




Unterschrift
Bürgermeister



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

1. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 16 „Siedlung am Hövt“

Gemeinde Ostseebad Göhren

Satzungsfassung

1. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 16 „Siedlung am Hövt“, Gemeinde Ostseebad Göhren

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage	2
1.1) Lage / Umfang der Änderung	2
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung	2
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen	3
1.4) Bestandsaufnahme	3
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	3
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	4
2. Städtebauliche Planung	4
2.1) Änderungen	4
2.2) Flächenbilanz	6
2.3) Erschließung	7
3. Auswirkungen	7
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	7
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	8

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Lage / Umfang der Änderung

Die 1. Änderung und Ergänzung erstreckt sich hinsichtlich des Änderungsbereichs auf den gesamten Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans. Ergänzt wird der Geltungsbereich durch die Einbeziehung der Flst. 308 und 309 der Flur 1 Gemarkung Göhren mit 435 qm.

Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

- die innere Erschließung des WA 4 im östlichen Abschnitt wird durch Verschiebung der Planstraße B verbessert, die Abgrenzung der Baufenster wird zur Sicherung eines Abstands zu den neuen Verkehrsflächen sinngemäß angepasst,
- die Maßnahmefläche wird flächenmäßig angepasst, um die Bildung einer Waldfläche im Siedlungsbereich auch zukünftig auszuschließen,
- die Wasserfläche (Löschteich) wird lagemäßig angepasst, um die bestehenden Leitungen sowie den Geländeverlauf zu berücksichtigen.

In den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird geändert:

- die Festsetzungen zur Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO sowie zur Zulässigkeit von Nebengebäuden auf den Baugrundstücken werden überarbeitet,
- auf die Zulässigkeit einer Reet- / Rohrdeckung wird verzichtet.

Zudem werden redaktionelle Änderungen im Textteil vorgenommen, die die Eindeutigkeit und Rechtssicherheit der Festsetzungen verbessern sollen.

Die Planzeichnung der Änderung beruht auf der Planzeichnung des bestandskräftigen Bebauungsplans. Der Katasterbestand wurde zum Stichtag August 2018 aktualisiert.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Durch die 1. Änderung und Ergänzung soll die zügige Umsetzung des Bebauungsplans im Sinne der ursprünglichen Planungsziele unterstützt werden, indem die Erkenntnisse der Erschließungs-

planung sowie der ersten Hochbauentwürfe berücksichtigt werden. Dabei werden im Wesentlichen zwei Ziele verfolgt:

- Reduzierung des Erschließungsaufwands: Die bisher am nördlichen Rang zur Erschließung des östlichen Abschnitts des WA 2 vorgesehene Planstraße B würde auf einer Höhenlage von rund 47 m HN liegen und ist damit zur Erschließung der südlich anliegenden Bauplätze, deren Baufenster auf einer Höhenlage von 40 bis 42 m HN angeordnet sind, nur schlecht geeignet. Durch Verschiebung der Planstraße B in das Baugebiet hinein wird der Erschließungsaufwand reduziert. Die bisherige Trasse der Planstraße A wird als Grünstreifen mit Fußweg auch zukünftig freigehalten.
- Sicherung der Bebaubarkeit: Mit dem Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO wurde eine rechtlich fragwürdige, in einigen Bereichen nicht umsetzbare Vorgabe verankert. Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung soll daher rechtssicher im Sinne der ursprünglichen Konzeption angepasst werden.

Von der Ermächtigung zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens darf nach § 13 (1) BauGB Gebrauch gemacht werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das ist der Fall, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Dies ist hier der Fall, da das städtebauliche Konzept (Bebauungsstruktur) sowie die generellen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zum Umfang der Bebauung bzw. zur Kapazität des Wohngebiets beibehalten werden.

Die Änderung und Ergänzung wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bearbeitet. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären. Störfallbetriebe sind in der Gemeinde Ostseebad Göhren sowie den Nachbargemeinden nicht vorhanden.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

Für die Gemeinde Ostseebad Göhren liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Für den Planbereich wird gemäß 3. Änderung des Flächennutzungsplans eine Wohnbaufläche dargestellt.

Da die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht verändert wurden, gibt es bezüglich des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB hinsichtlich der 1. Änderung und Ergänzung keine neuen Aussagen.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus dem Standort des ehemaligen Urlauberdorfes I, dessen Altbebauung bereits vor Jahren bis auf die Bodenplatten beräumt wurde.

