden in Teilen voll- und teilversiegelt.

In der Biotoptypkartierung, nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“, Heft 2, 2013, wird das Gebiet als (OEL) lockeres Einzelhausgebiet mit größeren Hausgärten und die Straßen als (OVL) angesprochen.

Folgende Tabelle zeigt den aktuellen Einzelbaumbestand im Plangebiet:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Status	zu erhalten
1	Quercus petraea	88	6	einseitig	S	E
2	Quercus petraea	89	6		S	
3	Carpinus betulus	~80	4	Nr.3-10: durchgewachsenen Hainbuchenhecke	S	
4	Carpinus betulus	~80	4		S	
5	Carpinus betulus	~80	4		S	
6	Carpinus betulus	~80	4		S	
7	Carpinus betulus	~80	4		S	
8	Carpinus betulus	~80	4		S	
9	Carpinus betulus	~80	4		S	
10	Carpinus betulus	~80	4		S	
11	Betula pendula	~140	8	Leittrieb in ca. 8m zurückgeschnitten	S	
12	Pinus mugo	~80	4		S	
13	Pinus nigra	~80,100	6		S	
14	Malus domestica	~100	6		S	
15	Malus domestica	~100	4		S	
16	Pinus sylvestris	~120	6		S	
17	Pinus sylvestris	~120	6		S	
18	Picea pungens	~80	4		S	
19	Quercus robur	73	4	mit Efeu bewachsen, etwas Totholz, im Kronendruck stehend	S	
20	Acer spec.	~100	4	stark zurückgeschnitten, als Hecke gepflanzt	S	
21	Acer spec.	~90	4		S	
22	Acer spec.	~90	4		S	
23	Acer spec.	~90	4		S	
24	Picea abies	~140	8	sehr hoch, überschirmend	S	E
25	Pinus sylvestris	~140	6		S	
26	Picea abies	~140	10	Fällgenehmigung liegt vor	S	
27	Pinus sylvestris	~140	8	hoch aufgeastet	S	
28	Pinus sylvestris	~100	4	hoch aufgeastet	S	
29	Pinus sylvestris	~140	8	hoch aufgeastet	S	
30	Larix decidua	~140	6		S	
31	Pinus sylvestris	~140	8		S	
32	Larix decidua	~140	6		S	

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Status	zu erhalten
33	Picea pungens	~120	6		S	
34	Quercus robur	130,120,120	10	3-stämmig, verwachsen, etwas Totholz	§;S	E
35	Quercus robur	88,100,110	8	3-stämmig	§;S	E
36	Juglans regia	110,120	8	sehr tiefer Astansatz, Astverletzungen	§;S	
37	Picea pungens	~140	9		S	E
38	Picea abies	~95	6	mit Vogelnisthilfe	S	
39	Picea pungens	~160	10		S	
40	Pinus sylvestris	~210	10	einseitig	S	
41	Quercus robur	~140	6	zurückgeschnitten	§;S	
42	Picea abies	~90	4		S	
43	Acer pseudoplatanus	70	6	Straßenbaum	S	
44	Acer pseudoplatanus	92	6	Straßenbaum	S	
45	Acer pseudoplatanus	93	6	Straßenbaum	S	
46	Acer pseudoplatanus	35,30,25 .20,20	4	5-stämmig, Straßenbaum	S	
47	Acer pseudoplatanus	78	4	Straßenbaum	S	
48	Acer pseudoplatanus	50	4	Straßenbaum	S	
49	Picea abies	~120	8		S	
50	Betula pendula	~130	6		S	E
51	Betula pendula	~140	6		S	E
52	Betula pendula	~120	4		S	
53	Betula pendula	~110	4		S	
54	Betula pendula	~110	4		S	
55	Picea abies	~120	6		S	
56	Picea pungens	~90	6		S	
57	Picea pungens	~80	6		S	
58	Picea pungens	~90	6		S	
59	Thuja spec.	~80	4		S	
60	Acer pseudoplatanus	88	6	Straßenbaum	S	
61	Acer pseudoplatanus	92	4	Straßenbaum	S	
62	Acer pseudoplatanus	72	4	Straßenbaum	S	
63	Acer pseudoplatanus	78	4	Straßenbaum, Stammfuß-Verletzung	S	
64	Acer pseudoplatanus	64	4	Straßenbaum	S	
65	Acer pseudoplatanus	80	4	Straßenbaum	S	
66	Acer pseudoplatanus	64	4	Straßenbaum	S	
67	Acer pseudoplatanus	80	4	Straßenbaum	S	
68	Acer pseudoplatanus	70	4	Straßenbaum	S	
69	Acer pseudoplatanus	88	4	Straßenbaum	S	
70	Acer pseudoplatanus	91	6	Straßenbaum	S	
71	Acer pseudoplatanus	99	6	Straßenbaum	S	
72	Acer pseudoplatanus	23	2	Straßenbaum	S	

