

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt und Stadtplaner
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Fax: 0721 56 8888 81

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

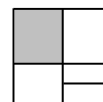
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 12A
„Wohngebiet südlich der Hövtstraße - West“
Gemeinde Ostseebad Göhren**

Satzungsfassung

Erarbeitet von:

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin



Freie

Dipl. Ing. Kirsten Fuß, Freie Landschaftsarchitektin bdl
Dipl. Ing. Lars Hertelt, Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith, Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53 Tel: 0721 37 85 64
18439 Stralsund, Neuer Markt 5 Tel: 03831 203 496

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

Grünordnung und Umweltprüfung durch:

UmweltPlan GmbH Stralsund

Dipl. Ing. Karlheinz Wissel, Landschaftsarchitekt
Verm.-Ing. Sabine Spreer

Tribseer Damm 2
18437 Stralsund

Tel. +49 38 31/61 08-0
Fax +49 38 31/61 08-49

www.umweltplan.de / info@umweltplan.de



Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1(5 und 6) BauNVO)

Reine Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO

Zulässig sind: Wohngebäude.

Sämtliche anderen in § 3(2) und § 3(3) BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig.

I.2) Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Für jedes Grundstück ist eine maximal 3,0 m breite Zufahrt zulässig.

I.3) Überbaubare Grundstücksflächen

I.3.1) Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 23 BauNVO)

Garagen, Carports sowie Nebengebäude müssen einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,0m, nicht überdachte Stellplätze einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 ° und höchstens 45° zulässig. Als Dacheindeckungen sind Beton- oder Tondachsteine in allen üblichen Farbtönen außer blau (RAL 5000 – 5024) und grün (RAL 6000 – 6034) oder naturfarbene Metalldeckungen (Zink, Kupfer) zu verwenden.

Ausnahmsweise können Flachdächer genehmigt werden, sofern diese begrünt werden.

II.2) Einfriedungen

Die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke hat grundsätzlich mit Laubgehölzhecken zu erfolgen. Ergänzende Zäune sind auf der straßenabgewandten Seite der Hecken zu errichten.

II.3) Stellplätze und Zufahrten

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

II.4) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete sind gärtnerisch zu gestalten.

II.5) Warenautomaten

Warenautomaten sind nicht zulässig.

II.6) Werbeanlagen

Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis 500.000,- EUR geahndet werden.

III) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

III.1) Bodendenkmäler

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.

III.2) Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen (LSG).

III.3) Für die Grünordnung relevante gesetzliche Bestimmungen und Vorschriften

a) Es gilt die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Göhren – Baumschutzsatzung – vom 13.06.2002, zuletzt geändert am 11.08.2008, in der jeweils aktuellsten Fassung. Während der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen für die zu erhaltenden Einzelbäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen sowie für die Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts entsprechend DIN 18 920 bzw. RAS-LP 4 vorzusehen.

b) Die Alleebäume an der Hövtstraße sind nach § 19 NatSchAG M-V geschützt. Die Alleebäume sind bei der Anlage von Grundstückszufahrten zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Naturschutzbehörde.

c) Niederschlagswasserentsorgung: Gemäß § 39 LWaG M-V ist das unbelastete Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung.....	6
1.1) Allgemeines.....	6
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes.....	6
1.1.2) Plangrundlage.....	6
1.1.3) Verfahren	6
1.2) Ziele der Planung.....	6
1.3) Planerische Vorgaben	7
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung.....	7
1.3.2) Ableitung aus dem FNP	9
1.4) Zustand des Plangebietes.....	9
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	9
2) Städtebauliche Planung.....	11
2.1) Bebauungsentwurf	11
2.2) Begründung der grundlegenden Festsetzungen	11
2.2.1) Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.2.2) Bauweise / Überbaubarer Bereich.....	11
2.2.3) Festsetzung zur Grünordnung.....	11
2.2.3) Örtliche Bauvorschriften.....	12
2.3) Flächenbilanz.....	12
2.4) Erschließung	12
2.4.1) Verkehrliche Erschließung	12
2.4.2) Ver- und Entsorgung	12
3) Auswirkungen / Umweltbericht.....	13
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	13
3.2) Kosten / Durchführungsvertrag	13
3.3) Umweltbericht	14
3.3.1) Allgemeines	14
3.3.2) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands.....	15
3.3.3) Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung	21
3.3.4) Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	24
3.3.5) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich ..	24
3.3.6) Eingriffs-Ausgleichsbilanz	25
3.3.7) Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
3.3.8) Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	30
3.3.9) Allgemein verständliche Zusammenfassung	31

1) Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12A „Wohngebiet südlich der Hövtstraße – West“ umfasst die Flurstücke 409/17, 409/18, 409/19 der Flur 1 Gemarkung Göhren sowie den angrenzenden Abschnitt der Hövtstraße (Flst. 416 (teilw.), 417 (teilw.), 418 (teilw.), 300/5 (teilw.), 301 (teilw.), 302). Die Plangebietsfläche beträgt knapp 0,2 ha.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Gemeinde Göhren und wird begrenzt

- im Norden durch die Hövtstraße sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Siedlung am Hövt“,
- im Westen und Süden durch Offenland / Grünland,
- im Osten durch ein Bestandsgebäude (Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung).

Das Plangebiet ist derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Da es sich bei der geplanten Wohnbebauung nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt, ist zur Umsetzung die Aufstellung eines B-Plans notwendig.

1.1.2) Plangrundlage

Als Planungsgrundlage diente ein Lage- und Höhenplan mit Grenzen des Vermessungsbüros Krawutschke, Meißner Schönemann aus Bergen vom August 2004. Die Aktualisierung der Katatergrenzen entsprechend ALK erfolgte im Jahre 2012.

1.1.3) Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 12A setzt für einen Teilbereich das bisherige Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Wohngebiet südlich der Hövtstraße“ fort.

Im Beteiligungsverfahren wurde erkannt, dass die bisherige Planung wie folgt geändert werden musste:

- Verzicht auf Überplanung der südlich angrenzenden Offenlandflächen, da hier angesichts des Biotopschutzes sowie der zahlreichen Schutzgebietsausweisungen keine Möglichkeit einer planerischen Nutzungskonzeption besteht. Auch die auf diesen Flächen ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung (Schafbeweidung) schließt die bisher vorgesehene Festsetzung als Grünfläche im Sinne des § 9(1) Nr. 15 BauGB aus.
- Verzicht auf Überplanung der Kleingartenanlage, da zur Sicherung der Anlage wegen der Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG) kein Planungserfordernis besteht.

Angesichts der Reduzierung des Geltungsbereichs wird das Planverfahren in zwei Teilflächen aufgeteilt und als Bebauungsplan Nr. 12A für den westlichen Abschnitt sowie Bebauungsplan Nr. 12B für den östlichen abgeschlossen. Damit konzentriert sich die Planung auf die Flächen, für die ein unmittelbares Planungserfordernis besteht, nämlich die geplanten Wohngebiete an der Hövtstraße sowie die zu sichernde Maßnahmefläche (Rückbau des Urlauberdorfs und Sicherung einer extensiven Beweidung).

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung zum Bebauungsplan Nr. 12A werden durch die Gemeinde folgende allgemeine Ziele verfolgt:

- Entwicklung von Bauplätzen für den Wohnungsbau zur Sicherung der Wohnungsversorgung (auch zur Unterstützung der Eigentumsbildung breiter Bevölkerungskreise) durch
- Arrondierung der Ortslage durch die Nutzung von Baulandpotenzialen, die ohne zusätzliche (öffentliche) Erschließungskosten an der bereits ausgebauten Gemeindestraße bereit stehen.

Die Sicherung des Rückbaus des Bungalowdorfs II erfolgt durch entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan 12B. Mit dem Rückbau des Bungalowdorfs II und der Beschränkung auf eine einreihige Bebauung südlich der Hövtstraße wird die vorhandene Bebauungslinie in Richtung Straße zurück genommen, der gesamte südliche Bereich des Bakenbergs mit seinen entsiegelten Flächen steht zukünftig für den Naturschutz zur Verfügung (Entwicklung zum Trockenrasenbiotop durch naturschutzgerechte Beweidung).

Die Planung steht inhaltlich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Siedlung am Hövt“ für die angrenzenden Flächen des ehemaligen Bungalowdorfs I. Die Gemeinde konzentriert damit die Entwicklung neuer Wohnbauflächen räumlich auf den Bereich im Hövt.

Der Bedarf an Wohnraum wird wie folgt begründet (vgl. auch die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16):

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 Jahrzehnt zwischen 2000 und 2010 wuchs das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde um mehr als 30%.

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 umliegenden 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.

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.

Geplante Ansiedlungen auf den Sondergebietsflächen am Südstrand werden die Nachfragesituation weiter verschärfen.

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

Die Flächen im Hövt sind somit die einzige größere zusammenhängende Baulandreserve im Gemeindegebiet und als Wohnbaustandort alternativlos. Abgesetzt vom stark touristisch geprägten zentralen Ortsbereich stehen hier Flächen zur Verfügung, die mit eindeutiger Nutzungsvorgabe als Wohngebiet entwickelt werden können. Neben der größeren Entwicklungsfläche des Bebauungsplans Nr. 16 werden kleinteilige Arrondierungen entlang der Hövtstraße zur Schließung der bestehenden Lücken vorgenommen. Entstehen soll ein durchgängiger kompakter Siedlungsbereich, was dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB entspricht und eine wirtschaftliche Nutzung der sozialen und technischen Infrastruktur ermöglicht (z.B. ÖPNV-Nutzung, öffentliche Ver- / Entsorgungsnetze).

1.3) Planerische Vorgaben

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

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

schwerpunktraum.

Grundsätzlich ist nach 4.1(3) die Wohnbauflächenentwicklung in nicht zentralen Orten am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des jeweiligen Orts ergibt, zu orientieren. Dabei hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

Gemäß Begründung zum RREP VP nehmen die festgelegten Siedlungsschwerpunkte ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben wahr. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden. Im Jahrzehnt zwischen 2000 und 2010 wuchs das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde um mehr als 30%, was sich in den stark gestiegenen Einpendlerzahlen niederschlägt (Zunahme der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einpendler um 47%; Zunahme der in Göhren selbst wohnenden Beschäftigten um 5%).