Der bestandskräftige Bebauungsplan setzt für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest, wobei außer Wohngebäuden ergänzend nur nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen wurden. Das Baugebiet soll von locker zueinander stehenden Einzelhäusern und ihren Hausgärten geprägt sein. Als Maß der baulichen Nutzung wurde für die nördlichen und mittleren Abschnitte (WA 1 bis WA 3) daher eine vergleichsweise geringe eine GRZ von 0,2, für das südliche WA 4 eine zulässigen Grundfläche von gundstücksweise 120 qm oder 144 qm zugelassen (entspricht bezogen auf das WA 4 insgesamt einer GRZ von 0,25). Die zulässige Grundflächenzahl bzw. die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen darf jedoch abweichend von § 19 (4) Satz 1 BauNVO von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen überschritten werden. Allgemein wurde eine Zweigeschossigkeit zugelassen, wobei die Anzahl der Vollgeschosse in den WA 1 bis WA 3

durch ein Staffelgeschoss mit einer Grundfläche von bis zu 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überschritten werden darf. Die zulässigen Gebäudehöhen wurde angesichts des hängigen Geländes in absoluten Werten über HN festgesetzt, wobei als Regel für die WA 1 bis WA 3 eine Firsthöhe von 10,6 m über Gelände sowie für das WA 4 eine Firsthöhe von 8,5 m über Gelände zugrunde gelegt wurde.

Um die Bebauung möglichst kompakt zu halten, wurde ergänzend die Zulässigkeit von selbstständigen bzw. angebauten Garagen und überdachten Stellplätzen ausgeschlossen. Garagen und überdachte Stellplätze sind in das jeweilige Wohngebäude einzubeziehen und damit nur als Bestandteil der jeweiligen Hauptanlage zulässig. Für das WA 1 wurde in der Planzeichnung eine überbaubare Grundstücksfläche für die Errichtung einer Tiefgarage ausgewiesen.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das B-Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Biosphärenreservates Südost-Rügen, hier ausgewiesen als Landschaftsschutzgebiet „Südost-Rügen (Biosphärenreservat)“.

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

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

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

2. Städtebauliche Planung

2.1) Änderungen

Erschließung

Die bisher am nördlichen Rang vorgesehene Planstraße B ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten nur schlecht zur Erschließung des östlichen Abschnitts des WA 2 zu nutzen. Die Planstraße B würde in der bisherigen Trasse auf einer Höhenlage von rund 47 m HN liegen, so dass zu den südlich anliegenden Bauplätze, deren Baufenster auf einer Höhenlage von 40 bis 42 m HN angeordnet sind, ein Höhenunterschied von rund 5 bis 7 m zu überwinden wäre. Durch Verschiebung der Planstraße B in das Baugebiet hinein wird der Erschließungsaufwand reduziert. Insgesamt verringern sich die ausgewiesenen Verkehrsflächen.

Die bisher zur Erschließung der mittleren Bauplätze (Parzellen 14 bis 17) vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können ersatzlos entfallen, da diese direkt am neuen Wohnweg anliegen.

Die bisherige Trasse der Planstraße A wird als Grünstreifen mit Fußweg auch zukünftig freigehalten. Durch Ergänzung eines zusätzlichen Fußweges am östlichen Rand wird die Erlebbarkeit des neuen Quartiers für Fußgänger verbessert. Es entsteht eine fußläufige Verbindung von der *Hövtstraße* zum geplanten Aussichtspunkt und weiter bis zur *Max-Dreyer-Straße / Friedrichstraße*.

Maß der baulichen Nutzung / Zulässigkeit von Nebenanlagen

Mit Ausnahme des Baugebiets WA 1 sieht der Ursprungsplan im stark hängigen Gelände Grundstücke mit großzügigem Zuschnitt für eine Villenbebauung mit bis zu zwei Wohnungen je Wohngebäude vor. Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, wurde die Zulässigkeit selbständiger Garagen und überdachter Stellplätze ausgeschlossen sowie abweichend von § 19 (4) Satz 1 BauNVO die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ / GR mit Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen aufgehoben.

§ 19 (4) Satz 3 BauNVO erlaubt in Bebauungsplänen grundsätzlich abweichende Bestimmungen, bei der Anwendung müssen aber die Grundsätze des § 1 (5, 6) BauGB berücksichtigt werden. Für einen pauschalen generellen Ausschluss der Anrechnungsbestimmungen des § 19 (4) Satz 1

BauNVO 1990 gibt es damit keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage. Der vollständige Ausschluss (bei entsprechender Berücksichtigung der Nebenanlagen durch eine entsprechend höhere GRZ) stellt eine Umgehung der gesetzlichen Regelung dar und ist unzulässig. Eine städtebauliche Begründung für eine Abweichung von der gesetzlichen Regelung wurde im Ursprungsplan nicht gegeben.