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Status	zu erhalten
73	Acer pseudoplatanus	108	6	Straßenbaum	S	
74	Acer pseudoplatanus	98	6	Straßenbaum	S	
75	Acer pseudoplatanus	92	6	Straßenbaum	S	
76	Acer pseudoplatanus	86	4	Straßenbaum	S	
77	Acer pseudoplatanus	91	6	Straßenbaum	S	
78	Acer pseudoplatanus	52	4	Straßenbaum	S	
79	Acer pseudoplatanus	60	4	Straßenbaum	S	
80	Quercus robur	152,141,123,80	10	4-stämmig	§;S	E
81	Quercus robur	196	10		§;S	E
82	Quercus robur	~140	8		§;S	E
83	Picea abies	~80	6		S	
84	Picea abies	~90	6		S	
85	Picea abies	~80	6		S	
86	Picea abies	~100	6		S	
87	Picea abies	~90	6		S	
88	Picea abies	~80	6		S	
89	Picea abies	~80	6		S	
90	Prunus avium	~140	10	mit Efeu bewachsen	S	
91	Taxus baccata	~60,80,100	6	3-stämmig	S	
92	Acer spec.	~140	8	einseitig	S	
93	Acer spec.	~100	6		S	
94	Acer spec.	~100	6		S	
95	Taxus baccata	~70,30	3	2-stämmig	S	
96	Betula pendula	~140	8		S	E
97	Salix alba	~110	6		S	
98	Betula pendula	~60,90	4		S	
99	Pinus sylvestris	~160	8		S	E
100	Larix decidua	~160	8		S	
101	Picea pungens	~155	7		S	E
102	Acer pseudoplatanus	91	4	Straßenbaum	S	
103	Acer pseudoplatanus	91	4	Straßenbaum	S	
104	Acer pseudoplatanus	88	4	Straßenbaum	S	
105	Acer pseudoplatanus	93	4	Straßenbaum	S	
106	Acer pseudoplatanus	58	4	Straßenbaum	S	
107	Acer pseudoplatanus	92	4	Straßenbaum	S	
108	Acer pseudoplatanus	30	2	Straßenbaum	S	
109	Quercus robur	52	2	Straßenbaum	S	
110	Acer pseudoplatanus	81	4	Straßenbaum	S	
111	Acer pseudoplatanus	81	4	Straßenbaum	S	
112	Acer pseudoplatanus	61	4	Straßenbaum	S	
113	Acer pseudoplatanus	81	4	Straßenbaum	S	

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Status	zu erhalten
114	Acer pseudoplatanus	73	4	Straßenbaum	S	
115	Acer spec.	~90	4	Laubbaumhecke (schlecht einsehbar) steht in der Hangneigung	S	
116	Acer spec.	~90	4		S	
117	Acer spec.	~90	4		S	
118	Acer spec.	~90	4		S	
119	Acer spec.	~90	4		S	
120	Acer spec.	~90	4		S	
121	Acer spec.	~90	4		S	
122	Acer spec.	~90	4		S	
123	Acer spec.	~90	4		S	
124	Acer spec.	~90	4		S	
125	Acer spec.	~90	4		S	
126	Acer spec.	~90	4		S	
127	Picea abies	~80	6		S	

Tabelle Baumbestand; aufgenommen am 26.01.2015 und am 29.01.2015, Kartierer: Böttcher

F= Fällung, E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes; S geschützt nach Baumschutzsatzung Göhren; § geschützt nach gesetzlichem Baumschutz; ~ geschätzt, Baum nicht frei zugänglich



Abbildung 10 Einzelbaumkartierung

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 flächigen Eingriffsermittlung besteht jedoch eine Ausgleichsverpflichtung für geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29(2) BNatSchG, hier durch § 18 NatSchAG M-V bzw. durch Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützte Bäume.