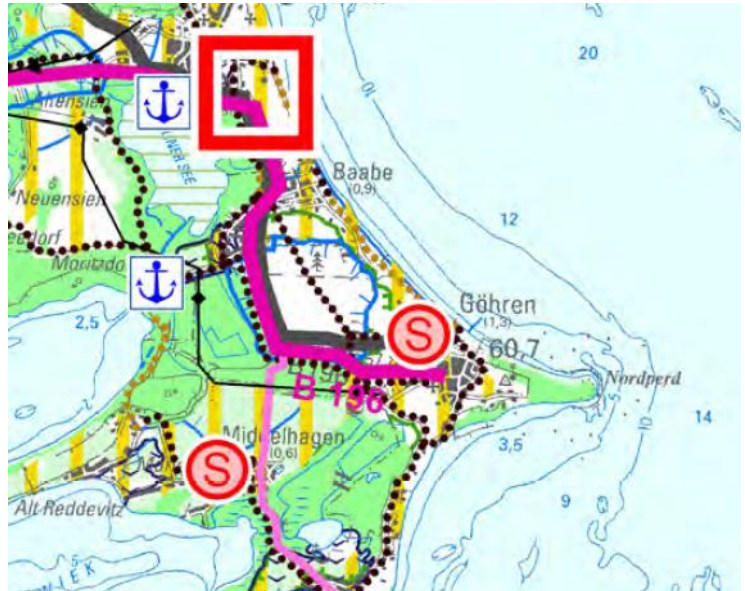


Tabelle 1, Quelle: <http://sisonline.statistik.m-v.de>, Abruf am 12.08.2013

Abbildung 1 Karte RREP VP

Jahr	Einwohner (01.01.)	natürliche Bevölkerungsentwicklung	Wanderungssaldo	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte am Arbeitsort	davon Einpendler	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	Pendler-saldo
2011	1242	-31		900	606	482	418
2010	1251	-19	10	870	600	459	411
2009	1285	-27	-7	869	619	449	420
2008	1291	-10	3	843	582	455	388
2007	1278	-17	30	821	577	430	391
2006	1291	-13	0	796	563	413	383
2005	1312	-19	-2	791	550	415	376
2004	1281	-23	54	790	543	427	363
2003	1282	-25	24	775	532	433	342
2002	1285	-29	26	710	466	445	265
2001	1298	-38	25	668	423	436	232
2000	1307	-19	10	663	407	462	201

Schon die Tatsache, dass gut 2/3 der im Ostseebad sozialversicherungspflichtig Beschäftigten inzwischen außerhalb des Gemeindegebiets wohnen, lässt erkennen, dass in der Gemeinde in der Vergangenheit der Eigenbedarf nicht abgedeckt werden konnte.

Dabei ist das starke Pendlervolumen raumordnerisch negativ zu bewerten. Mit dem Bevölkerungsverlust an das Umland entsteht nicht nur zusätzliches Verkehrsaufkommen (Pendlerverkehr) in einer bereits stark verkehrsbelasteten Region, vielmehr wird Göhren auch hinsichtlich der Funktionen geschwächt (z.B. reduzierte Auslastung der sozialen Infrastruktur wie Kita, Schule) und verliert damit tendenziell an Attraktivität als Wohnstandort.

Der Planung für den Bereich „Südlich der Hövtstraße – West“ wurde seitens des Amts für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Landesplanerischer Stellungnahme vom 07.08.2012 zugestimmt.

1.3.2) Ableitung aus dem FNP

Der Bebauungsplan kann aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Göhren stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Die südlich angrenzenden Offenlandflächen sind als Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt und sollen nach den Vorgaben des FNP dauerhaft unbebaut bleiben.

1.4) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet selbst ist unbebaut, schließt aber im Osten an Bestandsbebauung an. Die drei Grundstücke wurden früher als Garten genutzt, sind aber inzwischen zum Teil verwildert.

Im Osten schließt sich an das Plangebiet ein Wohngrundstück mit einer Pension "Haus Maiglöckchen" sowie eine Kleingartenanlage an. Nördlich der Hövtstraße liegt das ehemalige Urlauberdorf I, für das eine Neubebauung als Allgemeines Wohngebiet geplant ist (Bebauungsplan Nr. 16).

Das Plangebiet liegt in einer Senke zwischen der Hövtstraße (ca. 34m HN) und der südlichen Kuppe des Bakenbergs (ca. 43m HN). Es besteht keine Sichtverbindung zur Ostsee.

1.4.2) Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete

In einem geringen Abstand von rund 35m in südlicher Richtung liegt das FFH-Gebiet DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“. Südlich geht das FFH-Gebiet „Küstenlandschaft Südostrügen“ unmittelbar in das wesentlich größere das FFH-Gebiet DE 1749-302 „Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht“ über.

In einem Abstand von ca. 550m nördlich bzw. 200m südlich liegt das EU-Vogelschutzgebiets DE 1747-401 „Greifswalder Bodden“. Nachdem gemäß ursprünglicher Meldung vom 14.12.1992 die gesamte Ortslage innerhalb des EU-Vogelschutzgebiets lag, wurde mit Vorschlag von Januar 2008 die gesamte Ortslage einschließlich eines Pufferstreifens um die Bebauung und damit auch das Plangebiet aus dem Schutzgebiet ausgegliedert.

Die Verträglichkeit mit den Schutzzielen der beiden Natura 2000-Gebiete wurde standort- und vorhabenspezifisch nachgewiesen (Umweltplan GmbH, November 2010).

Biosphärenreservat Südost-Rügen

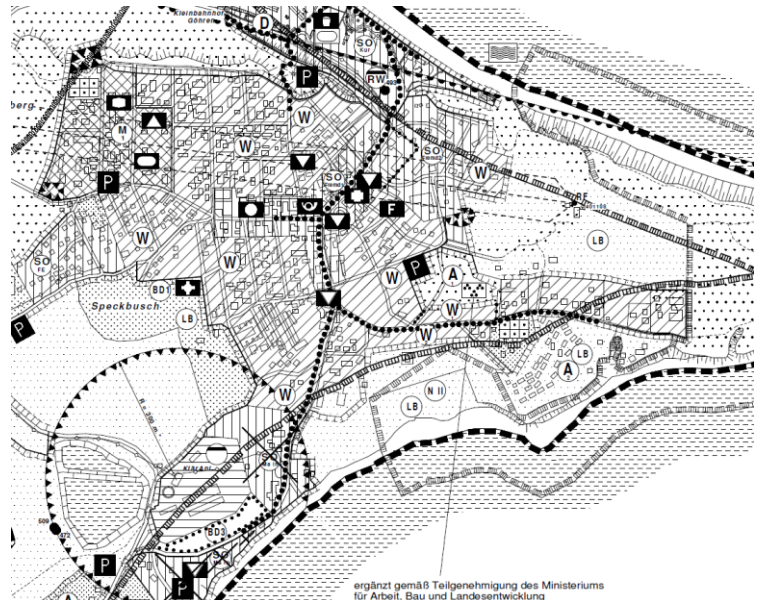


Abbildung 2 Ausschnitt FNP unmaßstäblich



Abbildung 3 Natura 2000-Gebiete: FFH blau, EU-Vogelschutz braun (Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>)

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

Naturschutzgebiete

In geringem Abstand von ca. 35m südlich liegt das Naturschutzgebiet 189 "Mönchgut: Nordperd", das hinsichtlich der Abgrenzung weitgehend identisch ist mit dem FFH-Gebiet „Küstenlandschaft Südostrügen“. Das NSG "Mönchgut: Nordperd" wurde am 12.09.1990 unter Schutz gestellt.

Biotope

Im Plangebiet selber befinden sich keine Biotope.

Der Biotopatlas des Landes vermerkt für das Umfeld zahlreiche Biotope, die jedoch zum Teil nicht mehr bestehen. Relevant für die Planung ist das in geringer Entfernung südlich zum Plangebiet liegende Biotop RUE09260 „verbuschter Halbtrockenrasen in Göhren“ als Trocken- und Magerrasen mit einer Fläche von 10452qm. Im Biotopbogen wird die Fläche als ruderalisierter und mit Eichen verbuschter Berghaarstrang-Halbtrockenrasen beschrieben. Das Substrat ist mäßig trockener, mesotropher Feinsand, der nur an einer Stelle gelöst und eutroph ist. Gemäß Biotopbogen droht das Biotop auf Teilflächen zuzuwachsen und sollte daher entbuscht und regelmäßig beweidet werden.

Südlich schließt sich das Biotop RUE09257 „Trockenrasen NSG Bakenberg, Göhren“ als Trocken- und Magerasen an. Die Fläche wird als Schafweide genutzt und ist gemäß Biotopbogen bei gleichbleibender Nutzung nicht gefährdet.

Alleenschutz

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

Bodendenkmale

Im Plangebiet selbst sind keine Bodendenkmale bekannt. Angesichts der Bodendenkmale auf den südlich angrenzenden Flächen besteht jedoch eine erhöhte Sorgfaltspflicht bei Bodenarbeiten.

Sonstiges

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V sowie außerhalb von Wasserschutzzonen.



Abbildung 4 Biosphärenreservat (rot schraffiert, NSG (rot) (Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>)



Abbildung 5 Biotope (Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>)

2) Städtebauliche Planung

2.1) Bebauungsentwurf

Die Planung sieht eine einreihige Ergänzung der Bebauung südlich entlang der Hövtstraße vor. Insgesamt können im Bereich des Bebauungsplans Nr. 12A drei Bauplätze gewonnen werden. Zusätzliche Erschließungsflächen werden nicht benötigt.

Das Bestandsgebäude (Haus „Maiglöckchen“) wird damit zukünftig in den Siedlungszusammenhang eingebunden. Gemäß Bebauungsplan Nr. 16 ist auch gegenüber des Plangebiets entlang der Hövtstraße eine Wohnbebauung vorgesehen. Der Flächennutzungsplan sieht darüber hinaus die Schließung der im Westen südlich der Hövtstraße verbleibenden Lücke vor. Damit wird zukünftig die Bebauung entlang der Hövtstraße vervollständigt und der im Osten bestehende Siedlungsbereich nahtlos an die Ortslage angeschlossen.

2.2) Begründung der grundlegenden Festsetzungen

2.2.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

Angesichts der geringen Plangebietsgröße stellt das Plangebiet eigentlich kein eigenständiges Baugebiet dar, sondern verbindet sich mit den angrenzenden Flächen zu einer einheitlichen Bebauung. Der FNP sieht im Planungsbereich eine Wohnbaufläche (W) vor, woraus angesichts des Ausschlusses aller Wohngebietsergänzenden Nutzungen ein reines Wohngebiet abgeleitet wird.

Der Bebauungsplan Nr. 16 lässt für die nördlich der Hövtstraße angrenzenden Flächen nur Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe zu. 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.

Hieran anknüpfend werden für das kleine Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12A nur Wohngebäude zugelassen. Räume für Freie Berufe sind nach § 13 BauNVO auch ohne ausdrückliche Regelungen in Wohngebieten zulässig.

Besonderes Augenmerk muss dabei auf den Ausschluss touristischer Nutzungen gelegt werden, da diese angesichts der hohen regionalen Nachfrage sowie der wirtschaftlichen Durchsetzungsfähigkeit geeignet sind, die Wohnnutzung zu verdrängen.

Die Firsthöhe wird mit 7,5 m über dem Niveau der Hövtstraße angesetzt, wobei jedoch der Geländeversprung nach Süden zu berücksichtigen ist. Bezogen auf das jeweilige Baufenster entspricht die zulässige Firsthöhe damit dem Maß der im Bebauungsplan Nr. 16 angrenzend geplanten Bebauung (8,5 m über Gelände).

Ausgehend von der Umgebungsbebauung kann damit sowohl eine zweigeschossige Bebauung mit eher flach geneigtem Dach oder eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Steildach realisiert werden.

2.2.2) Bauweise / Überbaubarer Bereich

In Entsprechung zur bestehenden sowie angrenzend geplanten Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als Einzelbaufenster festgesetzt: Durch die Größe der Baufenster bleibt dem Bauherrn für die genaue Positionierung ein gewisser Spielraum, da das Maß der baulichen Nutzung bereits durch die zulässige Grundfläche ausreichend bestimmt ist.

2.2.3) Festsetzung zur Grünordnung

Die Festsetzung zur Grünordnung umfasst ein Erhaltungsgebot für die Allee-Bäume entlang der

Hövtstraße.

