

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
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 378564
Tel: 0172 9683511

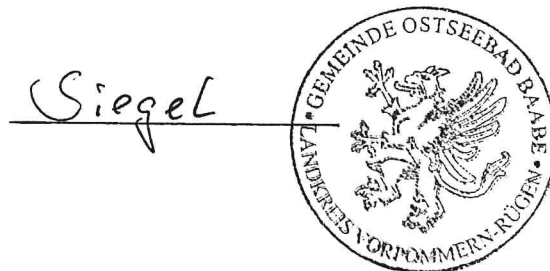
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

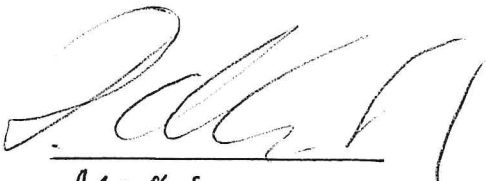
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

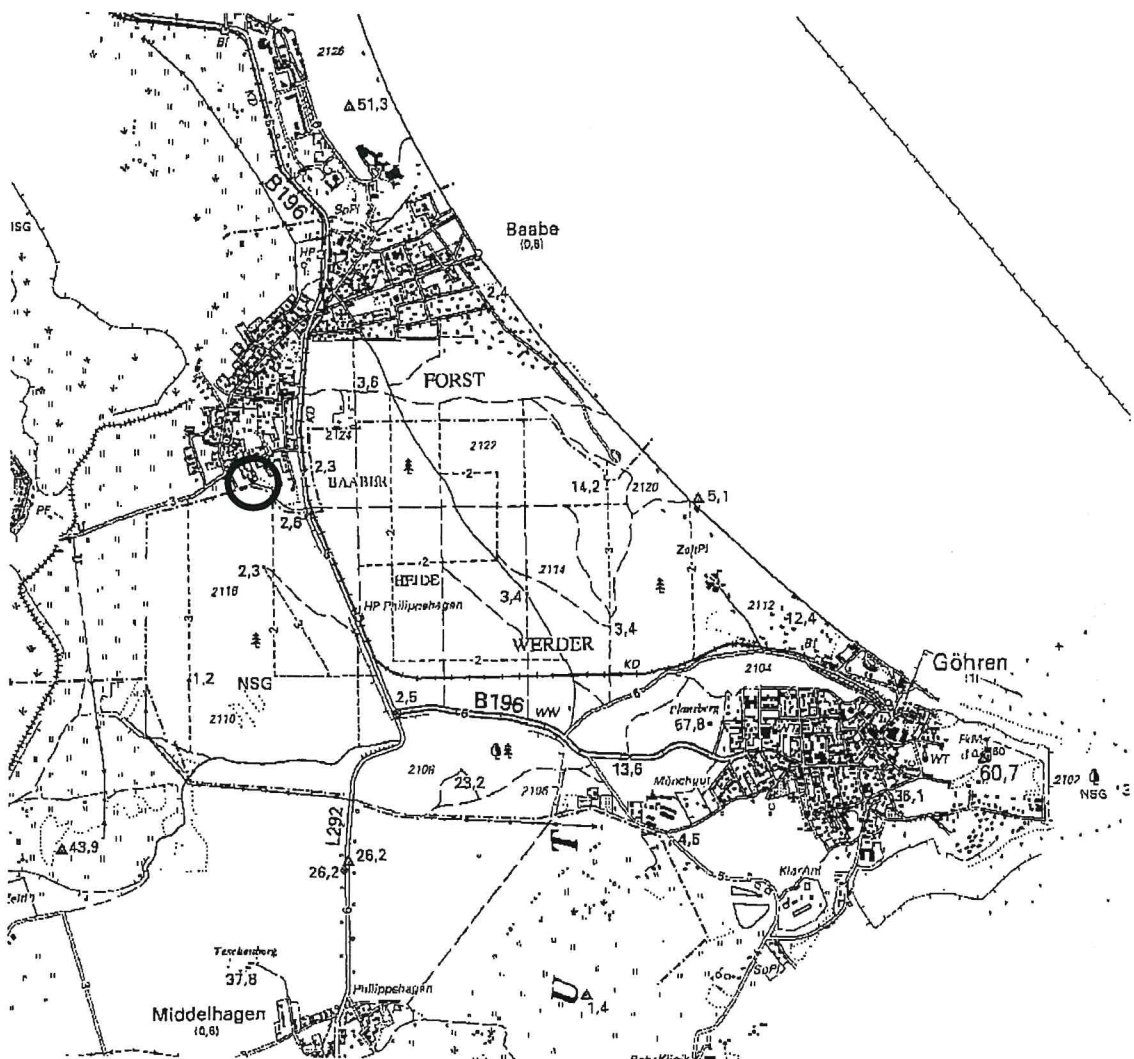
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11 „Bollwerkstraße-Süd“

Gemeinde Ostseebad Baabe / Rügen

Satzungsexemplar




Mathis
Bürgermeister
Ostseebad Baabe



Übersichtsplan unmaßstäblich

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

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Baabe / Rügen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 11

"Bollwerkstraße - Süd"

Satzungsexemplar

Begründung

Inhaltsverzeichnis



Sieg
 [Handwritten Signature]
 Madis
 Bürgermeister
 Ostseebad Baabe

1) Grundsätze..... 3

 1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets..... 3

 1.2) Ziele der Planung..... 3

 1.3) Übergeordnete Planungen..... 3

 1.3.1) Flächennutzungsplan..... 3

 1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung..... 3

 1.4) Zustand des Plangebietes..... 3

 1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets..... 3

 1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet..... 4

2) Städtebauliche Planung..... 5

 2.1) Städtebaulicher Entwurf..... 5

 2.2) Flächenbilanz..... 6

 2.3) Erschließung..... 7

 2.3.1) Verkehrliche Erschließung..... 7

 2.3.2) Ver- und Entsorgung..... 7

 2.4) Begründung zentraler Festsetzungen..... 7

3) Auswirkungen / Umweltbericht..... 8

 3.1) Abwägungsrelevante Belange..... 8

 3.2) Umweltbericht..... 9

 3.2.1) Allgemeines..... 9

 3.2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt..... 10

 3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich..... 16

 3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit..... 18

 3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter..... 18

 3.2.6.) Wechselwirkungen..... 19

 3.2.7.) Schutzgebiete..... 19

 3.2.8.) Zusammenfassung..... 20

 3.2.9.) Monitoring..... 21

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 143/7 und 143/6 (teilw.), 143/10 (teilw.) sowie anteilig das Straßenflurstück 132 der „Bollwerkstraße“ (Flur 1 Gemarkung Baabe mit einer Fläche von insgesamt rd. 0,3ha. Erst mit Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsfläche entsteht ein qualitativer Bebauungsplan im Sinne des § 30(1) BauGB.

Die früher als Weide genutzte Fläche liegt rückwärtig hinter der bestehenden Bebauung an der Bollwerkstraße und ist derzeit nicht bebaubar.

Die Planung beruht auf einer Vermessung des Plangebiets zum Stichtag 07.06.2010 durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann aus Bergen (ÖbVI).

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung sollen durch angrenzende Bebauung vorgeprägte Baulandpotenziale planungsrechtlich erschlossen werden. Das Baugrundstück wird von der Bollwerkstraße aus über eine bestehende private Zufahrt erschlossen, so dass keine zusätzlichen Erschließungsflächen notwendig sind.

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Baabe stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der angrenzende Wald soll zur Einhaltung des Waldabstands in eine Grünfläche umgewandelt werden.

Der Bebauungsplan ist nach §8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (Entwurf 2008, 2. Beteiligungsverfahren) ist das Ostseebad Baabe zusammen mit dem Nachbarort Sellin Grundzentrum im Tourismusschwerpunktraum.

