

AMT NORD-RÜGEN

– Die Amtsvorsteherin –



Amt Nord-Rügen • Ernst-Thälmann-Str. 37 • 18551 Sagard

Amt Nord-Rügen
Gemeinde Wiek
E.-Thälmann-Str. 37
18551 Sagard

Amt: Bauamt
Abt: Bauleitplanung
Bearbeiter: Frau Riedel
Telefon: 038302-800135
Telefax: 038302/800145
E-Mail: b.riedel@amt-nord-ruegen.de
Aktenzeichen: 61-20 01

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht

Unsere Nachricht vom

Datum 15.10.2020

Frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohngebiet Parkweg Nordwest“ in Breege, Gemeinde Breege

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Breege hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Parkweg Nordwest“ beschlossen und den Vorentwurf gebilligt.

Mit der Planung sollen auf einer durch den angrenzenden Siedlungsbereich vorgeprägten Fläche in zweiter Reihe sechs Bauplätze für Wohngebäude entwickelt und damit die südlich anschließende Bebauung nach Norden hin fortgesetzt werden. Ziel ist eine Arrondierung der Wohnnutzung in den vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Mit der Überplanung soll • den Wohnbedürfnissen der örtlichen Bevölkerung entsprochen werden, • durch Entwicklung eines bereits durch die angrenzende Ortslage vorgeprägten, durch die bestehende Gemeindestraße erschlossenen Bereichs eine kompakte Siedlungsfigur und damit eine gute Nutzung öffentlicher Infrastruktur gesichert sowie ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet werden.

Deshalb sende ich Ihnen in der Anlage den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohngebiet Parkweg Nordwest“ mit der Begründung mit der Bitte, hierzu gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB bis zum **20.11.2020** eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Wir bitten Sie, in Ihrer Stellungnahme auch Hinweise über die von Ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten. Ihre Stellungnahme sollte auch Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung für die Veränderung der Bodennutzung nach § 2 Abs. 4 BauGB beinhalten.

Mit freundlichen Grüßen

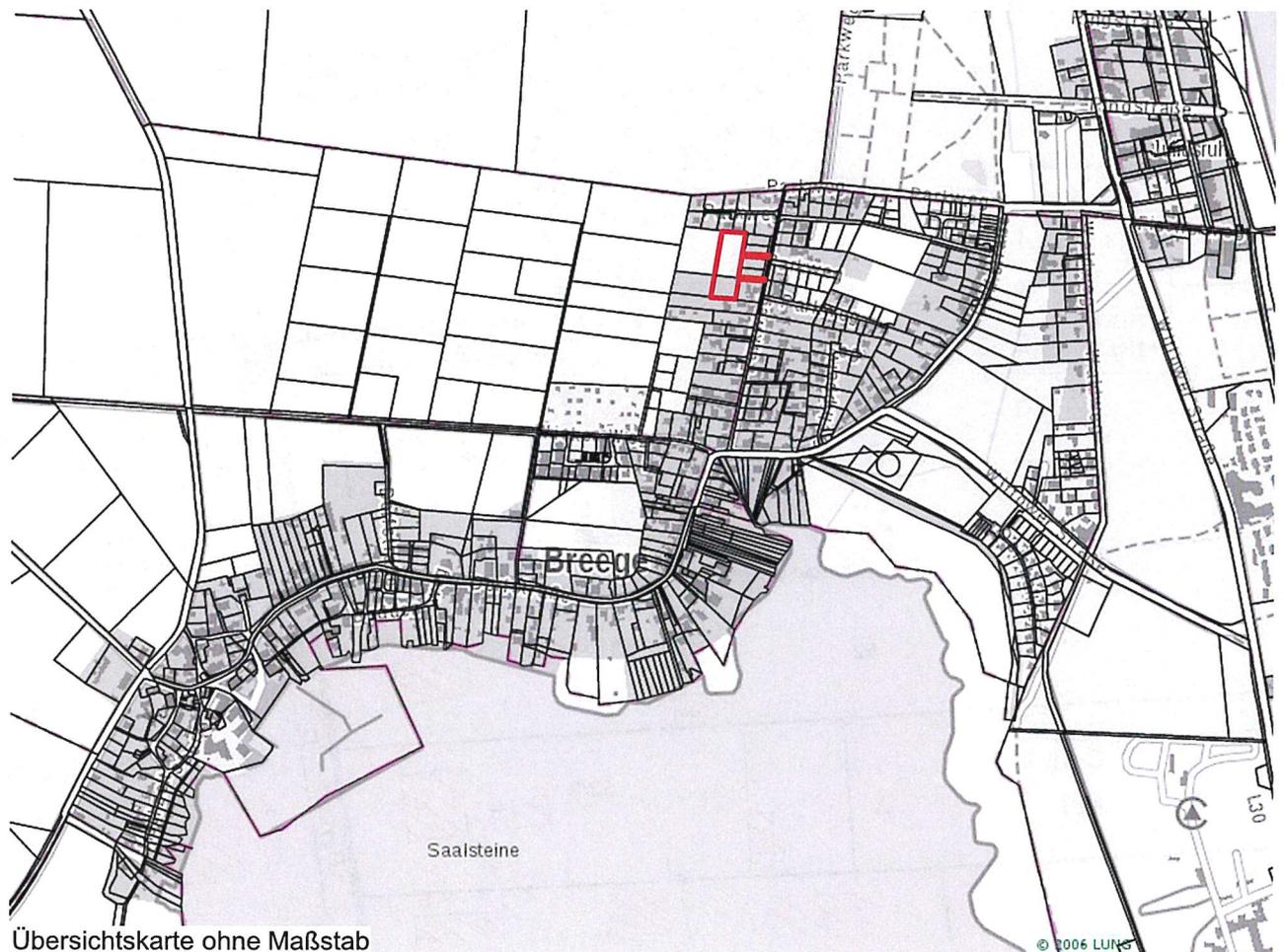
im Auftrag
Riedel
Sachbearbeiterin Bauamt