Bei der Ausarbeitung der Bauanträge wurde erkannt, dass die Regelung bei Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen auch nicht sinnvoll umsetzbar ist.

Geht man von einem zulässigen Zweifamilienhaus aus, sind nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Göhren vier Stellplätze erforderlich (2 Stpl. je Wohnung). Bei einem Abstand von bis zu 9 m zwischen Baufenster und *Hövtstraße* sowie zwei offenen Stellplätzen vor den in das Hauptgebäude zu integrierenden Garagen sind rund 48 qm versiegelte Hof- und Zufahrtsflächen erforderlich. Berücksichtigt man darüber hinaus eine nicht überdachte Terrasse von 12 qm, bleibt bei einer zulässigen GR von 120 qm nur noch 60 qm Grundfläche für das Wohnhaus, wobei das halbe Erdgeschoss als Garage auszubilden wäre. Konzipiert man die Bebauung als Einfamilienwohnhaus, vergrößert sich die rechnerisch mögliche Gebäudegrundfläche lediglich auf rund 75 qm (bei 15 qm Garage). Die Baufenster im zweiten Reihe (14 bis 17), für die Zufahrten von teilweise über 30 m erforderlich sind, wären bei einer zulässigen Grundfläche von 120 qm kaum mehr bebaubar. Derart kleine Wohngebäude waren nicht Ziel der gemeindlichen Konzeption, die auf Schaffung von Wohnraum für Einwohner abzielte und eine Ferienwohnnutzung, bei der in der Regel kleinere Einheiten üblich sind, ausdrücklich ausschloss.

Die inzwischen erarbeiteten Bauanträge für die ersten Villen bestätigen diese Erwägungen. Bei angestrebten Gebäudegrößen von 96 bis 104 qm für das Wohnhaus (zuzüglich 15 qm nicht überdachte Terrasse) entsteht je nach Länge und Ausformung der Zufahrt eine Gesamtversiegelung in der Größenordnung von 170 qm bis 195 qm.

Im Zuge der Änderung wird daher der rechtlich fragliche Ausschluss der Regelung nach § 19 (4) BauNVO aufgegeben. Damit ergibt sich für die Grundstücke im WA eine zulässige Gesamtversiegelung von 216 qm (bei GR 144 qm) bzw. 180 qm (bei GR 120 qm).

Über die generelle Regelung nach § 19 (4) BauNV hinausgehend wird für das Baugebiet WA 1 eine Überschreitung für die dort geplante zentrale Tiefgarage berücksichtigt (vgl. die dafür in der Planzeichnung festgesetzte Fläche). Dabei wird durch ergänzende textliche Regelung bestimmt, dass für Garagengeschosse unterhalb des Erdgeschosses eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,45 zugelassen ist, sofern diese Anlagen ein intensiv begrüntes Flachdach erhalten (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 35 cm). Bei 35 cm durchwurzelbare Aufbaudicke ist sichergestellt, dass die unterbauten Flächen geeignet für hohe Stauden und Sträucher bleiben, was Voraussetzung dafür ist, dass die unterbauten Flächen später optisch nicht in Erscheinung treten. Zudem liegt die Wasserrückhaltung im Jahresmittel bei rund 70% (Jahresabflussbeiwert / Versiegelungsfaktor 0,30 bei 650-800 mm Jahresniederschlag), so dass erhebliche Auswirkungen auf die belebte Bodenzone und die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten sind.

Zur Unterstützung der ursprünglichen Idee, die raumbildenden Gebäude auf ein einziges Volumen je Grundstück zu reduzieren und den Bau selbständiger Garagen und Überdachungen neben dem jeweiligen Wohnhaus zu verhindern, wird zudem ergänzend auch die bisher nicht geregelte Zulässigkeit von Nebengebäuden ausgeschlossen. Damit wird sichergestellt, dass die zusätzliche Versiegelung ausschließlich für Zufahrt und Vorbereich zur Verfügung steht und eine Vergrößerung der Gebäude ausgeschlossen bleibt.