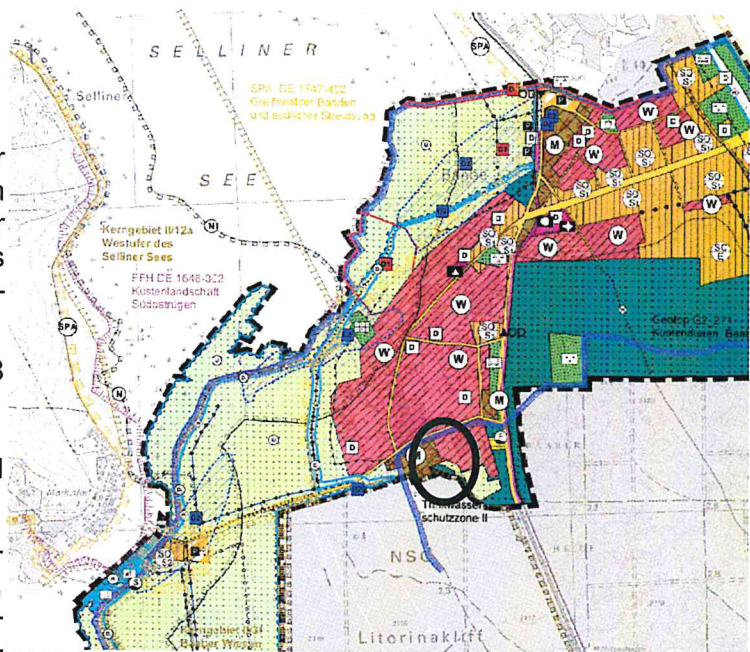


Abbildung 1: Flächennutzungsplan (Ausschnitt Ortslage Baabe)

Allgemein soll die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen erfolgen (Ziel 4.1.4 Siedlungsentwicklung). Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7)). Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird bei der vorliegenden Planung durch eine kleinteilige Arrondierung entlang der bestehenden Erschließungsstraße zwischen vorhandener Bebauung erreicht.

1.4) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet wird derzeit hausnah als Garten durch die Eigentümer genutzt (Wiesen-/Weidefläche). An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Gartengerätehaus (Schuppen) sowie ein umzäuntes Gemüsebeet.

Im Norden wurden bereits neue Wohngebäude in zweiter Reihe zur Bollwerkstraße errichtet.

Westlich und nördlich grenzen Siedlungsflächen an. Östlich liegt ein Obstgarten mit aufgegebenem Geflügelstall.

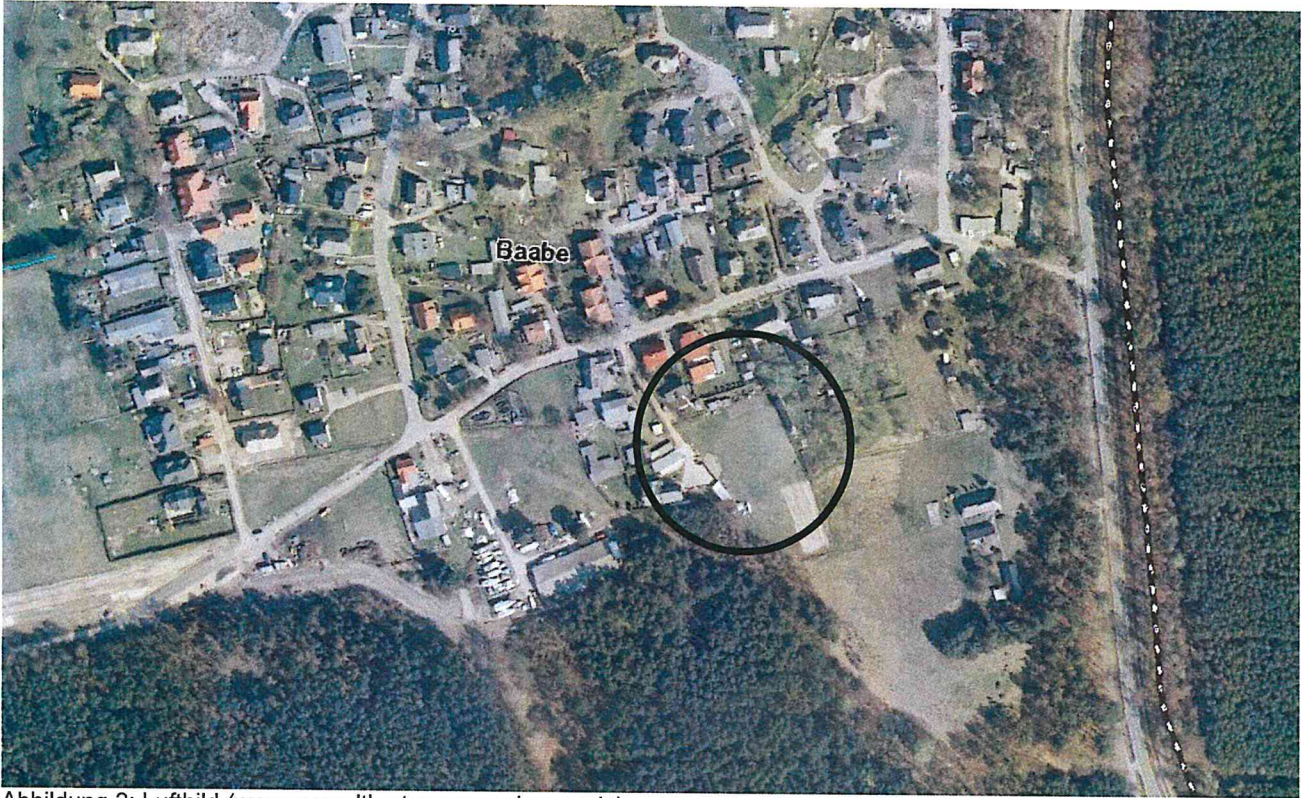


Abbildung 2: Luftbild (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

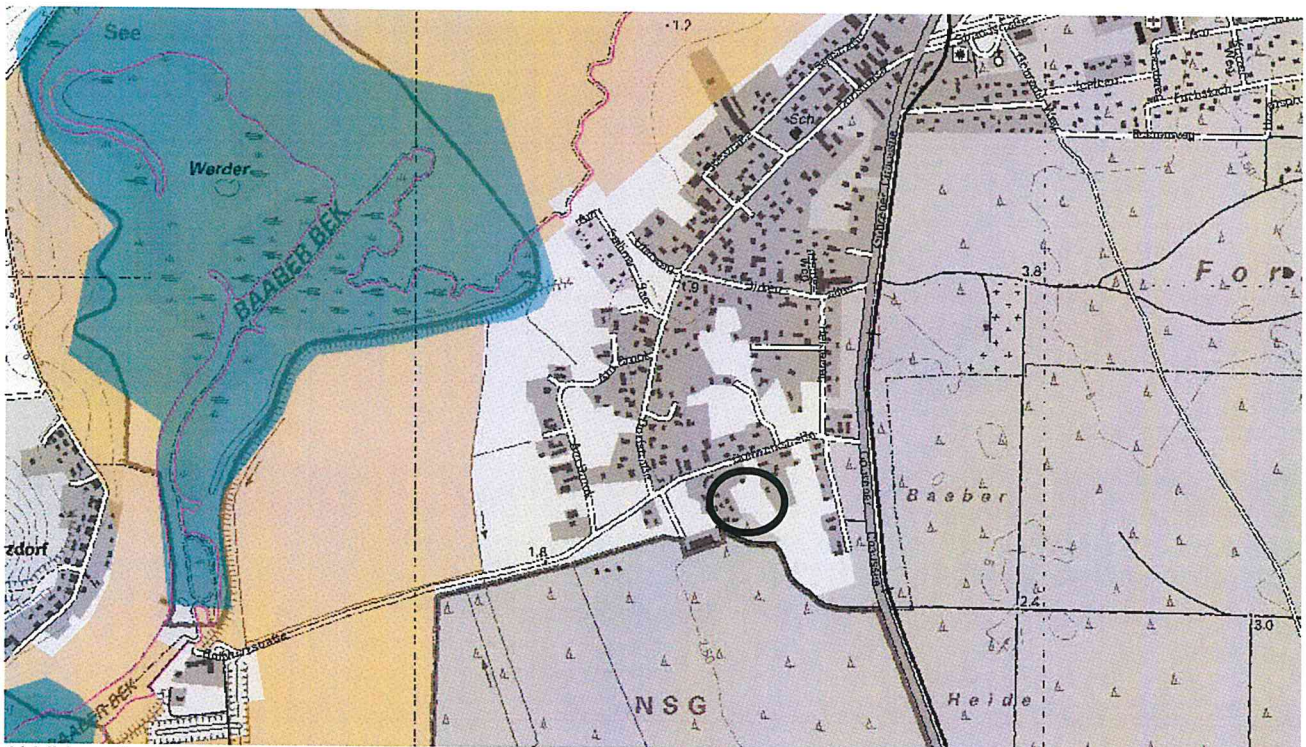


Abbildung 3: Schutzgebiete FFH-Gebiet (blau); EU-Vogelschutzgebiet (braun)
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Internationale und nationale Schutzgebiete befinden sich erst in einer größeren Entfernung zum Plangebiet. In einem Abstand von ca. 410 m westlich liegt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402

„Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ mit einer Fläche von 87.468 ha. In einer ähnlichen Entfernung Richtung Nordwesten schließt das FFH-Gebiet „Küstenlandschaft Südostrügen“ mit der EU-Nummer DE 1648-302 an. Für das 2.426 ha große Gebiet sind als FFH-Arten die Schmale Windschnecke, der Fischotter und die Kegelrobbe gelistet. Von der geringfügigen Arrondierung der Ortslage werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die Schutzgebiete ausgehen.