2.2.3) Örtliche Bauvorschriften

Durch die örtlichen Bauvorschriften soll ein gewisser Grundkonsens hinsichtlich der äußeren Erscheinung gesichert werden. Hierbei spielt die Ausbildung des Daches als geneigtes Dach eine zentrale Rolle (als Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach). Ergänzend können begrünte Flachdächer genehmigt werden. Angesichts der Bedeutung der straßenseitigen Einfriedung für das Straßenbild wird eine einheitliche Gestaltung als Laubgehölzhecke vorgesehen.

2.3) Flächenbilanz

Durch die Planung wird die Gebäudegrundfläche (Hauptanlage) um 392 qm zunehmen. Insgesamt ergibt sich durch die Planung folgende Flächenbilanz:

Tabelle 2: Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	GRZ	Zulässige Bebauung	Zulässige Versiegelung	Veränderung Versiegelung
Reine Wohngebiete	1.568 qm	0,25	392 qm	588 qm	+ 588 qm
Verkehrsfläche (Bestand)	342 qm			ca. 272 qm	± 0 qm
Gesamtgebiet	1.910 qm		392 qm	860 qm	+ 588 qm

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Hövtstraße.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die angrenzenden Siedlungsbereiche gesichert.

Das *Schmutzwasser* ist dem ZWAR zu überlassen, indem der Anschluss an die öffentliche Kanalisation realisiert wird. Die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die in der Hövtstraße vorhandene Schmutzwasserleitung.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende *Niederschlagswasser* ist Abwasser gem. § 54 Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt dem ZWAR als zuständiger Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 Landeswassergesetz (LWaG)). Im Bereich der Hövtstraße besteht kein öffentlicher Regenwasserkanal. Anfallendes Niederschlagswasser hat auf den einzelnen Baugrundstücken zu verbleiben, d. h. es ist einer Brauchwassernutzung zuzuführen bzw. auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Niederschlagswasserversickerung wurde für den Bereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 16 durch Bodengutachten nachgewiesen.

Die *Trinkwasserversorgung* kann über die in der Hövtstraße liegende Trinkwasserleitung erfolgen. Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln.

Die *Löschwasserbereitstellung* für den Grundschutz (Löschzeit 2 Stunden) kann aus dem öffentlichen Netz erfolgen. Der Bedarf für ein Wohngebiet beträgt lt. DVGW Arbeitsblatt W 405, Abschnitt 4.4 und 4.5 800 l/min (48 m³/h). Lt. ZWAR kann Löschwasser über die vorhandenen Hydranten in der Hövtstraße in Höhe von max. 48 m³/h bereitgestellt werden. Bei darüber hinausgehendem Bedarf sind gesonderte Maßnahmen erforderlich.

Die *Elektroversorgung* kann über die in der Hövtstraße verlaufende Elektroleitung erfolgen. Entsprechend Aussage der E.ON edis AG ist die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie der-

zeit ausreichend gesichert, zusätzliche Anschlussmöglichkeiten im Rahmen von Lückenbebauungen oder Umnutzungen von Gebäuden sind durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes realisierbar.

Die *Gasversorgung* kann über die in der Hövtstraße verlaufende Gasleitung erfolgen. Für die Erschließung neuer Wohngebiete mit Erdgasleitungen gilt der mit der Gemeinde Ostseebad Göhren abgeschlossene Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) mit den „Ergänzenden Bedingungen“ der EWE Netz GmbH.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des *Rest- sowie des Biomülls* gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28.10.2013 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. Entsprechend der AGS sind „die zu leerenden Abfallbehälter sowie die zugelassenen Abfallsäcke“ zu den „vom Landkreis - Eigenbetrieb „AfR - Abfallwirtschaft für Rügen“-festgesetzten Zeiten an der Bürgersteigkanten bzw. am Straßenrand der Hövtstraße bereitzustellen.“

3) Auswirkungen / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die *Wohnbedürfnisse der Bevölkerung*: Angesichts weiterhin steigender Wohnflächenansprüche ist zur Sicherung des Einwohnerzahlen (und damit auch des Arbeitskräftepotenzials für ortsansässige Unternehmen) eine angemessene Neubebauung vor allem durch Flächenrecycling und Arrondierung zu ermöglichen. Die vorhandenen Bauplätze in der Gemeinde sind weitestgehend bebaut / vergeben. Über größere Baulandpotenziale in zentraler Lage verfügt die Gemeinde Ostseebad Göhren nicht mehr.
- die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Angesichts der Lage innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen sowie nahe zu Schutzgebieten nach internationalem und nationalem Recht ist dem Naturschutz hohe Bedeutung einzuräumen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet unmittelbar an die Ortslage grenzt und durch die anliegende Gemeindestraße bereits vorgeprägt wird. Die Bebauung erfolgt ohne zusätzliche Erschließungsflächen, so dass die Planung zu einer sparsamen Nutzung von Grund und Boden beiträgt.
- die *Belange der Baukultur*, hier insbesondere des *Orts- und Landschaftsbildes* § 1 (6) Nr. 5 BauGB). Angesichts der Lage am Ortsrand im Übergang in die offene Landschaft ist der Gestaltung großes Gewicht beizumessen. Allerdings ist der Blick von der Hövtstraße auf die nahe Ostsee durch den Hügelkamm des angrenzenden Bakenbergs versperrt, so dass das Plangebiet keine relevanten Blickbeziehungen berührt.

Darüber hinaus sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen. Da im Plangebiet derzeit weder Bebauung besteht noch zulässig ist und auch keine sonstige Nutzung vorliegt, betrifft dies vor allem den Schutz der Nachbarschaft. Dabei sind auch die hohen Schutzanforderungen des Reinen Wohngebiets (als Abwehranspruch gegen gewerbliche Nutzungen) zu berücksichtigen. Bis auf das isolierte Gebäude Haus Maiglöckchen bestehen im Umfeld des Plangebiets bislang noch keine Nutzungen. Angesichts eines weitgehend gleichen Nutzungsartenkatalogs für die Flächen des Bebauungsplans Nr. 16 sind auch zukünftig keine Nutzungskonflikte zu den angrenzend geplanten Baugrundstücken zu erwarten.

3.2) Kosten / Durchführungsvertrag

Durch das Vorhaben entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die Planung (B-Plan mit Grünordnung)

wurde durch privaten Vorhabenträger beauftragt.

Der Bereich ist bereits erschlossen; Maßnahmen zur äußeren Erschließung sind nicht notwendig. Damit verbessert sich durch die Maßnahme die Rentabilität der Versorgungsnetze.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Vorhabenträger getragen.

3.3) Umweltbericht

3.3.1) Allgemeines

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.

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind. Dabei werden die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen der Planung zugrunde gelegt:

- Anlagebedingt wird durch Nachverdichtung die Versiegelung im Plangebiet um 392qm Gebäudegrundfläche zuzüglich 196qm Nebenflächen zunehmen. Auf 980qm wird sich zudem die bisherige Biotopausstattung durch Anlage wohnungsnaher Freiflächen (Hausgärten) ändern. Damit könnten potenziell Lebensräume geschützter Tierarten betroffen sein. Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sind Bestand. Angesichts der Lage der geplanten Bebauung in einer Senke ohne Sichtbezug zur offenen Landschaft sind keine erheblichen Auswirkungen für das Landschaftsbild erkennbar.
- Betriebsbedingt werden durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen verursacht. Die zusätzlichen Bauplätze für Wohnnutzung bleiben im Vergleich mit der Nutzungsdichte angrenzender Siedlungsflächen gering. Die Verkehrszunahme durch die bis zu sechs Wohneinheiten ist nicht relevant. Die direkt an das Plangebiet angrenzenden Offenlandflächen werden als extensive Weide genutzt und sind daher eingezäunt, so dass keine Ausweitung siedlungsnaher Nutzungen zu erwarten ist.
- 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. Bei den neu zugelassenen Wohngebäuden handelt es sich um einfache Bauvorhaben, die im Wege der Genehmigungsfreistellung errichtet werden können.

Methoden:

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

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. "Anleitung zur Biotopkartierung im Gelände" Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998/Heft 1) erstellt (09.12.2008), welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz zugrunde liegt. Es wurden alle im Planungsgebiet befindlichen Strukturen erfasst und bewertet. Die Codierung erfolgte entsprechend der Artenausstattung und Strukturierung der erfassten Standorte. Eine Aktualisierung der Bestandsdarstellungen erfolgte im November 2009.

Die Eingriffsbilanz wird gem. „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3) ermittelt.

Die Brutvogel- und Reptilienfauna wurde anhand von Geländeerhebungen ermittelt. Für das Vorkommen weiterer Tiergruppen wurden entsprechende Potentialanalysen durchgeführt.

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

Insgesamt liegen zum Bebauungsplan folgende ergänzenden umweltrelevanten Untersuchungen / Planungen vor, die im Folgenden herangezogen werden:

- Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 12, Umweltplan GmbH, Juli 2013
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Umweltplan GmbH, Juli 2013
- FFH-Verträglichkeitsstudie nach § 34 BNatSchG zum FFH-Gebiet 1648-302 "Küstenlandschaft Südostrügen", Umweltplan GmbH, November 2010
- SPA-Verträglichkeitsstudie zu EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 "Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund", Umweltplan GmbH, November 2010.

Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

Tabelle 3: Übersicht über die Ziele und Maßgaben des Umweltschutzes und deren Umsetzung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Ziele/ Maßgaben des Umweltschutzes	Umsetzung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes
<i>Ziele der Fachgesetze</i>	
Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden nach § 1a BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinteilige Arrondierung des Siedlungsgebiets entlang bestehender Erschließungsanlagen ohne zusätzliche Verkehrsflächen • 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 einschlägiger 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"> • Kleinteilige Arrondierung des Siedlungsgebiets entlang bestehender Erschließungsanlagen ohne zusätzliche Verkehrsflächen • Schonung von nicht vorbelasteten Flächen im Außenbereich
Erhalt regionstypischer Siedlungsstrukturen und Bauformen	<ul style="list-style-type: none"> • keine großflächige Neuausweisung von Bauflächen • behutsame Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur
Erhalt, Pflege und Entwicklung von Strukturen und Einzelobjekten mit Lebensraumfunktion für Tier- und Pflanzenarten	<ul style="list-style-type: none"> • Beachtung des vorhandenen Baumbestands

3.3.2) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Nach der naturräumlichen Gliederung von Mecklenburg-Vorpommern (Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V, Umweltministerium M-V 2003) ist das Planungsgebiet Teil der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddengebiet“ und der Landschaftseinheit „Nord- und ostrügensches Hügel- und Boddenland“.

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 (Kartierungs-

einheit D2a 2, Leitbodenform Sand-Braunerde und –Rosterde mit Tieflehm-Fahlerde). Die Wasser-
verhältnisse sind als vernässungsfrei einzustufen.

Im Bereich der Gärten liegen Kultosole vor.

Bodenkontaminationen oder Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Wasser

Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des B-
Plangebietes liegt die Ostsee.

Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m. Damit ist das Grundwasser gegenüber flä-
chenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt (Geschütztheitsgrad B). Das Grundwas-
serdargebot (Ergiebigkeit der Grundwasserleiter) wird mit > 10.000 m³/d und die Grundwasserneu-
bildung mit 15% (im nördlichen Teil des Planungsgebietes) bzw. 20 bis 25% (im südlichen Teil) an-
gegeben (LAUN 1996).