Zur Verbesserung der Systematik der Festsetzungen wird darüber hinaus die Beschränkung auf nur einen offenen Stellplatz je Wohnhaus aufgegeben, da bei zulässigen Zweifamilienhäusern von zwei offenen Stellplätzen vor den beiden notwendigen Garagen ausgegangen werden muss.

Wasserfläche Löschteich

Auf die im Ursprungsplan vorgesehene Wasserfläche (Löschteich) wird lagemäßig angepasst, um die im nördlichen Böschungsbereich bestehenden Leitungen sowie den tatsächlichen Geländeverlauf zu berücksichtigen. Nach derzeitiger Planung ist eine Löschwasserversorgung jedoch in Höhe

des Grundschutzes von 48 m³ für zwei Stunden für das gesamte Plangebiet ausreichend, so dass evtl. auf die Anlage eines Löschteichs gänzlich verzichtet werden kann. Nach den Richtwerten für den Löschwasserbedarf (qm/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach den technischen Regeln des DVGW; Arbeitsblatt W 405 sind für allgemeine Wohngebiete bei einer Bebauung mit nicht mehr als drei Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei feuerbeständiger oder feuerhemmender Umfassung und harter Bedachung eine Löschwasserversorgung von 48 m³ für zwei Stunden ausreichend. Die Zulässigkeit einer weichen Bedachung (Rohr- / Reetdach) wird im Zuge der Änderung aufgehoben. Eine Löschwassermenge von 48 m³ für zwei Stunden kann über die Hydranten im Bereich der *Friedrichstraße / Max-Dreyer-Straße* zur Verfügung gestellt werden.

Maßnahmefläche

Der Ursprungsplan sieht im Nordwesten eine Maßnahmefläche zum Erhalt bzw. zur un gelenkten Entwicklung des dortigen Gehölzbestands mit einer Größe von insgesamt rund 2.450 qm vor.

Der ursprünglich Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V darstellende Gehölzbestand wurde im Zuge der Planung zur Umwandlung vorgesehen. Die Waldumwandlung wurde in Vorbereitung der Erschließung durch Rodung vollzogen (gem. Bescheid vom 22.01.2018). Um die Waldeigenschaft dauerhaft zu beseitigen, dürfen Gehölzflächen zukünftig eine Größe von 2.000 qm nicht mehr erreichen. Die Maßnahmefläche wird daher flächenmäßig auf 1.860 qm verringert, die ausgegliederten Randbereiche werden neu als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Redaktionelle Anpassungen

Neben den inhaltlichen Änderungen werden im Textteil (Teil B) redaktionelle Anpassungen vorgenommen:

- In Punkt 2 der Textlichen Festsetzungen wird der Satz „Die Mindestabstände gem. § 6 und § 32 (2) LBauO M-V zwischen den Gebäuden sind einzuhalten“ ersatzlos gestrichen, da die Anwendung bauordnungsrechtlicher Vorschriften kein Inhalt des Planungsrechts ist; § 9 (1) Nr. 2a BauGB ermächtigt lediglich zur Festsetzung vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Abstandsflächen.
- In Punkt 3 wurde als Bezugsfläche für die festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) statt der Formulierung „innerhalb der jeweils festgesetzten Baugrenzen“ neu je Bezugsfläche genommen, da die zulässige Grundfläche auch außerhalb des Baufensters liegen kann. Die Bezugsflächen sind in der Planzeichnung durch Planzeichen 15.14 abgegrenzt.
- In Punkt 6.3 wird die Festsetzung zur Anlage dezentraler Versickerungsanlagen auf den Grundstücken gestrichen, da die Erschließungsplanung zum Schutz der nahen Kliffkante eine Sammlung und Ableitung des abfallenden Niederschlagswassers vorsieht; hierzu wird in den Planstraßen sowie weiterführend in der *Hövtstraße* ein Regenwasserkanal angelegt.
- Der Hinweis, dass die Bestimmungen des Artenschutzes nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegen, ist richtig, aber nicht sinnvoller Gegenstand eines Hinweises für die Umsetzung.
- Die externen Kompensationsmaßnahmen können, da außerhalb des Geltungsbereichs (sowie auch außerhalb des Gemeindegebiets) liegend, nicht festgesetzt werden, sondern nur als Hinweis auf notwendige externe Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden. Eine Zuordnungsfestsetzung im Sinne § 135 BauGB ist nicht erforderlich, da die Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag gesichert und durch den Vorhabenträger bereits realisiert wurden.
- Angesichts der unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich auf dem Flst. 316 bereits bestehenden Doppelhaushälfte werden ausnahmsweise Doppelhäuser zugelassen. Als Voraussetzung wird bestimmt, dass nur an ein außerhalb des Geltungsbereichs bestehendes Gebäude angebaut werden darf.