Biosphärenreservat Südost Rügen

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt noch in der Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes „Baaber Heide“ Nummer: MV_WSG_1648_01, festgesetzt mit Beschluss 65-12/81 vom 10.09.1981. Das Wasserschutzgebiet Baaber Heide (Gebietsnummer: 1648-01) wurde mit dem Beschluss des Kreistages Rügen Nr. 65-12/81 am 10.09.1981 festgesetzt und durch § 136 Abs. 1 LWaG M-V in seiner Gültigkeit, einschließlich der entsprechenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen, bestätigt. Danach sind die Neubebauungen und wesentliche Nutzungsänderungen innerhalb der TWSZ II verboten. Das Bauverbote trifft derzeit noch auf Flächen in Alt-Baabe (Süd) zu.

Mit Schreiben vom 06.01.2006 hat die Wasserbehörde eine Anpassung des Wasserschutzgebietes Baaber Heide beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) angeregt. Das mit dem Beschluss des Kreistages (Nr. 65-12/81) festgelegte Wasserschutzgebiet soll überarbeitet und danach per Rechtsverordnung durch das Umweltministerium neu festgesetzt werden. Nach der Neubemessung der Schutzzone II liegen. Aus diesem Grund stimmt die untere Wasserbehörde der Ausweisung des Baugebietes zu. Zum Schutz des Grundwassers ist dennoch erforderlich auf Errichtung von Heizlagern zu verzichten.

Wald

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG MV. Direkt angrenzend an den Wald befinden sich verschiedene Wohn-/Ferienwohnhäuser sowie eine neu gebaute große Gewerbehalle. Eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Waldabstands wurde für das Plangebiet jedoch wegen mangelnder Prägung durch das Forstamt nicht erteilt. Im Waldabstand können jedoch nach § 2 Waldabstandsverordnung Ausnahmen für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

Obwohl eine Waldumwandlung zur Herstellung des Waldabstands bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans mit dem Forstamt abgestimmt (Stellungnahme vom 12.12.2008) und in der Planzeichnung detailliert dargestellt war (Ausweisung Grünfläche als Puffer zur Wohngebietserweiterung), verweigerte das Forstamt eine Waldumwandlung. Der Bebauungsentwurf wurde darauf hin angepasst.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Städtebaulicher Entwurf

Zur Deckung des bestehenden Bedarfs sollen im Plangebiet auf den zwei Grundstücken Wohngebäude in ortsüblicher eingeschossiger Bauweise für den Bedarf der ortsansässigen Eigentümer entstehen. Ausnahmsweise können ergänzend Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, die ortsüblich die Form von kleinen Ferienwohnhäusern oder einzelnen Ferienwohnungen (z.B. als Einliegerwohnungen) annehmen werden. Durch die Kleinteiligkeit der festgesetzten Baufenster sind größere Betriebe des Beherbergungsgewerbes praktisch ausgeschlossen.

Die kleinteilige (parzellenweise) Mischung von Wohnen und Beherbergung entspricht der vorherrschenden Struktur in Alt Baabe (Ferienort). Sie ermöglicht den ortsansässigen Bürgern eine direkte

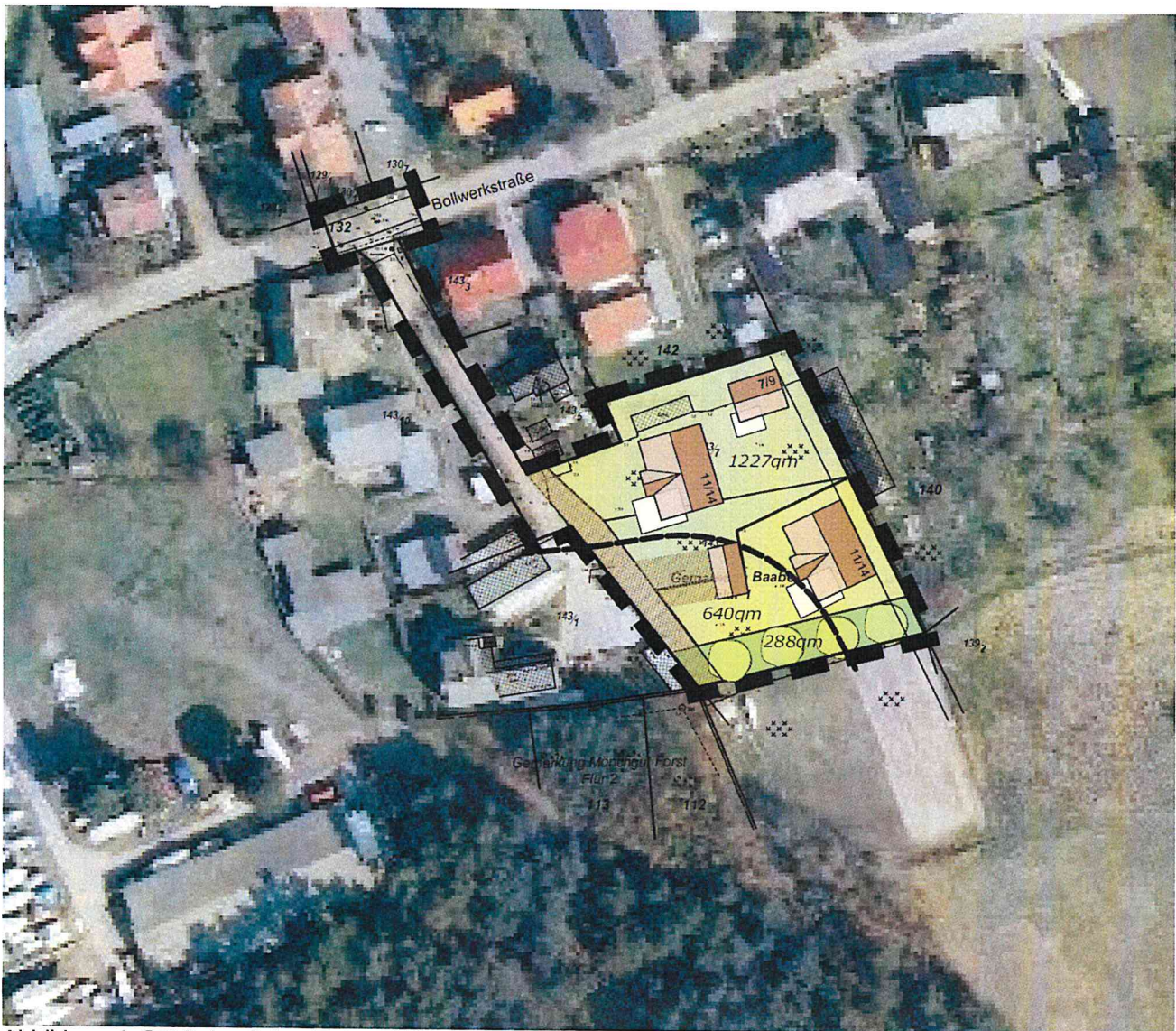


Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf (Stand 10/2011)

GRZ 0,25, Bebauung mit einem Wohnhaus und ergänzend einem kleinen Ferienhaus

Teilhabe am Tourismus.