Der gesetzliche Schutz erstreckt sich auf Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, ausgenommen Bäume in Hausgärten (mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen), Obstbäume, (mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie) sowie Pappeln im Innenbereich.

Gesetzlich geschützte Bäume werden zum Erhalt festgesetzt, so dass es zu keinen Bestandsver-

lusten kommen wird. Der Status der bereits bebauten Grundstücke mit Hausgarten wird durch die Planung nicht verändert.

Die Gemeinde Göhren besitzt eine Satzung zum Schutz des Baumbestands, gemäß 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, innerhalb und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich gemäß § 34 BauGB und Außenbereich gemäß § 35 BauGB) 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.

Da es sich bei der Planung um einen einfachen Bebauungsplan handelt und für das Plangebiet ergänzend § 34 BauGB gilt, ist die Satzung im Geltungsbereich auch zukünftig anzuwenden.

Innerhalb des Plangebietes liegt kein gelistetes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, Stand 12.2014). Südlich liegen folgende zwei Biotopnamen Baumgruppe; Birke; Kiefer; lückiger Bestand; verbuscht und dem Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze auf einer Fläche von 4.096 qm. Direkt östlich daran schließt sich ein Trockenbiotop (RUE09248) mit dem Biotopnamen: Ruderalisierter Trockenrasen am Speckbusch und dem Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen auf einer Fläche von 8.555 qm an. Dieser ruderalisierte Trockenrasen befindet sich auf dem sandigen, mäßig trockenen Steilhang am Ortsrand von Göhren. Er ist großflächig von Gehölzen, sowie von Hochstaudenfluren umgeben. Südlich wird er durch eine Ackerfläche begrenzt. Der Trockenrasen ist gekennzeichnet durch eine ruderalisierte Rotstraußgrasflur. Arten wie Rotstraußgras sowie Rotschwingel und das Wollige Honiggras dominieren den Bestand, einige Vorkommen der Trockenrasenarten sind noch anzutreffen. Das früher beweidete Biotop ist heute aufgelassen und daher gefährdet.

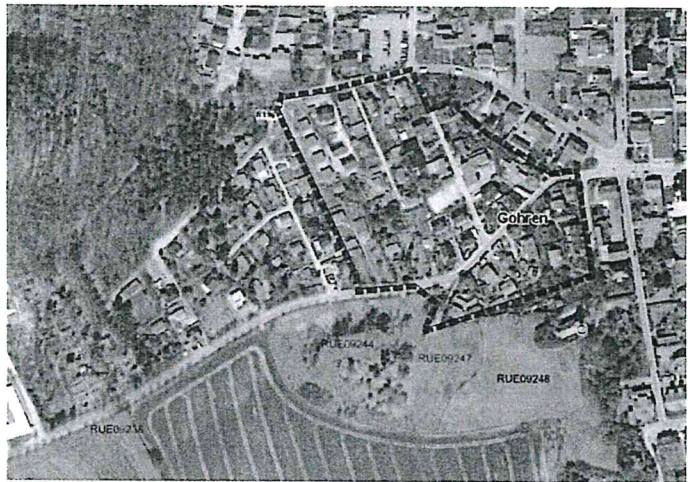


Abbildung 11 nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotop

Südwestlich gegenüber dem Plangebiet auf der ansteigenden Hangfläche befindet sich in ca. 40 Metern noch ein Gehölzbiotop (RUE09244) mit dem Biotopnamen: Baumgruppe; Birke und dem Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, auf einer Fläche von 985 qm. Südwestlich in ca. 230 m von der äußersten südlichen Planungsgrenze entfernt liegt ein weiteres Gehölzbiotop (RUE09238) mit dem Biotopnamen: Hecke; Überhälter und dem Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken auf einer Fläche von 1.693 qm.