Trinkwasserschutzgebiete sind im B-Plangebiet nicht vorhanden.

Klima/Luft

Das B-Plangebiet liegt regionalklimatisch im Bereich des östlichen Küstenklimas. Kennzeichnend
hierfür sind eine erhöhte Luftfeuchtigkeit, Windstärke und ausgeglichene Temperaturen. Da sich
diese makroklimatischen Gegebenheiten dem Wirkungskreis des Vorhabens entziehen, werden
diese nicht weiter vertieft.

Strukturen mit besonderer lokalklimatischer Relevanz sind im B-Plangebiet nicht vorhanden. Es sind
z.B. keine Waldflächen mit ihrer Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion vorhanden. Darüber
hinaus befinden sich im B-Plangebiet keine Ausgleichsräume für klimatisch belastete Räume, wie
z.B. überwärmte Siedlungskerne.

Nennenswerte Belastungsquellen für die Luftgüte sind nicht vorhanden.

Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt, landschaftlicher Freiraum

Geprägt wird das B-Plangebiet von nährstoffarmen Standorten, die sich in unterschiedlichen Nut-
zungen und damit z. T. in Sukzessionsstadien befinden (RHU/BBJ).

Südlich schließen sich fast flächendeckend ruderalisierte Halbtrocken- und Sandmagerrasen mit
eingelagerten Offenbodenbereichen und kleinen Abbruchkanten an. Bestimmende Vegetationsein-
heiten sind hier Rotstraußgras-Schafschwingel-Rasen. In der dem Kliff am nächsten gelegenen
Fläche sind mit acht gefährdeten Arten bzw. Arten der Vorwarnliste die meisten Pflanzenarten der
Roten Liste MV (2005) vertreten. Dabei handelt es u. a. mit *Phleum phleoides*, *Thalictrum minus*,
Sanguisorba minor und *Carlina vulgaris* vor allem um Vertreter der basenreichen Sandmagerrasen.

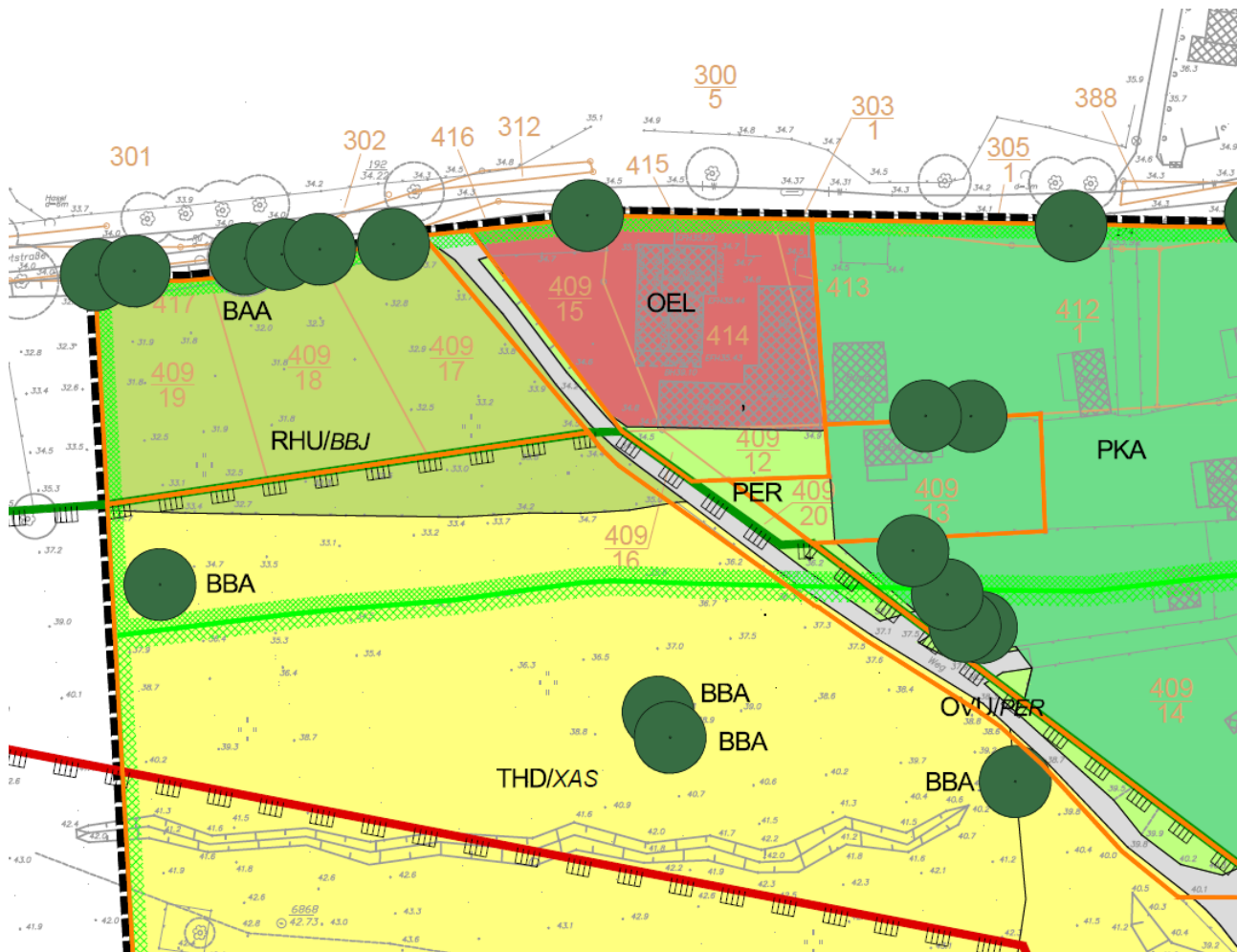


Abbildung 6 Biotoptypenkartierung Umweltplan GmbH

Tabelle 4: Biotope im Geltungsbereich des B-Plangebietes

Biotopcode	Nebencode	Biotopname	Beschreibung
Feldgehölze, Alleen und Baumreihen (B)			
BAA	-	Allee	Alleebaumbestand an der Hövtstraße (<i>Betula pendula</i>) • Bäume sind geschneitelt
BAS	-	Aufgelöste Allee	Alleebaumbestand an der Hövtstraße (<i>Betula pendula</i>) • Bäume sind geschneitelt
BBA	-	Älterer Einzelbaum	Markante Solitärbäume (u.a. <i>Quercus robur</i> , <i>Pinus sylvestris</i> , <i>Betula pendula</i>)
Trocken- und Magerrasen, Zwergstrauchheiden (T)			
THD	XAS	Ruderalisierter Halbtrockenrasen sonstiger Offenbodenbereich	Entbuschter Halbtrockenrasen auf dem Bakenberg • einzelne Bäume (<i>Quercus robur</i> , <i>Pinus sylvestris</i>) • durch Schafbeweidung Grasnarbe sehr kurz • Bereiche mit starkem Einfluss von Viehtritt („Gangeln“) • mehrere kleine Abbruchkanten
Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen (R)			

Biotopcode	Nebencode	Biotopname	Beschreibung
RHU	BBJ	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralbodenstandorte Jüngerer Einzelbaum	Brennessel-Knaulgras-Staudenflur Jungaufwuchs aus Eichen (<i>Quercus robur</i>) <ul style="list-style-type: none"> mit kleinflächigen Sand-Aufschüttungen und Bauschuttalagerungen
Grünanlagen der Siedlungsbereiche			
PER	-	Artenarmer Zierrasen	Artenarmer Zierrasen zwischen der Kleingartenanlage und einem unbefestigten Weg
PKA	-	Strukturarme Kleingartenanlage	Kleingartenanlage <ul style="list-style-type: none"> Hecken überwiegend aus nichtheimischen Sträuchern Zierrasen und wenige Einzelbäume (<i>Betula pendula</i>, <i>Quercus robur</i>, <i>Larix decidua</i>, <i>Populus alba</i>)
Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen (O)			
OEL	-	Lockerer Einzelhausgebiet	Wohnhaus/Pension <ul style="list-style-type: none"> Hecken überwiegend aus nichtheimischen Sträuchern Zierrasen
OVU	PER	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	Unbefestigter Wirtschaftsweg und Wirtschaftsweg mit Rasengittersteinen mit artenarmen Zierrasen

Zusammenfassend ergibt sich hinsichtlich der Wertigkeit und Empfindlichkeit der vorhandenen Biotoptypen folgende Einstufung:

Hohe Bedeutung für die Biotopfunktion: Ruderalisierte Halbtrockenrasen und Sandmagerrasen auf den südlich anschließenden Flächen sowie der vorhandene Alleebaumbestand an der Hövtstraße und der Altbaumbestand im B-Plangebiet; mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Nähr- und Schadstoffeinträgen, Bodenveränderung.

Mittlere Bedeutung für die Biotopfunktion: Ruderale Staudenfluren frischer bis trockener Standorte und ruderale Kriechrasen, teilweise mit Offenbodenbereichen oder aufgewachsenen Gehölzen als Sukzessionsstadien von Magerrasen bzw. ehemals bebauten Flächen im östlichen Teil und nordwestlichen des B-Plangebietes sowie ein Gebüsch im Bereich des ehemaligen Pumpenhauses, geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nähr- und Schadstoffeinträgen sowie Bodenveränderung.

Nachrangige Bedeutung für die Biotopfunktion: Strukturarme Kleingartenanlage, Zierrasenfläche, Wohnhaus/Pension mit Garten, unbefestigte Wege und Pfade; geringe Empfindlichkeit.

Im Zuge der Planung wurden umfangreiche artenschutzrechtliche Kartierungen vorgenommen.

Aus der Brutvogelkartierung geht hervor, dass die überwiegende Anzahl der Brutpaare in den südlichen, nicht von der geplanten Bebauung betroffenen Flächen ihre vermuteten Brutplätze hat. Es handelt sich insgesamt um eher ubiquitäre Arten, die derzeit nicht gefährdet sind. Folgende Arten können im Plangebiet bzw. dem näheren Umfeld nachgewiesen werden:

Tabelle 5: Im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung nachgewiesene Vogelarten

Art	Status
Amsel, <i>Turdus merula</i>	3 BP
Bachstelze, <i>Motacilla alba</i>	1 BP
Blaumeise, <i>Parus caeruleus</i>	1 BP
Bluthänfling, <i>Carduelis cannabina</i>	1 BP
Brandgans, <i>Tadorna tadorna</i>	1 BP in Kaninchenbau auf Weidefläche, max. 4 BP an Küste

Art	Status
Buchfink, <i>Fringilla coelebs</i>	1 Brutpaar
Dorngrasmücke, <i>Sylvia communis</i>	4 Brutverdacht
Feldlerche, <i>Alauda arvensis</i>	1 Brutpaar
Feldsperling, <i>Passer montanus</i>	1 Brutverdacht
Fitis, <i>Phylloscopus trochilus</i>	1 Brutverdacht
Gartengrasmücke, <i>Sylvia borin</i>	1 Brutverdacht
Gartenrotschwanz, <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	1 Brutverdacht
Gelbspötter, <i>Hippolais icterina</i>	3 Brutverdacht
Gimpel, <i>Pyrrhula pyrrhula</i>	2 Revierpaare
Goldammer, <i>Emberiza citrinella</i>	2 Brutpaar
Grauammer, <i>Miliaria calandra</i>	1 Brutpaar
Grünfink, <i>Carduelis chloris</i>	2 Brutpaare
Hausrotschwanz, <i>Phoenicurus ochruros</i>	1 Brutpaar
Hausperling, <i>Passer domesticus</i>	1 Brutpaar
Karmingimpel, <i>Carpodacus erythrinus</i>	1 Brutverdacht
Klappergrasmücke, <i>Sylvia curruca</i>	3 Brutverdacht
Kleiber, <i>Sitta europaea</i>	1 Brutverdacht
Kohlmeise, <i>Parus major</i>	2 Brutpaare
Mönchsgrasmücke, <i>Sylvia atricapilla</i>	2 Brutverdacht
Ringeltaube, <i>Columba palumbus</i>	2 Brutverdacht
Singdrossel, <i>Turdus philomelos</i>	1 Brutverdacht
Sumpfrohrsänger, <i>Acrocephalus palustris</i>	1 Brutverdacht
Uferschwalbe, <i>Riparia riparia</i>	mind. 25 BP
Zaunkönig, <i>Troglodytes troglodytes</i>	2 Brutverdacht
Zilpzalp, <i>Phylloscopus collybita</i>	2 Brutverdacht

Die Erfassung der Brutvogelfauna erfolgt anhand einer fünfmaligen Begehung des B-Plangebietes im Zeitraum von Anfang Mai bis Mitte Juni 2009 durch den Gutachter Norman Donner.