Bei der Anordnung der Gebäude (bzw. der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche) wurde der Waldabstand berücksichtigt. Im Waldabstand können nach § 2 Waldabstandsverordnung Ausnahmen für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

Die Gebäude werden von der Bollwerkstraße aus über eine bestehende private Zufahrt erschlossen, die bereits als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert ist.

2.2) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>GRZ</i>	<i>Bebauung Gebäude</i>	<i>Versiegelung gesamt</i>
Allgemeines Wohngebiet	2.020 qm	0,25	505 qm	758 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	337 qm	Bestand		
Straßenverkehrsfläche	129 qm	Bestand		
Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	288 qm			
Gesamtgebiet	2.774 qm			

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Bollwerkstraße über eine bestehende private Zufahrt, die im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Die Festsetzung der Zuwegung als private Verkehrsfläche setzt für die Bebaubarkeit eine öffentlich-rechtliche Verpflichtungserklärung (Baulast) nach § 4 Abs.1 LBauO M-V voraus. Für die Anlieger besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an und kann durch die bestehenden Anlagen erschlossen werden. Die Leitungsnetze sind entsprechend grundstücksbezogen zu ergänzen.

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR). Die wassertechnische Erschließung ist mit ihm zu regeln und ggf. vertraglich zu vereinbaren. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Ein Erschließungsvertrag ist ggf. abzuschließen. Die Kosten für die Netzerweiterungen bzw. Erneuerungen incl. Planungsleistungen sind durch den Vorhaben- bzw. Erschließungsträger zu übernehmen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz des ZWAR zu realisieren. Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAR gesichert werden.

Das anfallende Schmutzwasser kann in das vorhandene öffentliche Schmutzwassersystem (Druckentwässerung) in der Bollwerkstraße eingeleitet werden. Das innere Netz (incl. Pumpwerk und Druckleitung) ist evtl. neu aufzubauen.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Es kann daher vor Ort durch Versickerung (flächig sickerwasserbestimmte Sande) dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Eine öffentliche Regenwasserableitung besteht im Plangebiet nicht.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist durch Hydranten im Verlauf der Bollwerkstraße (Höhe Nr. 16) gesichert. Bei Bedarf kann ein zusätzlicher Hydrant in der Höhe des Plangebiets (Einmündungsbereich des Stichweges) gesetzt werden.

2.4) Begründung zentraler Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Angesichts der geringen Größe des Planumgriffs stellt sich das Plangebiet jedoch nicht als ein selbständiger Bereich dar, sondern ist Bestandteil eines größeren Quartiers beidseitig entlang der Bollwerkstraße.

Aufgrund der vergleichsweise großen Grundstücke sowie geschuldet der Lage am Rand des Siedlungsbereichs wird im Plangebiet eine moderate Bebauungsdichte mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt. Um den Charakter der angrenzenden Siedlungsbereiche aufzunehmen und die Belastung mit Verkehrslärm für die angrenzenden Wohngrundstücke gering zu halten, wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude für den im rückwärtigen Bereich des Baublocks liegenden Bereich auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

Die ortsübliche Bebauungsstruktur mit vorwiegend eingeschossigen, freistehenden Einzelhäusern in offener Bauweise wird aufgenommen. Bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde der Waldabstand berücksichtigt.

Die im Waldabstand liegende Fläche des Baugebiets wird nach § 9(1) Nr. 10 als von Bebauung freizuhaltend festgesetzt. Nebenanlagen als Gebäude sowie Carports können nur ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Forstbehörde zugelassen werden. Grundlage ist § 2 Waldabstandsverordnung, nach der im Waldabstand Ausnahmen für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden können. Voraussetzung für das Einvernehmen der Forstbehörde ist voraussichtlich der Abschluss einer Vereinbarung über die Aufwendungen hinsichtlich einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden angesichts der versteckten, von der Bollwerkstraße nicht einsehbaren Lage des Plangebietes auf allgemeine Grundsätze (geneigte Dächer, Beschränkung der Größe der Dachgauben) beschränkt.

3) Auswirkungen / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die *sozialen Belange* zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung.
- Angesichts der Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzone II ist den *Belangen der Wasserwirtschaft (Schutzgut Trinkwasser)* eine sehr hohe Bedeutung zuzumessen. Nach der Neubemessung der Schutzzonen wird das Plangebiet jedoch außerhalb der Schutzzone II liegen. Aus diesem Grund stimmt die untere Wasserbehörde der Ausweisung des Baugebietes zu. Zum Schutz des Grundwassers ist dennoch erforderlich auf Errichtung von Heizöllager zu verzichten.
- Die *Belange der Baukultur, hier insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes* § 1 (6) Nr. 5 BauGB). Das Ostseebad Baabe liegt in einem Tourismusschwerpunktraum. Daher stellt die Gestaltung der 2 neuen Wohngebäude als ortsbildprägende Strukturen einen wichtigen Faktor dar.
- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich trotz Lage im Biosphärenreservat Südost-Rügen nur nachrangig zu berücksichtigen. Sonstige Schutzgebiete bzw. wertvolle Biotopstrukturen sind im Plangebiet bzw. im Wirkungsbereich der Planung nicht vorhanden. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs können bestehende Flächenbedarfe ohne zusätzliche Verkehrsflächen sparsam und schonend berücksichtigt werden. Eine Nutzung baulich vorgeprägter und erschlossener Grundstücke entspricht den Zielen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.
- Die *Belange der Forstwirtschaft (Wald)*. Südwestlich angrenzend an das Plangebiet bestehen Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V. Die Waldflächen werden nicht für eine bauliche Nutzung beansprucht. Der Waldabstand wird eingehalten. Im Waldabstand können nach § 2 Waldabstandsverordnung Ausnahmen für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Nebenan-

lagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Grundstückseigentümer im sowie angrenzend an das Plangebiet (Nachbarn, Waldeigentümer) angemessen zu berücksichtigen.

3.2) Umweltbericht

3.2.1) Allgemeines

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

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, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild, Gebiete Gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000), 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, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz zugrunde liegt. Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora / Fauna wurden nicht beauftragt.

Im Rahmen der Alternativprüfung werden neben der geplanten Nutzung des Areals als eigentliches Vorhaben (Entstehung von Wohngebäuden) die Nichtdurchführung der Planung als Nullvariante geprüft. Zur Nutzung des Geländes im geplanten Umfang gibt es angesichts der Flächenknappheit in Baabe keine ökonomisch bzw. ökologisch vertretbare Alternative.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Die Realisierung des Vorhabens beseitigt zunächst den vorhandenen Schuppen und schafft zwei neue Wohngebäude. Der Verlust an unversiegelter Fläche ist bei Realisierung des Vorhabens unvermeidbar. Das Plangebiet wird angemessen mit Großgrün strukturiert und somit in die Umgebung eingebunden.

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind.

- Durch die Planung wird *anlagebedingt* eine Versiegelung im Plangebiet von rund 758 m² erfolgen (Bebauung und Nebenanlagen).

Da die bisherige Geländehöhe beibehalten wird, ergeben sich keine Auswirkungen auf den Hochwasserschutz (Deich) bzw. die Verhältnisse im Umfeld hinsichtlich der Überflutungsgefahr/ -häufigkeit.

- *Betriebsbedingt* Eine Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Bollwerkstraße über eine bestehende private Zufahrt, so dass sich der Fahrverkehr zum Standort nicht wesentlich verändern wird. Durch Anschluss des Standorts an die öffentliche Abwasserkanalisation wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und -behandlung sichergestellt. Stoffliche Belastungen auf die Natur sind nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen durch die Siedlungserweiterung (zusätzliche Bauplätze) sind angesichts der bereits in der näheren Umgebung bestehenden Nutzung nicht zu erwarten. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen entsprechen hinsichtlich ihrer Qualität der Umgebungscharakteristik (Wohnen, untergeordnet Ferienwohnen). Die Verkehrszunahme ist im Vergleich mit der Vorbelastung geringfügig.
- *Baubedingt* sind durch Abbruch und Neubau kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm, erhöhten Schwerlastverkehr zu erwarten, die jedoch angesichts der geringen Größe der Maßnahme sowie wegen des zeitlich befristeten Charakters und bei sachgerechter Ausführung (z.B. fachgerechter Umgang mit Mutterboden, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Die allgemeine Situation des Umweltzustandes wird bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändert. Das Gebiet würde weiterhin durch die Eigentümer als erweiterter Gartenbereich genutzt werden. Bei einer Ausbreitung der gärtnerischen Nutzung, würde der Bestand der Wiesenfläche immer weiter zurückgedrängt werden. Die bestehende Möglichkeit zur qualitätvollen Entwicklung der südlichen Ortslage als Wohnstandort würde nicht genutzt werden.