Pflanzen / Bewertung: Die im Plangebiet vorgefundenen Biotoptypen weisen auf den überwiegenden Flächen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Der Standort ist angesichts der langjährigen Nutzung als Wohngebiet nicht als landschaftlich ungestört anzusprechen. Wertgebende Elemente des Naturraums werden nicht beeinträchtigt. Der Gehölzbestand wird in Teilen zum Erhalt festgesetzt.

Minimierung und Vermeidung: Die Durchführung wird keine erhebliche Veränderung des Schutzgutes Pflanzen hervorrufen, da die Planung eine Sicherung der bestehenden Bebauungsdichte und der bestehenden Grün- / Gartenflächen beinhaltet.

Zustand nach Durchführung: Die Bebauungsstruktur bleibt erhalten, die Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Bauliche Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen sind nicht absehbar.

Die im nahen Umfeld liegenden gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Durch die Planung werden bestehende Strukturen gesichert und Freiflächen bleiben erhalten.

Bestand / Tiere

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. 550 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 21.01.2015)

Der Gehölzbestand im Gelände weist Nester sowie Nisthilfen für Vögel auf. So bieten die Gehölzbestände und die vorhandenen Gebäude für wenig störungsempfindliche Brutvogelarten ein gewisses Lebensraumpotenzial. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen sind Baumfäll- und -pflegearbeiten 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 geschlossenen 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. Die Gebäude sind größtenteils in einem guten Zustand, verschlossen und bewohnt.

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, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die umliegende, teils offene, teils mit rahmenden linearen Gehölzen (Waldrand, Friedhof) ausgestattete Landschaft bietet ein mögliches Potenzial an geeigneten Jagdrevieren.

Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Altbäume für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), sollten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes Baumfäll- und -pflegearbeiten 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 Habitats fehlen im Plangebiet. Im Ergebnis der Lebensraumanalyse sind keine Vorkommen von Insektenarten oder Weichtieren

des Anhanges IV zu erwarten.

Tiere / Bewertung: Das Vorhaben beschränkt sich auf ein bereits bestehendes Wohngebiet. Die Planung dient der Sicherung der bestehenden Bebauungsdichte und der bestehenden Grün- / Gartenflächen. Dementsprechend sind die Biotoptypen anthropogen geprägt und überwiegend intensiv 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 festgestellt. 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: Die Durchführung wird keine erhebliche Veränderung des Schutzgutes Pflanzen/ Tiere hervorrufen, da die Planung eine Sicherung der bestehenden Bebauungsdichte und der bestehenden Grün- / Gartenflächen beinhaltet.

Da nicht auszuschließen ist, dass die Gehölze oder Gebüsche des Plangebietes in Zukunft von Brutvögeln besiedelt werden, sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

Zustand nach Durchführung: Die Bebauungsstruktur bleibt erhalten, die Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Bestehende Strukturen werden durch die Planung gesichert, die Freiflächen bleiben erhalten. 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. Die Planung orientiert sich stark am Bestand. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können bei entsprechenden zeitnahen Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung der vorgegebenen Zeitfenster für Baumfällungen, Durchführung von artenschutzrechtliche Kontrolle) ausgeschlossen werden.

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 Reliefierung gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ostseebades Göhren. Die Gemeinde Göhren ist stark vom Fremdenverkehr geprägt. Das Gebiet ist durch eine relativ kleinteilige Wohn- bzw. Ferienhausbebauung mit teils versiegelten Frei- und Verkehrsflächen gekennzeichnet. Die Gärten sind größtenteils gärtnerisch angelegt.

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

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

Minimierung und Vermeidung: Die Bebauungsstruktur wird sich nicht verändern. Das ausgewiesene Maß der zukünftig zulässigen Bebauung orientiert sich hinsichtlich Verdichtung sowie Gebäudehöhen am Bestand.

Durch die Nutzung hinsichtlich des Landschaftsbildes bereits vorbeeinträchtigten Flächen wird eine Inanspruchnahme ungestörter, offener Landschaftsräume vermieden.