Bei der durchgeführten Kartierung konnten Waldeidechsen und Blindschleichen (teils in großen Dichten) nachgewiesen werden. Zur Erfassung der Reptilienfauna wurden im B-Plangebiet sowie im südlichen Umfeld an geeigneten Standorten insgesamt 20 Reptilienbleche ausgelegt, die im Zeitraum von Ende April bis Mitte September 2009 14mal kontrolliert wurden. Die Erfassung der Reptilienfauna wurde durch den Gutachter Dr. Ralf Grunewald durchgeführt.

Zauneidechsen und Glattnattern konnten trotz Lebensraumpotenzials damals auch auf den südlich anschließenden Flächen nicht nachgewiesen werden. Im Jahr 2013 wurde erstmals seit Beginn der systematischen Untersuchungen durch das Amt für das Biosphärenreservat Südost-Rügen das Vorkommen der Zauneidechse im Umfeld des Plangebiets auf dem Grünland ca. 10 m südlich der Kleingärten zweifelsfrei nachgewiesen. Angesichts der Lebensraumsprüche (wärmebegünstigte Standorte) ist mit Vorkommen im Plangebiet schon angesichts der Lage des Plangebiets nördlich der Hangkuppe (mit einer Neigung nach Norden), erst recht jedoch aufgrund des fortgeschrittenen Ruderalisierungsgrads der Gärten nicht zu rechnen.

Der Nachtkerzenschwärmer konnte nicht nachgewiesen werden.

Die Erfassung des Nachtkerzenschwärmers erfolgte anhand von zwei Begehungen im Juli 2009 durch das Gutachter Büro Henri Hoppe. Im Rahmen dieser Begehungen wurde das B-Plangebiet nach Raupenfutterpflanzen dieser Art abgesucht (Weidenröschen und Nachtkerzen). Die pflanzenartenreichen Brachen des B-Plangebietes bieten jedoch für adulte Nachtkerzenschwärmer ein gutes

Nektarangebot.

Fledermäuse sind im B-Plangebiet fast nur als Nahrungsgäste zu erwarten, die die Offenlandflächen als Jagdgebiete nutzen. Eine Ausnahme bildet hier die von Birken gesäumte Hövtstraße sowie mögliche Quartiere innerhalb der Gärten und der derzeit bebauten Flächen. Dabei ist von folgenden Arten auszugehen, die typischerweise im Umfeld erwartet werden können:

Tabelle 6: In der Region zu erwartende Fledermausarten

Art	Bemerkung
Großer Abendsegler	Jagd im offenen Luftraum
Breitflügelfledermaus	Jagd in mittleren Höhen entlang von Leitstrukturen (Hecken, Mauern,...)
Zwergfledermaus	Jagd entlang von Strukturen wie Hecken, Baumreihen, Lichtungen, Gewässerrändern, ...
Mückenfledermaus	Jagd entlang von Strukturen wie Hecken, Baumreihen, Lichtungen, Gewässerrändern, ...
Rauhhaufledermaus	Jagd entlang von Strukturen wie Hecken, Baumreihen, Lichtungen, Gewässerrändern, ...

Das Vorhaben befindet sich in keinem qualifizierten landschaftlichen Freiraum.

Landschaftsbild/Natürliche Erholungseignung

Das landschaftliche Erscheinungsbild des Plangebietes wird durch den südlich angrenzenden, in West-Ost-Richtung gestreckten Bakenberg geprägt. Der Bakenberg verstellt die direkte Blickbeziehungen von der Hövtstraße zur Ostsee.

Das landschaftliche Erscheinungsbild des nördlichen Teils des B-Plangebietes wird durch die vorhandene Bebauung an der Hövtstraße, die Kleingartenanlage sowie durch Ruderalfluren geprägt. Ortsbildprägend ist die vorhandene Birkenallee.

Das landschaftliche Erscheinungsbild der südlich anschließenden Bereiche wird im Westen durch offene Magerrasenflächen geprägt. Das Gelände fällt zur Ostsee hin ab. Es bestehen weitreichende Blickbeziehungen über die Halbinsel Mönchgut. Die großflächige Weidenutzung im südwestlichen Teil vermittelt den Eindruck einer harmonischen Kulturlandschaft und damit den Eindruck einer gewissen Naturnähe, auch wenn die natürliche Vegetation (Buchenwald) nicht mehr vorhanden ist.

Die natürliche Geländegestalt des Bakenberges ist durch eine inzwischen aufgelassene Sandentnahmestelle gestört. Die im Landschaftsbild störende ehemalige Bungalowsiedlung wurde bereits vorgezogen Ende 2006 zurückgebaut.

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

Mensch

Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich keine baulichen Nutzungen. Die früheren Gärten sind nicht zugänglich.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmale.

Auf den südlich anschließenden Flächen sind jedoch verschiedene Bodendenkmale bekannt. Im Umfeld der Bodendenkmale liegen zudem Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. nahe liegend ist.

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.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Planungsgebiet befindet sich wie die gesamte Ortslage Göhren vollständig innerhalb des Biosphärenreservates Südost-Rügen und des Landschaftsschutzgebietes „Biosphärenreservat Südost-Rügen“.

Von Süden reicht das folgende Gebiet des Netzes Natura 2000 bis auf einen geringen Abstand an das Plangebiet heran:

- FFH-Gebiet „Küstenlandschaft Südostrügen“ (EU-Nr. DE 1648-302)

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches des Planungsgebietes befindet sich zudem das folgende Schutzgebiet des Netzes Natura 2000:

- EU-Vogelschutzgebiet (SPA) Nr. 34: „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (EU-Nr. DE 1742-402)

Die südlich anschließenden Trockenrasenflächen gehören teilweise zum Kerngebiet des Naturschutzgroßprojektes „Ostrügensche Boddenlandschaft“ sowie zum Naturschutzgebiet „Mönchgut: Nordperd“. Das Weidegrünland, bestehend aus Halbtrockenrasen und Sandmagerrasen, unterliegt zudem nach § 20 NatSchAG M-V dem gesetzlichen Biotopschutz. Gleiches gilt für den Bestand an Sandmagerrasen im Bereich der aufgelassenen Sandentnahmestelle östlich des Wanderweges.

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere Einzelbäume. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über den Erdboden, sind nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

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

Das B-Plangebiet befindet sich außerhalb des 150 m-Küstenschutzbereich nach § 29 (1) NatSchAG M-V.

Sonstige Umweltbelange

Die sonstigen in § 1 Abs.6 Nr. 7 und in § 1a Abs.3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

3.3.3) Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Schutzgüter

Bei Durchführung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im B-Plangebiet erhöhen. Dies wirkt sich erheblich auf die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft aus. Die Versiegelung führt zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen, zur Verringerung der Grundwasserneubildungsfläche sowie zum Verlust mikroklimatischer Funktionen.

Für das Schutzgut Pflanzen/Tiere führt das Vorhaben überwiegend zum Verlust von Ruderalfluren, die ein Entwicklungspotential zu Trockenrasen (bei entsprechender Pflege) bzw. zu naturnahen Gehölzbeständen (bei natürlicher Vegetationsentwicklung) besitzen. Darüber hinaus sind Verluste von Gehölzaufwuchs zu verzeichnen. Als neue Biotopstrukturen sind gärtnerisch gestaltete Flächen zu erwarten. Es werden somit neue Lebensräume für siedlungsangepasste Arten entstehen.

Ein Verlust geschützter Alleebäume ist nicht absehbar. Die Alleebäume wurden eingemessen und als zu erhaltend festgesetzt. Die Grundstückszufahrten sind nur neben den zum Erhalt festgesetzten Bäumen zulässig. Geht man davon aus, dass die Grundstückszufahrten der Flst. 419 und 418 gebündelt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze liegen und die zu Flst. 417 entweder an der westlichen Grundstücksgrenze oder über den östlich anliegenden Weg erfolgt, ist die Erschließung der Baugrundstücke ohne Baumverluste möglich.

Auswirkungen auf die südlich angrenzenden Weideflächen infolge von schleichenden Nutzungen

infolge der Bebauung sind nicht zu erwarten (Ablagern von Gartenabfällen, Aufstellen von Gartenhäusern, Anlage von Spielmöglichkeiten für Kinder, wie z.B. ein Bolzplatz etc.), da der Bereich als extensives Weideland genutzt wird (hierfür liegt ein Eintrag im Grundbuch vor) und entsprechende Nutzungen durch den Pächter zur Anzeige gebracht werden. Auch die Gemeinde ist gesetzlich dazu verpflichtet, im Zuge des Monitorings unerwartete Umweltauswirkungen zu erfassen und für Abhilfe zu sorgen.

Für das Schutzgut Landschaftsbild ist eine Neustrukturierung des Ortsbildes zu erwarten.

Flächen mit einer besonderen Bedeutung für die Wohnumfeldfunktion gehen bei der Durchführung der Planung nicht verloren. Für das Schutzgut Mensch werden Flächen mit Wohnfunktion geschaffen. Angesichts der geplanten Nutzung (Reines Wohngebiet) mit einem eingeschränkten Nutzungsartenkatalog sind keine Nutzungskonflikte mit den in der Nachbarschaft bestehenden Nutzungen erkennbar.

Erhebliche Betroffenheiten für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter können ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Bodendenkmale liegen außerhalb des Plangebiets.

Eine Verstärkung der prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

Insgesamt betrachtet wird sich der Umweltzustand im B-Plangebiet bezogen auf die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft aufgrund des höheren Versiegelungsgrades graduell verschlechtern.

Andererseits wurden bereits im Vorfeld der Planung durch den Rückbau der Altbebauung Urlauberdorf II sowie die grundbuchliche Sicherung als extensives Weidegrünland hochwertige Tier- und Pflanzenlebensräume mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild gesichert.