Alternativen:

Unter Berücksichtigung des Plangebiets sowie der Planungsziele waren keine grundlegend sich unterscheidenden Alternativen erkennbar. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist baulich vorgeprägt, durch einen Schuppen ist ein geringer Teil des Standortes bereits versiegelt. Eine Bebauung des Gebietes mit Wohnhäusern ist bereits im Flächennutzungsplan zur Arrondierung des südlichen Ortsrands vorgesehen und würde eine qualitätvolle Entwicklung der südlichen Ortslage als Wohnstandort fördern. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von landschaftsbildwirksameren Standorten kann durch dieses Vorhaben reduziert bzw. vermieden werden.

3.2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der Mittel kälteste Monat ist mit $-0,3\text{ °C}$ der Februar, die wärmsten sind Juli und August mit $16,7\text{ °C}$, was einer mittleren Jahresschwankung von 17 °C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0\text{ °C}$.

Die offene Grünfläche fungiert als Frischluftentstehungsgebiet.

Bewertung: Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Die geplante relativ geringfügige Zunahme von Versiegelung ist im vorliegenden klimatisch unbelasteten Raum nicht geeignet, das Lokalklima negativ zu beeinflussen. Folglich können keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ausgewiesen werden.

Zustand nach Durchführung: Die geringfügige Zunahme der Versiegelung wird das Lokalklima nicht verändern. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

Boden

Bestand/ Bewertung: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet flächig sickerwasserbestimmte Sande vor.

Gemäß Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 4 (sehr hoch) bewertet wird. Dies gründet in der Einordnung des Plangebietes sowie dessen weiterer Umgebung in den Bodenfunktionsbereich „Sande sickerwasserbestimmt“.

Bewertung: Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch menschliche Nutzung (Weide und erweiterter Gartenbereich) sowie minimale Bebauung gekennzeichnet sind. Etwa $1,4\%$ des Plangebietes sind derzeit versiegelt. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist

bereits durch Wohnbebauung und flächenhafte Versiegelungen gekennzeichnet. Anfallendes Oberflächenwasser ist aufgrund der Grundwassernähe flächig zu versickern oder aus dem Gebiet heraus zu leiten.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern. Die Wiesenfläche und die vorhandene Bebauung würde erhalten bleiben. Möglicherweise würde sich die gärtnerische Nutzung weiter ausbreiten.

Minimierung und Vermeidung: Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer Innenentwicklung sowie einer behutsamen Ergänzung von Bauflächen in bereits bebauten Gebieten verzichtet. Es sind keine größeren Brachen bzw. Altanlagen vorhanden, welche im Sinne eines Flächenrecycling alternativ zur Neuausweisung von Wohnbauflächen im südlichen Gemeindegebiet Baabe angeboten werden könnten. Eine Erhöhung der Versiegelung durch den Bau neuer Gebäude und neuer Erschließungsflächen ist nicht zu vermeiden.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil an versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen erhöht sich um ca. 26 %. Die Bodenfunktionen gehen auf diesen Flächen verloren, die Grundstücksflächen werden anthropogen verändert. Aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens sind Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht absehbar.

Wasser

Bestand/ Bewertung: An Oberflächengewässern befindet sich in einer Entfernung von ca. 550 m zum Plangebiet der Selliner See und die Baaber Bek. Die Ostsee und die Having weisen eine größere Entfernung (ca. 1500 m) zum Plangebiet auf. Die Ortslage wird boddenseitig (westlich) durch einen Landesschutzdeich geschützt, dessen Erneuerung und Anpassung auf das aktuelle Bemessungshochwasser im Jahr 2006 abgeschlossen wurde. Seeseitig (östlich) wird die Gemeinde durch eine Hochwasserschutzdüne geschützt.

Das Grundwasser im Plangebiet ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt, da der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone unter 20 % liegt (Angaben aus der landesweiten Analyse und Bewertung der Naturraumpotentiale im Umweltportal des Landes M-V). Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 20-25 % im Plangebiet eine sehr hohe Bedeutung (Stufe 4). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine sehr hohe Bedeutung (>10.000m³/d) beigemessen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen liegen gem. vorliegender Abgrenzung der Wasserschutz-zonen (Quelle: Kartenportal Umwelt, LUNG MV) innerhalb der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes Baaber Heide (Nr. 1648-01). Das Wasserschutzgebiet Baaber Heide (Gebietsnummer: 1648-01) wurde mit dem Beschluss des Kreistages Rügen Nr. 65-12/81 am 10.09.1981 festgesetzt und durch § 136 Abs. 1 LWaG M-V in seiner Gültigkeit, einschließlich der entsprechenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen, bestätigt. Danach sind die Neubebauungen und wesentliche Nutzungsänderungen innerhalb der TWSZ II verboten. Das Bauverbote trifft derzeit noch auf Flächen in Alt-Baabe (Süd) zu. Mit Schreiben vom 06.01.2006 hat die Wasserbehörde eine Anpassung des Wasserschutzgebietes Baaber Heide beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) angeregt. Das mit dem Beschluss des Kreistages (Nr. 65-12/81) festgelegte Wasserschutzgebiet soll überarbeitet und danach per Rechtsverordnung durch das Umweltministerium neu festgesetzt werden. Den Belangen des Trinkwasserschutzes ist hohe Aufmerksamkeit zu widmen.