2.2) Flächenbilanz

Durch die Planung verändert sich die Nutzung im gesamten Bebauungsplangebiet nur vergleichsweise geringfügig. Durch die neue Erschließungsstraße reduziert sich die Baugebietsfläche moderat um 528 qm, allerdings nimmt die zulässige Versiegelung angesichts der neu zulässigen Über-

schreitung nach § 19 (4) BauNVO um 2.592 qm zu. Zu einem gewissen Umfang wird die Zunahme der zulässigen Versiegelung durch die Verringerung der Verkehrsflächen ausgeglichen, es entsteht damit im Saldo nur eine Zunahme von 2.284 qm.

Die landschaftlichen Flächen (Grün- und Maßnahmeflächen) wachsen nicht zuletzt wegen der Verringerung der Verkehrsflächen in Summe um 1.271 qm.

Nutzung	Ursprungsplan*			1. Änderung und Ergänzung		
	Fläche	zulässige Grundfläche Gebäude	zulässige. Versiegelung	Fläche	zulässige. Grundfläche Gebäude	zulässige. Versiegelung
WA	23.540 qm	5.192 qm	5.192 qm	23.012 qm	5.189 qm	7.784 qm
	13.720 qm	2.744 qm	2.744 qm	13.705 qm	2.741 qm	4.112 qm*
	9.820 qm	2.448 qm	2.448 qm	9.307 qm	2.448 qm	3.672 qm
Grünflächen (mit Wasserfläche)	625 qm	--	--	2.457 qm	--	--
Maßnahmeflächen	2.425 qm	--	--	1.864 qm	--	--
Verkehrsflächen	2.818 qm	--	2.818 qm	2.510 qm	--	2.510 qm
Gesamtgebiet	29.408 qm	5.192 qm	8.010 qm	29.843 qm	5.189 qm	10.294 qm

* zuzüglich 1.356 qm intensiv begrünte Tiefgarage

2.3) Erschließung

Angesichts unverändert belassener Festsetzungen zur Nutzungsart sowie zur Kapazität des neuen Wohngebiets bleiben die Anforderungen an die Erschließung unverändert. Die Planstraße B würde in der bisherigen Trasse auf einer Höhenlage von rund 47 m HN liegen, so dass zu den südlich anliegenden Bauplätze, deren Baufenster auf einer Höhenlage von 40 bis 42 m HN angeordnet sind, ein Höhenunterschied von rund 5 bis 7 m zu überwinden wäre. Zur Reduzierung des Aufwands für die innere Erschließung wird die bisher am nördlichen Rang vorgesehene Planstraße B in das Baugebiet hinein verschoben. Damit liegen die zukünftigen Bauplätze nur vergleichsweise wenig ober- bzw. unterhalb der erschließenden Verkehrsfläche.

Zum Schutz der nahen Kliffkante sieht die Erschließungsplanung zudem abweichend von den ursprünglichen Überlegungen eine Sammlung und Ableitung des abfallenden Niederschlagswassers vor. Hierzu wird in den Planstraßen sowie weiterführend in der *Hövtstraße* ein Regenwasserkanal angelegt. Die bisherige Festsetzungen zu Versickerungsanlagen können folglich entfallen.

3. Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Vor dem Hintergrund des vergleichsweise eingeschränkten Änderungsumfangs sind daher in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* sind von der 1. Änderung und Ergänzung durch die Zunahme der zulässigen Versiegelung um 2.284 qm (Eingriffe) und die entsprechende Verringerung der kompensationsmindernden Maßnahmen betroffen. Die landschaftlichen Flächen (Grün- und Maßnah-

meflächen) wachsen in Summe um 1.271 qm.

Die zusätzlichen Eingriffe werden bilanziert und durch Verrechnung mit dem gemäß Ursprungsplanung entstehenden Überschuss kompensiert..

Allgemein besteht für das Plangebiet bereits Baurecht nach § 30 BauGB. Die Gesamtkapazität wird beibehalten. Grundsätzlich wurden die durch eine Bebauung entstehenden Umweltauswirkungen bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans umfassend untersucht und seinerzeit im Umweltbericht dargestellt.