Zustand nach Durchführung: Die Bebauungsstruktur bleibt erhalten, die Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Neue Gebäude werden sich in Ausmaß und Gestaltung dem Ortsbild anpassen. Bauliche Veränderungen mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild sind nicht absehbar. Das Vorhaben beansprucht keine völlig ungestörten Landschaftsräume. Die ortsbildprägende Gehölze innerhalb des Siedlungsbereichs sind durch die geltende Baumschutzsatzung auch weiterhin geschützt.

Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen könnten.

3.2.3) Schutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind im weiteren Umfeld des Plangebiets vorhanden

Gemäß § 33 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines NATURA 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Projekte sind gem. §34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Nähe folgender Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung:

Das FFH-Gebiet DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südrügen“ liegt in einer Entfernung von rund 650 m in südöstlicher Richtung bzw. von rund 640 m in westlicher Richtung entfernt.

Das FFH-Gebiet DE 1749-302 „Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht“ liegt in einer Entfernung von rund 700 m (von der nächstgelegenen Plangebietsfläche) entfernt.

Das SPA Gebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ liegt in einer Entfernung von rund 280 m (von der nächstgelegenen Plangebietsfläche) entfernt.

Diese Gebiete liegen sowohl hinsichtlich bau-, anlage- oder betriebsbedingter Auswirkungen außerhalb des möglichen Einwirkbereichs der Planung. Eine kausal dem Vorhaben zuzurechnende funktional oder anderweitig begründete Inanspruchnahme geschützter Flächen besteht nicht. Auch eine stoffliche Belastung der o.g. Gebiete kann ausgeschlossen werden. Erholung in der Natur einschließlich sportlicher Betätigung stellt - eine auf eventuelle Besonderheiten abgestimmte Besucherführung vorausgesetzt - in der Regel keinen Eingriff dar, der über einen längeren Zeitraum betrachtet negative Auswirkungen erwarten lässt.

Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele der bestehenden FFH- und SPA Gebiete zu beeinträchtigen.

” / Biosphärenreservat “Südost-Rügen“

Das Plangebiet, wie die gesamte Ortslage Göhrens, liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates “Südost-Rügen“, ausgewiesen als Landschaftsschutzgebiet “Südost-Rügen. Gemäß “Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen“ vom 12. September 1990, § 5 (1) ist in der Schutzzone III (Zone des harmonischen Kulturlandschaft) u.a. durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Erholungswert der Landschaft zu erhalten. Weiterhin sind belastete oder geschädigte Ökosysteme und Landschaftsteile in ihrer Funktions- und Leistungsfähigkeit wiederherzustellen.

Nicht zuletzt angesichts der Beschränkung auf bebaute bzw. bebaubare Flächen ist das Vorhaben mit den Schutzzielen der Biosphärenreservatsverordnung vereinbar.

3.2.4) Mensch und seine Gesundheit

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

Auswirkungen auf die Erholungseignung: Die Planung dient der Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur und der bestehenden Grün- / Gartenflächen. Das Gebiet befindet sich in langjähriger intensiver Nutzung durch den Menschen. Angesichts des Standortes in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Das Vorhaben trägt zu einer qualitativen Entwicklung der Wohngebiete bei.

Allgemeine Lebensqualität: Die Planung dient der Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur, sowie der bestehenden Gartenflächen und der Festsetzung der ortsbildprägenden Bäume. Die vorliegende Planung beeinträchtigt die allgemein günstige lokalklimatische Situation nicht. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der allgemeinen Lebensqualität sind nicht abzusehen.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Das Vorhaben wirkt sich bei Umsetzung positiv auf die Lebensqualität in der Gemeinde Ostseebad Göhren aus. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben positiv zu bewerten.

3.2.5) 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 folgende 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.

3.2.6) Wechselwirkungen

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

Durch das Vorhaben findet keine erhöhte Nutzungsintensivierung der Fläche statt. Die Nutzungsintensität der unmittelbar umgebenden Landschaft wird sich kaum verändern. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt.

3.2.7) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 18 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 Umge-

bung 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	positive Entwicklung
Mensch	positive Entwicklung

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

3.2.8) Monitoring

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

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

Ostseebad Göhren
Dezember 2015