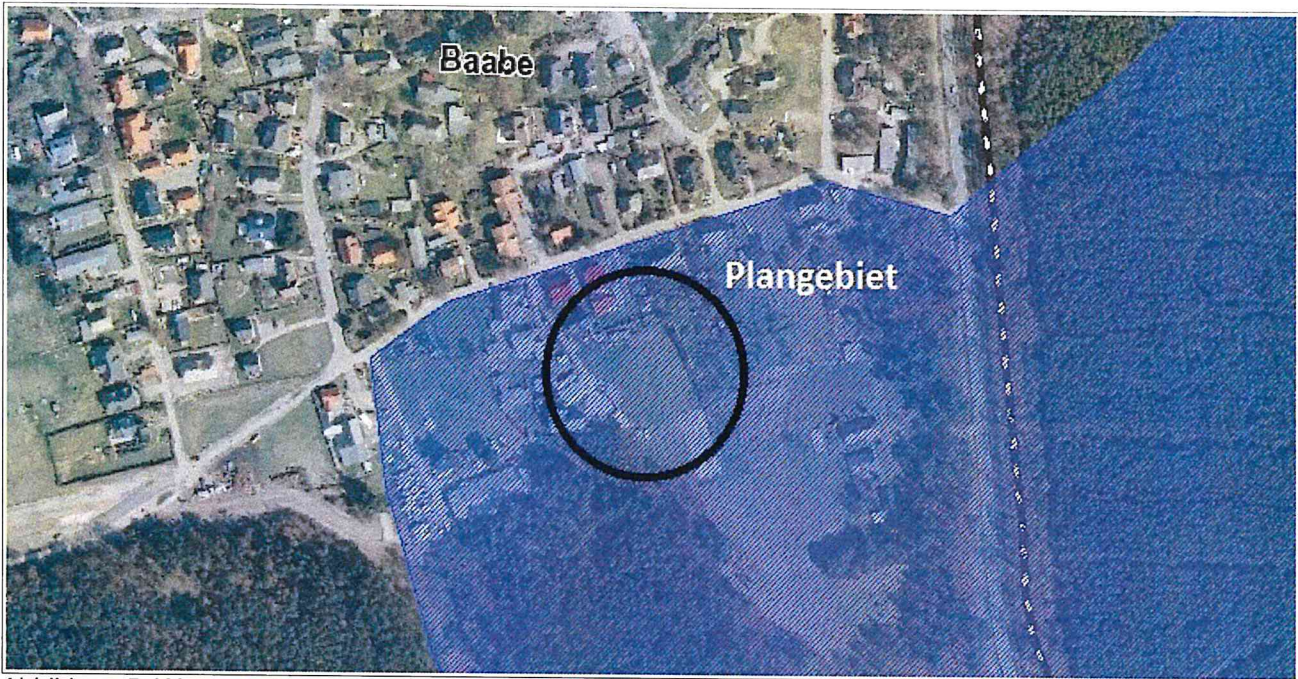


Abbildung 5: Wasserschutzgebiet „Baaber Heide“, MV_WSG_1648_01

Die zusätzliche Versiegelung durch Gebäudegrundflächen und Nebenanlagen verhindert lokal die Grundwasserneubildung. Aufgrund der relativen Geringfügigkeit der Bebauung ist diese nicht geeignet, die Grundwasserneubildungsfunktion des Einzugsgebietes insgesamt erheblich zu beeinträchtigen.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die gegenwärtige Situation des Grund- und Oberflächenwassers nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnte. Die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen im Bereich der Trinkwasserschutzzone II birgt bei normaler Nutzung keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser. Maßnahmen zur Minimierung können außer dem Ableiten des völlig unbelasteten Oberflächenwassers (Dachwasser) in den Untergrund als Teilkompensation der durch die Überbauung lokal gestörten Grundwasserneubildungsfunktion nicht benannt werden.

Zustand nach Durchführung: Die Bebauung von neu ausgewiesenen Wohngrundstücken mit einem entsprechend erhöhten Anteil an versiegelten Flächen wird das Schutzgut Wasser lokal beeinträchtigen. Der Verbleib von unbelastetem Dachwasser auf dem Grundstück kann dies zu Teilen kompensieren. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind aufgrund des geringen Planumfangs nicht abzusehen. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern.

Bei Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

Pflanzen und Tiere

Bestand/ Bewertung: *Pflanzen.* Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Drahtschmielen Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Schattenblumenbuchenwald mit Übergang zu Weißmoos-Krähenbeer-Kiefern-Küstenwald auf. Dieser Bestand würde sich einstellen,

wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

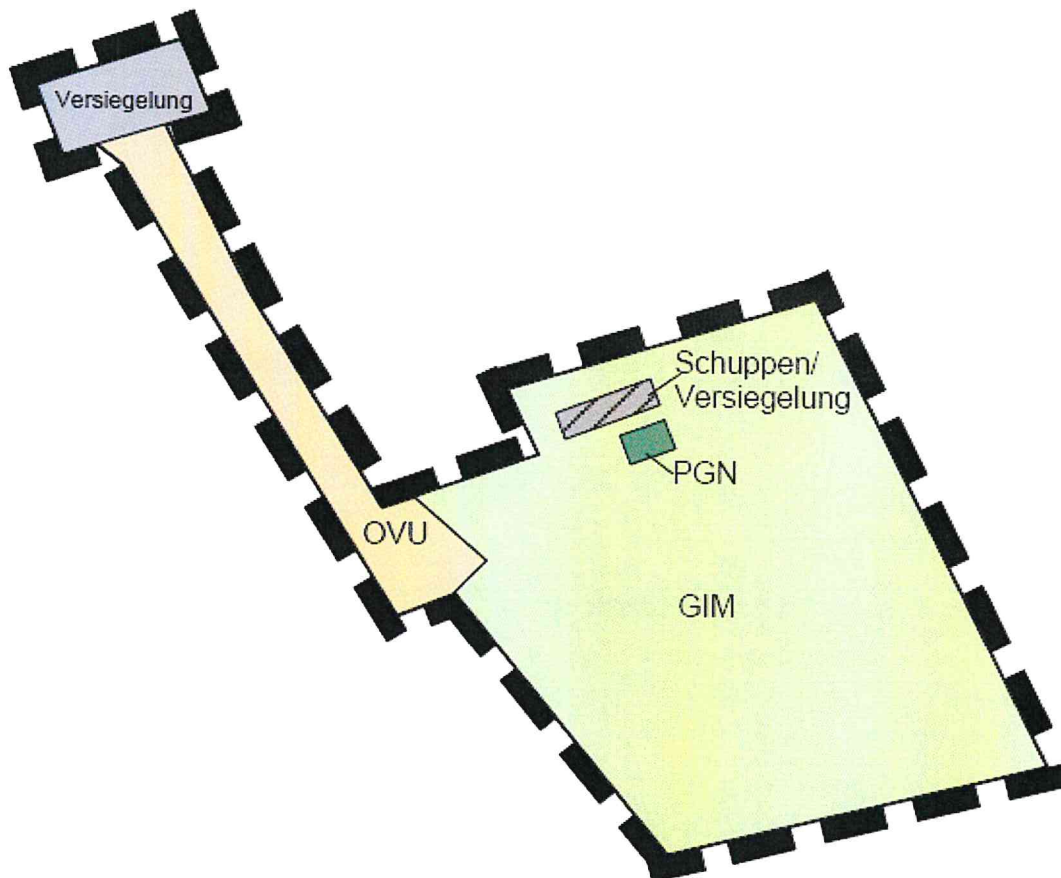
Das Plangebiet wurde früher als Weidefläche genutzt. Derzeit dient es den Eigentümern hausnah als Gartenerweiterung. Neben einem Schuppen befindet sich auf der Fläche ein abgetrennter Nutzgartenbereich.

Südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Waldfläche. Diese wird nicht für die bauliche Nutzung beansprucht. Der gesetzlich vorgeschriebene Abstand zum Wald Baaber Heide kann aufgrund der bestehenden baulichen Vorprägung des Gebietes nicht gewahrt werden. Die neu festgesetzte Baugrenze des Plangebietes befindet sich in der Flucht der vorhandenen Bebauung. Da der örtlich geprägten Waldabstand beibehalten wird, ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Verkehrssicherung.

Die Schutzziele des Waldes, welche im Erhalt und der Entwicklung naturnah geprägter Waldbestände liegen, werden durch das Vorhaben nicht gefährdet, da sich die Entwicklung weder in die Bestände hinein erstreckt, noch geeignet ist, die grundlegenden naturräumlichen Verhältnisse zu verändern.

Pflanzen/ Bewertung: Die vorgefundenen Biototypen weisen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Das Waldgebiet, das im Südwesten an das Plangebiet angrenzt, wird vom Bauvorhaben kaum beeinflusst. Eine Ausnahme bilden die kurzzeitigen, baubedingten Störungen (Baustellenlärm) durch Abbruch und Neubau, die jedoch als nicht erheblich eingeschätzt werden. Hinsichtlich der potenziell natürlichen Vegetation ist zu bemerken, dass der Standort menschlich geprägt ist (durch die Nutzung als Weidefläche und Gartenbereich). Bei Aufgabe der Fläche würde sich eine Sukzession in Richtung potentiell natürlicher Vegetation einstellen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotopen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht.



Legende Biotope

- GIM** Intensivgrünland auf Mineralstandorten
- OVU** Wirtschaftsweg nicht oder teilversiegelt
- PGN** Nutzgarten

Abbildung 6: Bestand Biotoptypen

Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt. Das Plangebiet bietet den kartierten Biotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die angrenzenden Gehölzbestände für Fledermäuse und Avifauna allgemein, der vorhandene Schuppen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten.

Der Schuppen wurde, soweit zugänglich, auf das Vorhandensein bzw. Anzeichen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten hin untersucht. Es wurden keine Spuren dahingehend entdeckt. Hinsichtlich des Potenzials als Lebensraum von Fledermäusen wird der Schuppen als Winterquartier für ungeeignet eingeschätzt (kein Keller bzw. dauerhaft feuchte, weitestgehend geschlossene Räume mit kontinuierlich geeigneten Temperaturen vorhanden). Eine Nutzung als Sommerquartier kann nicht ausgeschlossen werden. Die Fledermäuse würden in der Randstruktur des Waldes und der Wiesenlandschaft vor dem Wald geeignete Jagdreviere vorfinden. Der Schuppen besteht aus Wellasbest und Holzbrettern, die zahlreiche Löcher und Lücken aufweisen. Zusätzlich besitzt er eine offene Dachkonstruktion aus Wellasbest. Somit wäre es Fledermäusen möglich in den Innenraum zu gelangen. Anzeichen einer regelmäßigen Nutzung durch Fledermäuse (Kotspuren, Fraßplätze) wurden nicht festgestellt. Das Innere des Gebäudes wird momentan als Geräteschuppen für Gartengeräte genutzt, die durch eine ständige Benutzung regelmäßig bewegt werden.