Private Belange werden durch die Änderung der Nutzungsmöglichkeiten nicht erheblich negativ berührt. Der Bereich ist derzeit unbebaut und in der Hand eines Vorhabenträgers. Die Planänderung wurde durch den Grundstückseigentümer angestoßen, um einen besseren Übergang zu der bereits bestehenden Bebauung sicherzustellen.

Grundsätzlich entsprechen die zulässigen Nutzungen hinsichtlich Art und Umfang den in der Ursprungsfassung berücksichtigten, so dass für die bereits bebauten Grundstücke in der Umgebung keine geänderten bzw. zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die 1. Änderung und Ergänzung erstreckt sich auf einen seit Aufgabe der früheren Nutzung brachliegenden Bereich mit Baurecht nach § 30 (1) BauGB. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung, so dass die grundsätzlichen Aussagen des ursprünglichen Bebauungsplans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt weiterhin gültig bleiben.

Durch die Zulassung der Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO sowie Anpassung der Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche nimmt die zulässige Versiegelung in den Baugebieten zulasten der Hausgärten zu (3.358 qm). Dabei ist die Entlastung durch die zusätzlichen Grünflächen (1.271 qm) zu berücksichtigen, die eine ähnlich kompensationsmindernde Wirkung wie die Hausgärten haben werden. In Summe sind damit eine zusätzliche Versiegelung von 2.284 qm, der Wegfall von 2.087 qm Kompensationsminderung sowie eine Reduzierung deren Wirksamkeit im Bereich der intensiv begrünte Tiefgarage (1.356 qm) nachzubilanzieren.

Die Reduzierung der Baugebietsfläche um 528 qm wird nicht als Eingriff bewertet, da die Reduzierung zugunsten von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage erfolgt, so dass der zukünftige Biotopwert der Fläche nicht sinkt.

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Die Eingriffsermittlung übernimmt die in der Bilanzierung der Ursprungsplanung vorgenommene Bewertung des Ausgangszustands.

Dabei wurde bereits die gesamte Baugebietsfläche als Funktionsverlust berücksichtigt, so dass hinsichtlich der zusätzlichen Versiegelung nur noch der Versiegelungszuschlag zu berücksichtigen ist.

Zur Berücksichtigung des Korrekturfaktors der Freiraumbeeinträchtigung wurde das Baugebiet überschlägig entsprechend der Abstände zu bestehenden Siedlungsbereichen / Straßen aufgeteilt; demnach befinden sich 86% innerhalb der Zone 1 (bis 50 m) und die übrigen 14 % in der Zone 2 (bis 200 m), was gemittelt einen Faktor von 0,785 ergibt.

Voll- bzw. Teilversiegelung (als Zuschlag zu bereits bilanziertem Funktionsverlust)

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung	Flächenäquivalent für Kompensation
		2.284	-	0,5	0,785	896
Gesamt:		2.284				896

Verringerung Kompensationsminderung

Zudem ist die Verringerung der Kompensationsminderung auf entfallenden 2.087 qm Grundstücks-

fläche sowie eine Reduzierung der Wirksamkeit im Bereich der intensiv begrünte Tiefgarage (1.356 qm) auf einen Leistungsfaktor von 0,5 anzusetzen.

Biototyp	Fläche (m ²)	Wertstufe	Leistungs-faktor	Kompensationswertzahl	Flächenäqui-valent
Hausgärten in Wohngebiet	2.087	0,5	1	0,5	1.044
intensiv begrünte Tiefgarage	1.356	0,5	0,5	0,25	339
Gesamt:	2.087				1.383

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	896 Kompensationsflächenpunkte (Zuschlag)
Reduzierung Kompensationsminderung	1.383 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	2.279 Kompensationsflächenpunkte

Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Dem zusätzlichen Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von 2.279 Kompensationsflächenpunkten steht ein Überschuss an KFÄ aus der Gesamtbilanz des Ursprungsplans von 55.724 Kompensationsflächenpunkten gegenüber, so dass auch der zusätzliche Eingriff bereits kompensiert ist. Der verbleibende Überschuss verringert sich auf 53.445 Kompensationsflächenpunkte. Die vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt.

Da seinerzeit von den Vorhabenträgern nur der Anteil der für die Ursprungsplanung erforderliche Anteil an der Sammelmaßnahme gesichert wurde, ist der durch die Änderung entstehende Kompensationsbedarf durch ergänzende Abbuchung nachzuweisen.

Vorgesehen ist eine Abbuchung vom Ökokonto Saiser Bach I in Lietzow (bei Kosten von rund 3,- € / Ökopunkt netto).

Gemeinde Ostseebad Göhren, März 2019