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

Tabelle 7: 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 Ruderalfluren mit Entwicklungspotential zu Trockenrasen (bei entsprechender Pflege) bzw. naturnahen Gehölzbeständen (bei natürlicher Vegetationsentwicklung) durch die Umwandlung in Baugrundstücke 	●●
	<ul style="list-style-type: none"> Sicherung von Weidegrünland mit hohem Standortpotential für besondere Tier- und Pflanzenarten 	+
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> Neubebauung aus der offenen Landschaft heraus nicht sichtbar 	-
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Flächen mit geringer Bedeutung für die Wohnumfeldfunktion 	●
	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung neuer Flächen mit Wohnfunktion 	+
	<ul style="list-style-type: none"> Angesichts der Ausweisung als Reines Wohngebiet keine Nutzungskonflikte mit den in der Nachbarschaft bestehenden Nutzungen 	-
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Keine Betroffenheit bekannter Bodendenkmale 	-
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

Artenschutz

Bebauungspläne sind grundsätzlich nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszulösen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist aber zu beachten, dass Bebauungspläne Handlungen vorbereiten, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können. Bebauungspläne sind daher 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 relevant sind Tierarten der FFH-Richtlinie, Anhang IV, sowie europäische Vogelarten. Um das Vorkommen von Anhang IV-Arten und von europäischen Vogelarten zu erfassen, wurden eine Brutvogelkartierung, eine Reptilienkartierung und eine Nachtkerzenschwärmerkartierung durchgeführt. Das Vorkommen von Fledermäusen wurde anhand einer Potentialanalyse abgeprüft.

Im Ergebnis der Kartierungen wurden lediglich commune Vogelarten festgestellt. Die Birkenallee an der Hövtstraße sowie der vorhandene Gebäudebestand im B-Plangebiet bieten zudem Fledermausarten Quartiermöglichkeiten (sämtliche Fledermäuse gehören zu den Anhang IV-Arten). Zauneidechsen, Schlingnattern und Nachtkerzenschwärmer, weitere Anhang IV-Arten, deren Vorkommen vermutet wurde, konnten weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung nachgewiesen werden.

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

- Einzäunung des Offenlandes bzw. der dort verlaufenden Wege (hundesicherer Zaun)
- Erhalt der Birken entlang der Hövtstraße (potentielle Fledermausquartiere, Bruthöhlen für Vogelarten)
- Weiterhin extensive Pflege des Weidegrünlandes
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutsaison von Vögeln

Die auf den südlich angrenzenden Flächen erfasste potentielle Bruthöhle der Brandgans ist durch das Vorhaben nicht betroffen. Sie befindet sich in mitten der Flächen, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft grundbuchlich gesichert wurden. Die potentielle Bruthöhle ist zudem durch den Bakenberg von der geplanten Wohnbebauung abgeschirmt.

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

FFH-Verträglichkeit

Von Süden reicht das folgende Gebiet des Netzes Natura 2000 bis auf einen geringen Abstand an das Plangebiet heran:

- FFH-Gebiet „Küstenlandschaft Südostrügen“ (EU-Nr. DE 1648-302)

Im Umfeld des B-Plangebietes liegt darüber hinaus das folgende Schutzgebiet des Natura 2000-Systems:

- EU-Vogelschutzgebiet (SPA) Nr. 34: „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (EU-Nr. DE 1742-402)

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete zu den geplanten Baugebieten¹, der Struktur des B-

¹ Die minimale Entfernung des westlichen Wohngebietes zum FFH-Gebiet beträgt ca. 35 m. Das FFH-Gebiet ist hier durch die Kammlinie des Bakenbergs von dem geplanten Baugebiet abgeschirmt. Das östliche Wohngebiet hat einen Minimalabstand von ca. 25 m zum FFH-Gebiet. Das FFH-Gebiet umschließt hier je-

Plangebietes und der Art der Vorhaben können Beeinträchtigungen der genannten Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

Zur Brandgans als Zielart des EU-Vogelschutzgebietes muss in diesem Zusammenhang angemerkt werden, dass Brutvorkommen bzw. Habitate von Arten im Rahmen des Umgebungsschutzes nur berücksichtigt werden, wenn sie eine bedeutende Funktion für den Erhaltungszustand der Zielarten im Schutzgebiet aufweisen, z.B. als genetischer Austauschpool oder als bedeutsame Nahrungsfläche. Dieses Kriterium wird nicht schon erfüllt, nur weil ein Vorkommen der Brandgans in Nachbarschaft zum Schutzgebiet brütet. Das Brutvorkommen liegt darüber hinaus in einem deutlich vorbelasteten Bereich (Hunde, Spaziergänger), in dem zusätzlich ein hoher Prädationsdruck für Brandgänse herrscht. Insofern ist eher davon auszugehen, dass Brandgänse aufgrund von Störungen oder Prädation schon heute einen geringen Reproduktionserfolg aufweisen. Daher ist nicht zu erkennen, dass dieses Einzelvorkommen bzw. dessen Habitatfläche von herausgehobener Bedeutung für den Erhaltungszustand der Brandgans innerhalb des Schutzgebietes sein kann. Vor diesem Hintergrund wäre selbst ein Erlöschen des Brutplatzes ohne direkte Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Art im EU-Vogelschutzgebiet.

Weiterhin muss betont werden, dass sich die Bruthöhle außerhalb des Plangebiets befindet. Eine Bebauung ist hier nicht vorgesehen. Außerdem befindet sich die Bruthöhle am seeseitigen Hang des Bakenberges und ist durch die Hügelkuppe gegenüber der Hövtstraße und damit auch der geplanten Bebauung abgeschirmt.

Im Allgemeinen muss der Erhalt bzw. die Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des EU-Vogelschutzgebietes innerhalb der Grenzen des Schutzgebietes sichergestellt werden. Das zeigt sich in der Praxis u.a. auch darin, dass angrenzende Brutvorkommen oder Habitate außerhalb des Schutzgebietes bei der Bewertung des Erhaltungszustandes der Zielarten im Rahmen der Managementplanung keine Berücksichtigung finden dürfen. Durch geeignete Maßnahmen in den Grenzen des Schutzgebietes ist es möglich, den günstigen Erhaltungszustand der Art zu sichern bzw. wiederherzustellen.

Die bau- und betriebsbedingten optischen und akustischen Wirkungen vom B-Plangebiet in das Schutzgebiet hinein führen zu keiner relevanten Zunahme von Beeinträchtigungen von Brandgänsen im Schutzgebiet. Dabei muss man die derzeitige Beeinträchtigungssituation berücksichtigen. Schon heute ist der dem B-Plangebiet vorgelagerte Küstenabschnitt stark von Menschen (Urlauber, Bewohner, teilweise mit Hunden) frequentiert. Diese Störungen sind für die im Uferbereich/Flachwasserbereich nach Nahrung suchenden bzw. ruhenden Brandgänse so gravierend, dass man davon ausgehen muss, dass sie schon heute regelmäßig diesen Bereich bei Störungen verlassen. Diese vorhandenen Beeinträchtigungen überlagern die akustischen und optischen Wirkungen des Vorhabens praktisch vollständig.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Für das B-Planverfahren sind keine Ausnahmen oder Befreiungen von Schutzbestimmungen erforderlich.

Das B-Plangebiet liegt außerhalb des 150 m-Küstenschutzbereichs nach § 29 (1) NatSchAG M-V.

3.3.4) Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die geplanten Baugrundstücke verbuschen und sich langfristig wieder bewalden (insbesondere mit positiver Auswirkung auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Klima/Luft).

3.3.5) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind die folgenden Maßnahmen geplant:

doch ein Grundstück mit einem Wohnhaus. Das FFH-Gebiet ist damit durch die Kammlinie des Bakenbergs und ein vorhandenes Wohngrundstück von den geplanten zwei Baugebieten abgeschirmt. Der Minimalabstand der geplante Bebauung zum EU-Vogelschutzgebiet beträgt ca. 150 m.

- Erhalt des Gehölzbestandes im südöstlichen Teil des B-Plangebietes im Bereich des ehemaligen Pumpenhauses
- Festsetzung der Baugrenzen unter Beachtung des geschützten Baumbestandes
- Festsetzung von Sichtachsen zur Ostsee

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)
- Durchführung von Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung nicht im Zeitraum vom 01.03.-30.09. gemäß § 39 (5) BNatSchG

Bereits im Zuge der Planung wurde der Bereich des früheren Urlauberdorfs II beräumt und grundbuchlich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert.

Unvermeidbare Eingriffe werden auf der Grundlage der folgenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanz durch Beteiligung am Ökokonto Prosnitz ausgeglichen.

3.3.6) Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Methodische Vorgehensweise

Das folgende Schema gibt eine Übersicht zur methodischen Vorgehensweise der Ermittlung des Kompensationsbedarfes (HINWEISE ZUR EINGRIFFSREGELUNG; LUNG 1999)

I. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsflächenäquivalents

Analyse der betroffenen Biotoptypen	
- Biotopwertermittlung	- unmittelbar betroffene Biotoptypen und Biotop(typen) komplexe im Baufeld und in den Wirkzonen
- Freiraum-Beeinträchtigungsgrad	- Abstand zu Störquellen (Berücksichtigung von Vorbelastungen)
- mittelbare Eingriffswirkungen (Wirkungsfaktor)	- mittelbar betroffene Biotoptypen (Wertstufe ≥ 2) in eingriffsrelevanten Wirkzonen



II. Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Analyse von Sonderfunktionen	
- Landschaftliche Freiräume	- Landschaftliche Freiräume mit Wertstufe 4 oder auch 3, wenn sie mit einem überdurchschnittlichen Natürlichkeitsgrad verbunden sind
- Tierarten	- Home ranges von sensiblen Arten und/ oder Arten mit großen Raumansprüchen - besondere faunistische Funktionsgefüge
- Landschaftsbild	- Landschaftsbildräume mit Wertstufe ≥ 3
- abiotische Wert- und Funktionselemente	- besondere Leistungsbereiche abiotischer Wert- und Funktionselemente



III. Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der geplanten Maßnahmen

Biotopwertansprache der geplanten Kompensationsmaßnahmen	
- Biotopwertprognose (verbal-argumentative Begründung höherer Wertstufen)	- Bereiche mit geplanter Biotopwertverbesserung



IV. Gesamtbilanzierung

Gegenüberstellung der Flächenäquivalente von Bedarf und Planung (potenziell geeignete Kompensationsmaßnahmen)
Zusammenfassende Darstellung der additiven Kompensationskomponenten

Bei der folgenden Bilanzierung der Eingriffe wird davon ausgegangen, dass alle vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Boden, Wasser, Klima/ Luft

Eingriff	Umfang (m ²)	Kompensationsmaßnahme	Umfang (m ²)
Versiegelung von bislang naturnaushaltswirksamen Freiflächen allgemeiner Bedeutung: Zulässige Neuversiegelung: Wohngebiete Verkehrsfläche Summe	588 Bestand 588	Multifunktionale Kompensation über die Biotopfunktion	

Arten und Lebensräume

Eingriff	Umfang (m ²)	Kompensationsmaßnahme	Umfang (m ²)
Teilverluste bei Biotopen durch die Anlage von Gebäuden, Gärten, Verkehrsflächen und sonstigen voll- und teilversiegelten Flächen RHU/BBJ Summe	1.568 1.568	Kompensationsmindernde Maßnahmen: Anlage von Hausgärten und sonstigen Freianlagen innerhalb der Baugebiete (nicht überbaubare Grundstücksflächen) Summe Kompensationsmaßnahmen: Beteiligung an Ökokonto	980 980