Diese stetig wiederkehrenden Störungen würden die Fledermäuse in Ihrem Lebensraum stark einschränken, so dass davon ausgegangen wird, dass ein besonderes Potenzial als Teillebensraum für Fledermäuse nicht gegeben ist.

Die Nähe des angrenzenden Waldbestandes, stellt hochwertige Lebensräume für Wild der verschiedensten Ausprägungen dar. Die Waldränder und die angrenzenden sonnigen Wiesen bieten geeignete Habitats (Reproduktions- oder Überwinterungsräume) für Reptilien und Bodenbrüter. Auf der Wiesenfläche des Plangebietes können diese jedoch aufgrund der intensiven Nutzung durch den Menschen ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem geringfügig vorhandenen Potenzial des Nebengebäudes für eine Tagesquartier-Nutzung, sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch des Gebäudes im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauung, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. §44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen, sofern die Realisierung des Vorhabens nicht innerhalb der kommenden 5 Jahre realisiert wird. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist im Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen. Durch das LUNG sind Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Entwicklungsziel: Pflanzen und Tiere. Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird den Zustand von Natur und Umwelt nicht verändern. Die Wiesenfläche würde sich bei einer Ausbreitung der gärtnerischen Nutzung verringern. Im Falle einer Nichtnutzung des Geländes würde sich im Plangebiet sukzessiv Gehölzbestand einstellen.

Minimierung und Vermeidung: Durch Nutzung von Freiflächen, die bereits von Bebauung umgeben sind, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und Eingriffe in baulich nicht vorgeprägte Standorte vermieden. Das Vorhaben beansprucht keine völlig ungestörten Landschaftsräume. Die Erweiterung der Wohnbebauung südlich der Bollwerkstraße ist von verhältnismäßig geringem Umfang. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche sowie die Pflanzung von Gehölzflächen und Einzelbäumen schaffen eine dauerhafte Grünstruktur. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potenziellen Teillebensraumes für Fledermäuse sind Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch des Schuppens im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen. Minimierungsmaßnahmen sind auf der Stufe der Bebauungsplanung festzusetzen.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben beansprucht derzeitige Wiesenfläche für Versiegelung und Überbauung. Durch Baum- und Strauchpflanzungen wird eine dauerhafte Struktur an Großgrün gesichert.

Biotope mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordnete Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit „Nord- und Ostrügensche Hügel- und Boddenland“, welches durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Reliefliefung gekennzeichnet ist. Dem Bewahren des Landschaftsbildes wird innerhalb des Biosphärenreservat Südost-Rügen eine besondere Bedeutung beigemessen.

Das Plangebiet liegt nahe des Selliner Sees am südlichen Ortsrand von Baabe. Aufgrund des Anschlusses an vorhandene Bebauung (nördlich) und der Rahmung durch Waldflächen (südlich) ist das Plangebiet von außen kaum einsehbar. Vom nördlich der Baaber Heide verlaufenden Wanderweg aus ist ein kurzer Einblick in das Plangebiet möglich.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner.

Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Im Gutachterlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg- Vorpommern werden der Schutz der landschaftlichen Vielfalt und Eigenart der Küstenregion, die sowohl durch die natürliche Eigenart weiträumiger Küsten- und Boddenlandschaften, die teilweise Reliefliefung als auch die standörtliche Vielfalt eines Mosaiks aus Lebensräumen verschiedener Entwicklungsstadien geprägt wird sowie die Vermeidung von Beeinträchtigungen und Schutz des Küstenstreifens vor Überbauung und Überformung durch technische Bauwerke als Entwicklungsziele formuliert.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht verändern. Möglicherweise würde die gärtnerische Nutzung weitere Flächen einnehmen.

Minimierung und Vermeidung: Die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen erfolgt unter Berücksichtigung der rahmenden Gehölzbestände und eines entsprechenden Abstandes dazu sowie der Neuanlage einer Ortsrandeingrünung durch Obstgehölze (Bäume und Sträucher). Eine Erweiterung der Wohnbebauung der Ortslage an dieser Stelle vermeidet den Verbrauch an ungestörten und landschaftsbildwirksameren Standorten.

Zustand nach Durchführung: Der südliche Ortsrand von Baabe wird durch die Errichtung moderner Wohngebäude baulich gefasst. Aufgrund der Rahmung mit Wald und Gehölzstrukturen wird sich die zusätzliche Bebauung nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Der naturgeprägte Charakter des Umfelds von Baabe (Nähe zum Selliner See und den Waldflächen der Baaber Heide) bleibt bewahrt.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung geringfügig verändert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Aufgrund des Ausmaßes der für das allgemeine Wohngebiet erforderlichen Gebäude und Nebenflächen wird unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine intensive Grundstücksauslastung gewählt, die als grünordnerische Mindestforderung Maßnahmen zum Einbinden der Gebäude in die umgebende Landschaft festsetzt.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sowie die Maßnahme zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden als gebietsinterne Kompensationsmaßnahme angerechnet, da diese eine Mindestausstattung des Plangebietes mit Großgrün, eine Abgrenzung gegenüber der Landschaft sowie eine entsprechende Biotopqualität anbieten.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Dies betrifft einen Verlust des vorhandenen Biototyps Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM). Der Verlust an Nutzgarten (PGN) wird nicht als Eingriff gewertet, da dieser Bereich in die Grundstücksgestaltung einbezogen und auch künftig gärtnerisch genutzt wird. Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt.

Es werden anlagebedingt Flächen für die neuen Wohnhäuser versiegelt. Für die Anlage von Stellplatz- und sonstigen Erschließungsflächen werden zusätzliche Flächen vollversiegelt.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt $\leq 50m$. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	09.03.02	758,00	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	852,75
Gesamt:		909,00			852,75

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biototypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Mittelbare Eingriffswirkungen werden daher in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	852,75 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0,00 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	852,75 Kompensationsflächenpunkte

Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Ermittlung des Flächenäquivalents für die internen Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstu- fe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A1 Pflanzung einer Gehölzfläche	288,00	2	2,5	0,8	576,00
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent):					576,00

Tabelle 2: Ökologische Wertermittlung der Kompensationsmaßnahmen

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von 852,75 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 576,00 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Das verbleibende Defizit im rechnerisch ermittelten Wert von 276,75 (gerundet 277,00) Kompensationsflächenpunkten ist durch eine externe Maßnahme zu kompensieren.

Externe Kompensationsmaßnahme E 1:

Diese ist durch eine finanzielle Beteiligung an der externen Sammelkompensationsmaßnahme Hofstelle Bubkevitz in Höhe von 582,- € zu erbringen (2,10€/Kompensationsflächenpunkt). Die Sammelkompensationsmaßnahme Hofstelle Bubkevitz (Gemeinde Rappin) ist eine von der Unteren Naturschutzbehörde zugelassene Maßnahme, welche das ausgeräumte und intensiv genutzte Umfeld der ehemaligen Schule neu strukturiert und durch Extensivierung sowie Anpflanzung von Feldgehölzen und Einzelbäumen ökologisch aufwertet.

Die Beteiligung erfolgt durch Inanspruchnahme von 277 Kompensationsflächenpunkten.

Bilanz: Mit Erbringung der festgesetzten internen sowie externen Kompensationsmaßnahmen gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft ausgeglichen.

3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit

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

Auswirkungen auf die Erholungseignung: Das Vorhaben ist auf einer Fläche geplant, die bereits von Wohnbebauung umgeben und nicht zugänglich ist. Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Ziel ist eine Attraktivitätssteigerung der Ortslage Baabe, die den Anwohnern und den Gästen gleichermaßen zugute kommt. Die Schaffung neuer Bauplätze für die Ansiedlung von Familien stellt eine wichtige Ergänzung zur Stabilisierung des Tourismusgewerbes sowie einen wesentlichen Bestandteil der Attraktivität der Ortslage als Wohnort dar.