Landschafts-/ Ortsbild

Eingriff	Umfang	Kompensationsmaßnahme	Umfang
Für das Landschaftsbild werden keine erheblichen Eingriffe bilanziert. Mit dem Vorhaben wird eine behutsame, ortsbildgerechte Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur erzielt. Das angrenzend vorhandene, landschaftsbildprägende Extensivgrünland bleibt erhalten und wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12B gesichert.	-	-	-

Erholungsnutzung

Eingriff	Umfang	Kompensationsmaßnahme	Umfang
Für die Erholungsnutzung werden keine erheblichen Eingriffe bilanziert. Die bestehenden Wege bleiben erhalten. Durch die Etablierung der Weidenutzung als historische Landnutzungsform wird der Erlebniswert der Landschaft gesteigert.	-	-	-

Abgrenzung der Wirkzonen und Beeinträchtigungsintensitäten

Den projektspezifischen Wirkungen entsprechend (siehe Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) werden die folgenden Beeinträchtigungsintensitäten festgelegt:

Tabelle 1: Beeinträchtigungsintensitäten

Lage	Intensitätsgrad	Wirkungsfaktor	Leistungsfaktor
Biotopbeseitigung durch Versiegelung			
▪ Gebäude	100 %	1,0	-
▪ Verkehrsflächen	100 %	1,0	-
Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust			
▪ Flächen für Gärten (nicht überbaubare Grundstücksflächen)	100 %	1,0	-
▪ Grünstreifen innerhalb der Verkehrsflächen	100 %	1,0	-
Wirkzone (innerhalb des B-Plangebietes)			
▪ kompensationsmindernde Maßnahmen (Hausgärten)	-	-	0,8

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Das B-Plangebiet grenzt im Norden an die Hövtstraße. Diese Straße stellt die einzige relevante Störquelle im Bereich des B-Plangebietes dar.

Entsprechend des Abstandes der Vorhabensbestandteile von dieser Störquelle wurden folgende Korrekturfaktoren zugrundegelegt (grau hinterlegte Spalte):

Tabelle 2: Abstände zu freiraumbeeinträchtigenden Einrichtungen

Freiraumbeeinträchtigungsgrade (FBG)	1	2	3	4
Abstand des Vorhabens zu vorhandenen freiraumbeeinträchtigenden Einrichtungen	≤ 50 m	≤ 200 m	≤ 800 m	> 800 m
Korrekturfaktor	x 0,75	X 1,00	x 1,25	x 1,50

Ableitung des biotopbezogenen Kompensationserfordernisses

Jedem vom Eingriff betroffenen Biotop ist ein Kompensationserfordernis zuzuordnen, das geeignet ist, betroffene Werte und Funktionen des Naturhaushalts wiederherzustellen. Das biotopbezogene Kompensationserfordernis richtet sich nach der Gesamtbewertung des Biotops.

Tabelle 3: Ermittlung des biotopbezogenen Kompensationserfordernisses für vom Eingriff betroffene Biotope

Biotopcode	Höchste Wertstufe	Kompensationserfordernis
RHU/BBJ	2	2,5

Ermittlung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Der Umfang des Biotopverlustes durch Flächenversiegelung wird bezogen auf die Baugebiete an-

hand der jeweiligen Grundflächenzahl (GRZ) unter Berücksichtigung von § 19(4) BauNVO angesetzt. Für die verbleibenden Grundstücksflächen der Baugebiete, die nicht überbaut werden dürfen, wird ein vollständiger Biotopverlust durch die Anlage von Hausgärten oder sonstige Freianlagen angenommen.

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

In der folgenden Tabelle wird der Kompensationsbedarf für die Biotopverluste mit Flächenversiegelung dargestellt.

Tabelle 4: Bestimmung des Kompensationsbedarfes, Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertstufe (Biotopwert)	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung	Konkretisiertes Kompensationserfordernis	Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)
➤ Wohngebiet (WR) westlich der Kleingartenanlage: GRZ 0,25, Gesamtumfang 1.568 m ² , Anteil der zulässigen Versiegelung 588 m ²						
RHU/BBJ	588	2	2,5 + 0,5	0,75	2,25	2.352
Summe Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (gerundet)						2.352

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

In der folgenden Tabelle wird der Kompensationsbedarf für die Biotopverluste mit Funktionsverlust dargestellt.

Tabelle 5: Bestimmung des Kompensationsbedarfs Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertstufe (Biotopwert)	Kompensationserfordernis	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung	Konkretisiertes Kompensationserfordernis	Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)
➤ Wohngebiet (WR) westlich der Kleingartenanlage: GRZ 0,25, Gesamtumfang 1.568 m ² , Anteil der zulässigen Versiegelung 588 m ²						
RHU/BBJ	980	2	2,5	0,75	1,875	1.838
Summe Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust						1.838

Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Eingriffswirkungen)

Für die südlich an das B-Plangebiet angrenzenden Bereiche sind keine über die bestehenden Vorbelastungen hinausgehenden erheblichen anlagen- bzw. betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Stoffeintrag, Lärm und optische Störwirkungen zu erwarten.

Für mittelbare Biotopbeeinträchtigungen wird folglich kein Kompensationsbedarf festgestellt.

Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume, faunistischer und abiotischer Sonderfunktionen und Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Boden: Die durch Versiegelung und Überbauung betroffenen Böden des B-Plangebiets besitzen auf Grund ihrer anthropogenen Überformung nur eine allgemeine Bedeutung im Naturhaushalt. Ein additiver Kompensationsbedarf für abiotische Sonderfunktionen des Bodens besteht somit **nicht**.

Wasser: Hinsichtlich des Grundwassers wird dem Geltungsbereich eine allgemeine Bedeutung zugeordnet. Ein additiver Kompensationsbedarf besteht somit nicht.

Oberflächengewässer sind im B-Plangebiet nicht vorhanden.

Landschaftlicher Freiraum: Das B-Planvorhaben befindet sich in keinem qualifizierten landschaftlichen Freiraum. Eine additive Kompensation ist daher **nicht** erforderlich.

Fauna: Da das Planungsgebiet in Teilen bereits einer Nutzung unterliegt (Kleingartenanlage, Wohnhaus/Pension, Wanderwege), ist davon auszugehen, dass die hier anzutreffenden Arten dem Nutzungsdruck und den daraus resultierenden Störwirkungen gegenüber gering empfindlich reagieren.

Es ergibt sich somit **kein** additiver Kompensationsbedarf für Beeinträchtigungen faunistischer Sonderfunktionen.

Landschaftsbild: Die geplante Bebauung an der Hövtstraße wird sich in die vorhandene Bebauung einfügen und somit keinen visuellen Störreiz im Landschaftsbild darstellen. Das großflächige, landschaftsbildprägende Extensivgrünland wird durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft langfristig gesichert. Blickbeziehungen von der Hövtstraße zur Ostsee bleiben durch die Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, erhalten.

Ein additiver Kompensationsbedarf besteht demzufolge **nicht**.

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

Aus den folgenden Tabellen ist der gesamte Bedarf von Kompensationsflächenäquivalenten sowie die Erforderlichkeit additiver Kompensationsbetrachtungen ersichtlich.

Table 6: Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs für die Biotopfunktion

Teilpositionen	Kompensationsflächenbedarf (Äquivalente), Bezugsgröße = m ²
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	2.352
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	1.838
Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)	-
gesamt	4.190

Table 7: Erforderlichkeit einer additiven Kompensation

Wert- und Funktionselement	additive Kompensationsmaßnahmen erforderlich
Vorkommen von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen	-
Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen	-
Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen	-
Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: Boden	-
Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: Wasser	-
Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: Klima/Luft	-
Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes	-

Bilanzierung der kompensationsmindernden Maßnahmen im Vorhabengebiet

Die Grundstücksflächen, die nicht überbaut werden dürfen, werden gärtnerisch genutzt und sind damit für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht ohne Bedeutung. Die Anlage von Gärten wird daher als kompensationsmindernde Maßnahmen bilanziert. Da die Anlage von Hausgärten keine Kompensationsmaßnahmen darstellt, wird die Wertstufe mit 0 angesetzt. Der Kompensationswert wird im mittleren Bereich der Spanne festgelegt, da eine relativ geringe GRZ festgesetzt wird und somit verhältnismäßig große Gärten entstehen werden. Der Leistungsfaktor wird mit 0,8 angesetzt, da Hausgärten per Definition an Häuser gebunden sind und somit die Hausnähe nicht

wesentlich wertmindernd in Ansatz gebracht werden kann.

In der folgenden Tabelle 8 sind die geplanten kompensationsmindernden Maßnahmen dargestellt:

Tabelle 8: Bilanzierung der kompensationsmindernden Maßnahmen im B-Plangebiet

Maßnahme	Fläche [m ²]	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent (Planung)/ KFÄ
Hausgärten im Wohngebiet	980	0	0,5	0,8	392
	Gesamtumfang (gerundet)				392
	Gesamtbedarf Biotopfunktion				4.190
	verbleibender Bedarf Kompensationsmaßnahmen				3.798

Ermittlung des Kompensationserfordernis für den Verlust geschützter Einzelbäume

Nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Grundstückszufahrten unter Beachtung des vorhandenen Baumbestands an der Hövtstraße angelegt werden. Es besteht somit kein additives Kompensationserfordernis für den Verlust von Einzelbäumen. Sollte sich im Rahmen der Bauausführung zeigen, dass einzelne Bäume gefällt werden müssen, so ist die Fällung gesondert zu beantragen und zu kompensieren.

Externe Kompensation

Für den Ausgleich sind die folgenden Maßnahmen geplant:

- Beteiligung am Ökokonto Prosnitz

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

3.3.7) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Planung ist eine städtebaulich geordnete kleinteilige Arrondierung entlang bestehender Erschließungsstraßen gemäß der Flächendarstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nutzung von bestehenden Erschließungsflächen). Durch den parallelen Rückbau der ehemaligen Bungalowsiedlung südlich der Hövtstraße (vgl. Bebauungsplan Nr. 12B) wurde die Bautiefe entlang der Hövtstraße auf eine einreihige Gebäudeanordnung reduziert. Die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, den naturschutzfachlichen Maßnahmen auf ihren Grundstücken zuzustimmen (Rückbau und extensive Beweidung), war seinerzeit im Vertrauen auf das eingeleitete Bebauungsplanverfahren motiviert.

Es bestehen damit grundsätzlich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, um die Planungsziele zu erreichen.

3.3.8) Geplante Maßnahmen zur Überwachung (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 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);

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)

3.3.9) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Als Ersatz für die ehemalige Bungalowsiedlung II südlich der Hövtstraße soll der Bereich entlang der Hövtstraße städtebaulich neu geordnet werden. Hierfür werden die B-Pläne Nr. 12A „Wohngebiet südlich der Hövtstraße -West“ und 12B „Wohngebiet südlich der Hövtstraße – Ost“ aufgestellt.

Geplant ist eine Entwicklung von Wohnbauland an der Hövtstraße (insgesamt acht Baugrundstücke) für eine einreihige Bebauung. Die südlich angrenzenden Flächen wurden grundbuchlich als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Diese Flächen umfassen das vorhandene Weidegrünland westlich des Wanderweges, der von der Hövtstraße zum Strandabgang führt, sowie den größten Teil des Standortes der östlich dieses Weges gelegenen Rückbaufläche der ehemaligen Bungalowanlage.

Der B-Plan Nr. 12A für den westlichen Abschnitt führt zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Die Kompensation erfolgt durch Abbuchung von einem Ökokonto.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden unter Beachtung der aufgeführten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgelöst.

Darüber hinaus ist das Vorhaben nicht geeignet, Natura 2000-Gebiete zu beeinträchtigen.

Ostseebad Göhren,
Oktober 2013

Anlage 1:

Chronologie zum B-Plan Nr. 12 "Wohngebiet südlich der Hövtstraße" der Gemeinde Ostseebad Göhren	
2005	<p>Termin vor Ort: Herr Lehmann und Frau Brendler, Nationalparkamt Rügen (NPA), sowie Herr Volk</p> <p><u>Thema:</u> Herr Volk stellt sein Vorhaben vor (Bau von vier Einfamilienhäusern) in der Hövtstraße und bittet um Diskussion der naturschutzfachlichen Umsetzungsmöglichkeiten</p>
12.09.2005	<p>Herr Volk übergibt an Frau Brendler, NPA Rügen, eine Kurzbeschreibung und einen Lageplan zum Bau von vier Einfamilienhäusern in der Göhrener Hövtstraße und bittet um schriftliche Bestätigung durch das NPA, dass er aus naturschutzfachlicher Sicht dort bauen kann, Herr Volk erhält keine schriftliche Bestätigung, da nur die Gemeinde die Planungshoheit besitzt und dem Ergebnis eines B-Planverfahrens nicht vorgegriffen werden kann.</p>
14.03.2006	<p>Vereinbarung zum Rückbau der Bungalowruinen am Nordperd, Göhren, Flur 1, Flurstück 409/11 und 409/22 (jetzt 409/27, 409/28 und 409/34) zwischen C. Koos, Bürgermeisterin Ostseebad Göhren, L. Volk, Grundeigentümer und Dr. B. Rost, Geschäftsführer des LPV Ostrügen</p> <p><u>Inhalt:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Rückbau der Bungalowanlage, künftige Nutzung als Weideland mit einschüriger Mahd mit dem Ziel der Etablierung von Trockenrasen auf Teilen der Flurstücke 409/11 und 409/22• Verpflichtung der Gemeinde, die extensive Grünlandnutzung Trockenrasen auf Teilen der Flurstücke 409/11 und 409/22 mit Bauleitplanungen zu sichern und außer der Zeilenbebauung an der Hövtstraße keine weitere Bebauung zu genehmigen• Herr Volk hat keinerlei finanzielle Lasten, die mit diesem Rückbau verbunden sind, zu tragen• Bereitschaftserklärung von Herrn Volk, dass nach Unterzeichnung der Vereinbarung eine Grunddienstbarkeit für Teile der Flurstücke 409/11 und 409/22 eingetragen wird (extensive Grünlandnutzung)
18.03.2006	<p>Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes, Schreiben von Frau Viola Höfs und Herrn Lars-Carsten Volks</p>
11.05.2006	<p>Ergänzende Vereinbarung über den Rückbau von Bungalowruinen am Nordperd bei Göhren zwischen Dr. B. Rost, Geschäftsführer des LPV Ostrügen, und L. Volk, Grundeigentümer</p> <p><u>Inhalt:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Punkt 2: <i>"Ergänzend zur o.a. dreiseitigen Vereinbarung erkennen Herr L. Volk und der LPV Ostrügen die Sinnhaftigkeit einer Komplettberäumung aller auf den o.g. Flurstücken vorhandenen Bungalowruinen. das bedeutet, dass im Zuge dieses Rückbaus auch die Bungalows rückgebaut werden, die auf den Teilen o.a. Flurstücke stehen, über die ein B-Plan-Verfahren eingeleitet ist."</i>• Punkt 3: <i>"Beide Vertragspartner stimmen darin überein, dass es bei unbekannter Dauer und Ausgang dieses B-Plan-Verfahrens für das Ortsbild dieses Teiles von Göhren wichtig ist, dass die Bungalowruinen sämtlich verschwinden und nicht länger das Ortsbild verschandeln."</i>• Punkt 4: <i>"Beide Vertragspartner sind sich darüber im Klaren, dass mit öffentlichen Mitteln der Rückbau nur derjenigen Bungalows finanziert werden kann, die auf den Teilen der o.a. Flurstücke liegen, die für eine Grünlandnutzung im Sinne des P+E-Planes des LPV Ostrügen vorgesehen sind. Dies bedeutet, dass dem LPV Ostrügen im Falle einer B-Plan-Bestätigung von Herrn Lars Volk anteilig die Rückbaukosten für die Bungalows zurück überwiesen werden, die im B-Plan-Gebiet liegen. Dazu werden die Gesamtrückbaukosten durch die Anzahl der rückgebauten Bungalows dividiert und das Ergebnis mit der Anzahl der vom B-Plangebiet rückgebauten Bungalows multipliziert."</i>

Chronologie zum B-Plan Nr. 12 "Wohngebiet südlich der Hövtstraße" der Gemeinde Ostseebad Göhren	
17.05.2006	<p>Gespräch im Amt für das Biosphärenreservat Südostrügen (AfBRSOR) zwischen Herrn Lehmann, Frau Brendler (AfBRSOR) und Herrn Dr. Rost (LPV)</p> <p><u>Thema:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Anfrage von Herrn Dr. Rost nach Schreiben an L. Volk, dass der Bungalowrückbau z.T. als Ausgleich anerkannt wird (dieses Schreiben wird zugesichert)
30.05.2006	<p>Schreiben des AfBRSOR an Herrn Volk</p> <p><u>Inhalt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Bestätigung durch das AfBRSOR, dass der Bungalowrückbau grundsätzlich als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden kann, auch wenn der Rückbau zeitlich vor dem Eingriff erfolgen sollte, sofern sich der Eingriffsverursacher in entsprechender Höhe und Art und Weise am Rückbau der Bungalowruinen beteiligen würde
26.06.2006	<p>Beratung der Gemeinde über ein Aufstellungsverfahren</p> <p><u>Ergebnis:</u></p> <p>Die Gemeinde beschließt einen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Der städtebauliche Entwurf ist hierfür den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde anzupassen (u.a. keine zweireihige Bebauung östlich der Kleingartenanlage).</p> <p>Weiterhin beschließt die Gemeinde, dass vor Beginn des förmlichen Aufstellverfahrens ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und Herrn Volk zur Kostenübernahme abzuschließen ist.</p>
19.07.2006	<p>Unterzeichnung eines Notarvertrags für die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die folgenden Flurstücke der Flur 1 in der Gemarkung Göhren:</p> <p>409/11 ca. 18.000 qm 409/22 ca. 35.000 qm</p> <p>Eintragung einer Dienstbarkeit (für 25 Jahre extensive Grünlandnutzung)</p>
18.09.2006	<p>Beschluss der Gemeinde zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wohngebiet südlich der Hövtstraße"</p> <p><u>Planungsziel gem. Aufstellungsbeschluss:</u></p> <p><i>"Im Bereich des ehemaligen Bungalowdorfes II bzw. östlich und westlich davon soll ein Gebiet mit Wohn- und Ferienhausbebauung² entwickelt werden. Die Kleingartenanlage soll bis auf drei Ausnahmen als solche weiterhin bestehen bleiben.³ Die ca. 30 vorhandenen sehr desolaten Bungalows mit ihren Terrassen und Zuwegungen sollen abgerissen und entsiegelt werden. Die neue Bebauung westlich der Kleingartenanlage wird zweireihig und östlich der Kleingartenanlage ein- bzw. zweireihig im Süden der Straße angeordnet (siehe Plan-Vorentwurf).⁴ Damit zieht sich im Plangebiet die vorhandene Bebauungslinie in Richtung Straße zurück, der gesamte südliche Teil des Plan-Gebietes mit seinen entsiegelten Flächen steht damit für umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Das Biosphärenreservat als untere Naturschutzbehörde hat bereits signalisiert, dass die Entsiegelung der alten Bungalows als Ausgleichsmaßnahme anerkannt wird."</i></p>

² Das Planungsziel, eine Ferienhausbebauung planungsrechtlich vorzubereiten, wird nicht mehr verfolgt.

³ Gemäß B-Plan (Vorentwurf) bleibt die Kleingartenanlage als Ganzes erhalten. Lediglich ein Grundstück mit einem vorhandenen und genehmigten Wochenendhaus im Bereich der Kleingartenanlage, das jedoch nicht zur Kleingartenanlage gehört, soll gemäß seiner tatsächlichen Nutzung als Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" festgesetzt werden.

⁴ Gemäß B-Plan (Vorentwurf) ist nur noch eine einreihige Bebauung geplant.

Chronologie zum B-Plan Nr. 12 "Wohngebiet südlich der Hövtstraße" der Gemeinde Ostseebad Göhren	
November/Dezember 2006	Rückbau der Bungalowanlage
18.07.2007	<p>Städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Göhren und der Volk/Höfs GbR zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet südlich der Hövtstraße“ der Gemeinde Ostseebad Göhren</p> <p><u>Inhalt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Planungsziele: Rückbau der Bungalowanlage, Entwicklung einer ein- bis zweireihigen Bebauung an der Hövtstraße • Hinweis, dass das AfBRSOR signalisiert hat, dass der Rückbau der Bungalowanlage als Ausgleichsmaßnahme anerkannt wird
18.10.2010	<p>Gespräch im Amt für das Biosphärenreservat Südostrügen (AfBRSOR) zwischen Herrn Lehmann, Frau Brendler (AfBRSOR), Frau Höfs und Herrn Wissel (UmweltPlan)</p> <p><u>Thema:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Stellungnahme des AfBRSOR, dass der Rückbau der Bungalowanlage nicht als Ausgleich anerkannt werden kann, da der Rückbau durch den Einsatz von Fördermitteln erfolgte und sich der Eigentümer nicht an den Rückbaukosten beteiligt hat⁵ • keine Anerkennung der extensiven Pflegenutzung (Schafbeweidung) als Ausgleichsmaßnahme, obwohl ohne diese Nutzung das Ziel, die Etablierung von Trockenrasen, nicht zu erreichen ist • keine Anerkennung der kostenlosen Hergabe der Flurstücke für Naturschutzzwecke
27.10.2010	<p>Telefonat zwischen Herrn Lehmann (AfBRSOR) und Frau Höfs</p> <p><u>Thema:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • mdl. Zusage, dass als Ausgleich statt einer Refinanzierung des Rückbaus der Bungalowanlage eine Ersatzgeldzahlung erfolgen kann
23.04.2012	Beschluss der Gemeinde zur ersten Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen ersten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf zur 1. Änderung des FNP und Vorentwurf des B-Planes Nr. 12)
23.07.2012 bis zum 31.08.2012	Öffentliche Auslage des Vorentwurfs des B-Plans (Vorentwurf zur 1. Änderung des FNP und Vorentwurf des B-Planes Nr. 12)
	Öffentliche Auslage des Entwurfs des B-Plans (Entwurf zur 1. Änderung des FNP und Entwurf des B-Planes Nr. 12)

⁵ Der Eigentümer war davon ausgegangen, dass er sich erst nach Satzungsbeschluss an den Rückbaukosten beteiligen kann, da die Höhe der Beteiligung erst im Aufstellungsverfahren ermittelt wird (der tatsächlich erforderliche Kompensationsbedarf leitet sich aus den konkreten Festsetzungen im B-Plan ab).