Da die geplanten Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet) grundsätzlich den bereits in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen entspricht, sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

Allgemeine Lebensqualität: Das Vorhaben dient der planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Neubaus von Wohngebäuden einschließlich Erschließungsflächen. Einen wichtigen Faktor stellen in der Bewertung und dem Empfinden des Vorhabens die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung dar.

3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

3.2.6.) Wechselwirkungen

Die Frequentierung der unmittelbar umgebenden Landschaft über vorhandene Wanderwege, wird sich aufgrund der geplanten Nutzungsart nicht verändern. Die geplante Wohnnutzung entspricht der Nutzung im umgebenden Bestand. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Das Vorhaben sichert Flächen für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und entspricht der Nutzung im umgebenden Bestand.

Die zulässige bauliche Verdichtung der Ortslage sichert eine qualitätvolle Entwicklung des Ortskerns und wirkt sich positiv auf die Qualität des Wohn- und Tourismusstandortes, die Nutzungsdauer der Beherbergungsangebote sowie das Image des Ortes aus. Die Arbeitsplätze im tourismusrelevanten Bereich der Ortslage werden gestärkt, ggf. neue geschaffen. Zusätzliche Bauplätze ermöglichen die Ansiedlung zusätzlicher Einwohner.

3.2.7.) Schutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Internationale und nationale Schutzgebiete befinden sich erst in einer größeren Entfernung zum Plangebiet. In einem Abstand von ca. 410 m westlich liegt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ mit einer Fläche von 87.468 ha. In einer ähnlichen Entfernung Richtung Nordwesten liegt das FFH- Gebiet „Küstenlandschaft Südostrügen“ mit der EU-Nummer DE 1648-302.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Ortslage. Es wird von Wohngebäuden und Waldflächen umgrenzt, somit besteht kein räumlicher Bezug zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung ist durch den Eingriff aufgrund der Entfernung von mehr als 400m zu den Schutzgebieten nicht erkennbar. Von der geringfügige Arrondierung der Ortslage werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die Schutzgebiete ausgehen.

Nationale Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ / Biosphärenreservat „Südost-Rügen“

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates „Südost-Rügen“. Gemäß „Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen“ vom 12. September 1990, § 5 Abs. 1 ist in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten.

Das Vorhaben gilt, da es sich in den bestehenden baulichen Zusammenhang der Ortslage Baabe einfügt und sich der ortstypischen Bauweise unterordnet, als mit den Schutzziele der Biosphärenreservatsverordnung vereinbar.

Naturschutzgebiet Mönchgut

Im Umfeld des Plangebietes (Entfernung ca. 40 m) liegt die Teilfläche *Göhrener Litorinakliff und Baaber Heide* des Naturschutzgebietes Nr. 189 Mönchgut. Das Göhrener Litorinakliff sowie die Baaber Heide werden in einer Teilfläche des Naturschutzgebietes 189 Mönchgut zusammengefasst, als FFH- Gebiet wurde jedoch nur der Teil des Litorinakliffs ausgewiesen.

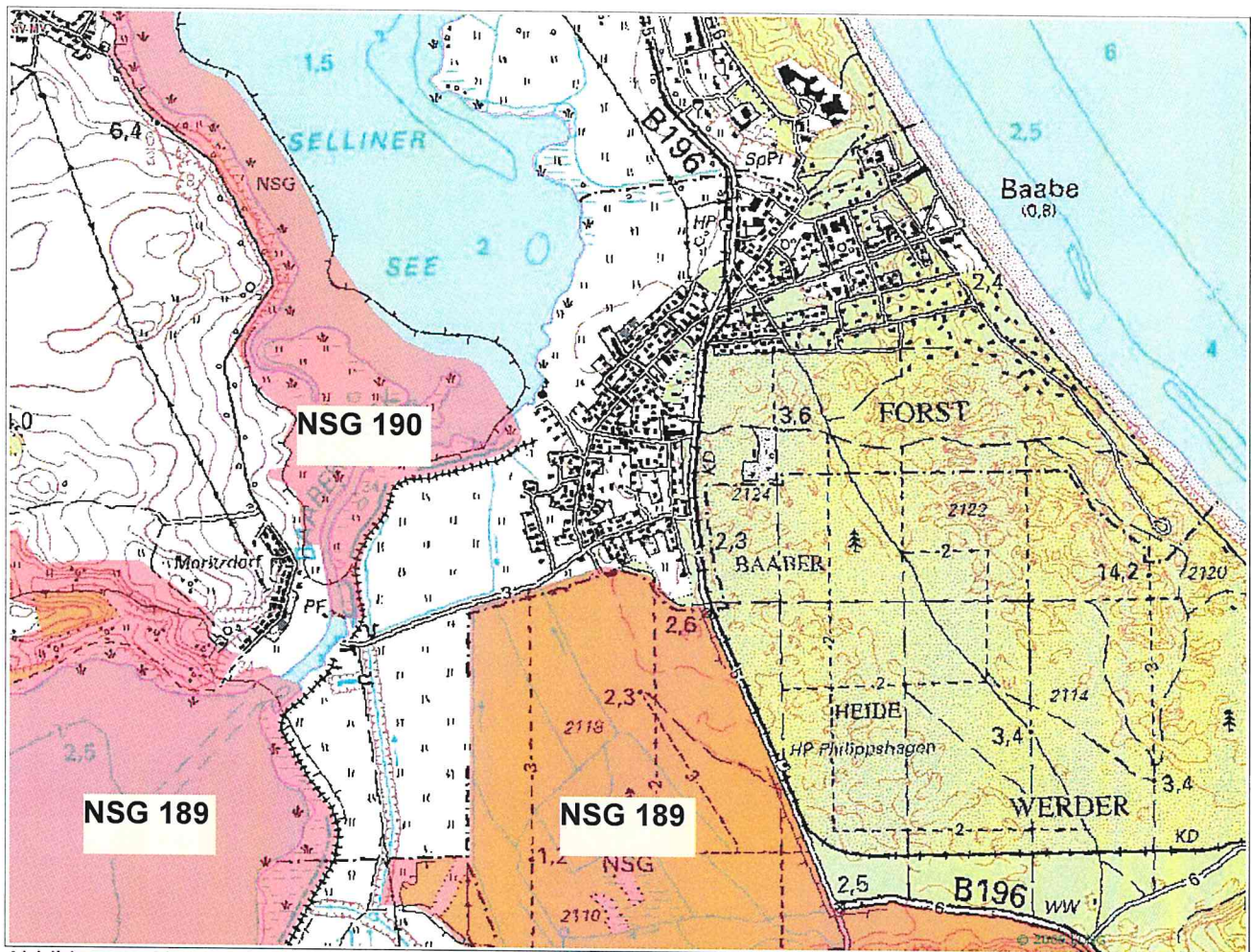


Abbildung 7: NSG im Umfeld der Gemeinde Baabe (Quelle: Kartenportal Umwelt MV 2008)

Bewertung: Der Bestand an Bebauung und die daraus resultierende Ausweisung der Ortslage in ihren vorhandenen Nutzungen stellen keine Veränderung gegenüber den Schutzgebieten dar und werden als vorhandene Beeinträchtigung angesehen.

Hinsichtlich des geringen Umfangs des Vorhabens sind im nahe gelegenen NSG 189 (Teilfläche Göhrener Litorinakliff und Baaber Heide) keine Störungen zu erwarten. Eine Ausnahme bilden die kurzzeitigen, baubedingten Störungen durch Abbruch und Neubau, die jedoch als nicht erheblich eingeschätzt werden. Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Wohngebiet, so dass in Richtung Baaber Heide die Gärten bzw. Rückseiten der Bebauung liegen werden, welche durch eine Gehölzhecke abgeschirmt werden. Mögliche Beeinträchtigungen durch zusätzliches Befahren der Waldwege o.ä. wird konzeptionell ausgeschlossen.

Art und Dimension des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutzziele der NSG- Verordnung erheblich zu beeinträchtigen.

3.2.8.) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Bollwerkstraße-Süd“ der Gemeinde Ostseebad Baabe ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der Trennwirkung der Ortslage wird das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiet DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen sowie SPA- Gebiet DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund) ausüben.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

3.2.9.) Monitoring

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden ausschließlich Biotop des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Die festgesetzten Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

Baabe, Januar 2012