Anlagen
Vorentwurf Planung und Begründung incl. der textlichen Festsetzungen

SATZUNG

über den Bebauungsplans Nr. 27 "Wohngebiet Parkweg - Nordwest".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, sowie aufgrund § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Wohngebiet Parkweg - Nordwest", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



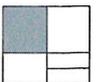
Übersichtskarte ohne Maßstab

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

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

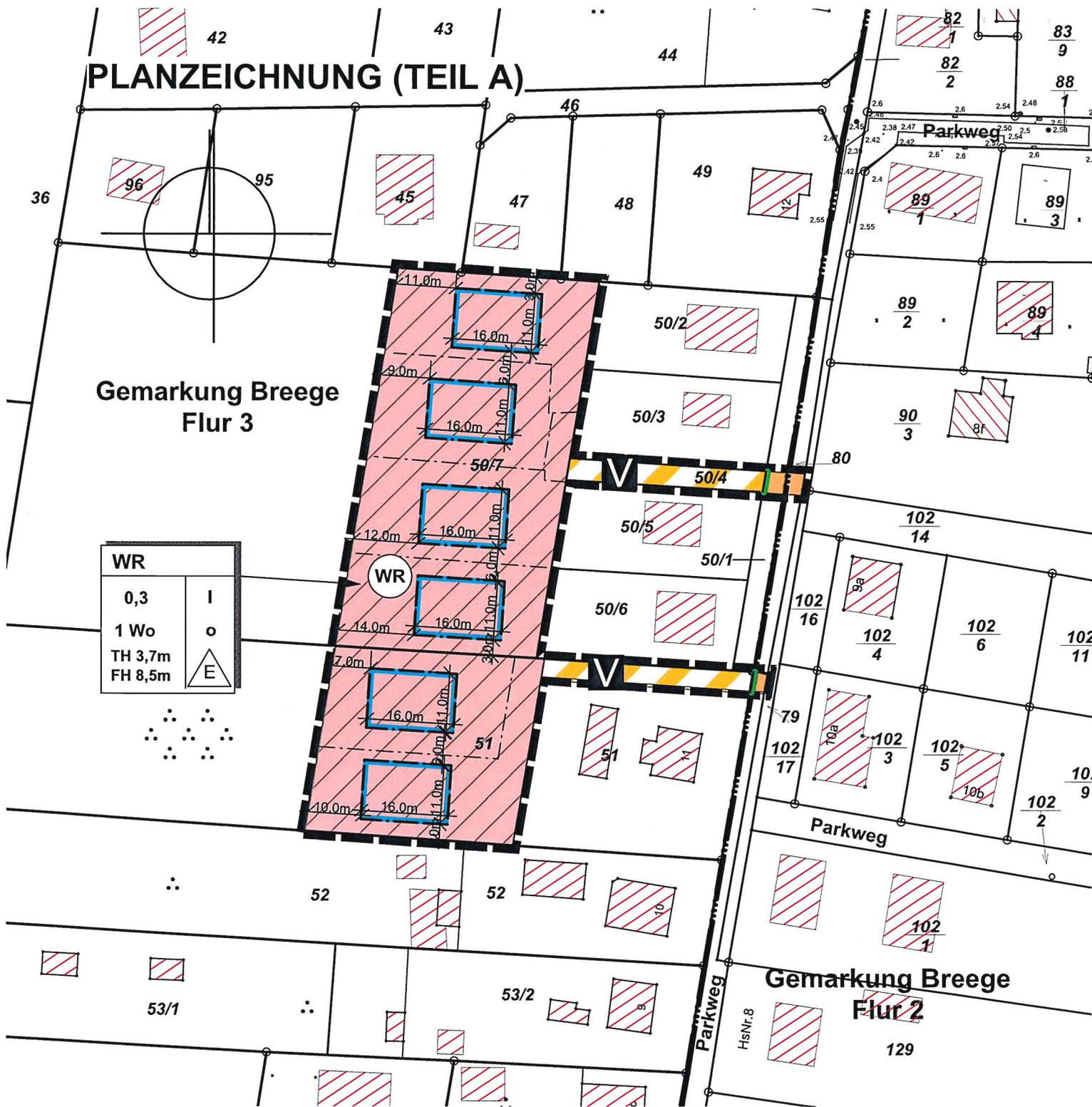


Gemeinde Breege Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 27 "Wohngebiet Parkweg - Nordwest"

Vorentwurfssfassung

Fassung vom 17.06.2019, Stand 30.07.2020

Maßstab 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

- 01.01.02  Reines Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- 01.05.00 1 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): hier: max. 1 Wohneinheit je Wohngebäude

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

- 02.05.00 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmass
- 02.07.00 I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
- 02.08.00 z.B.: TH 3,7 m max. Traufhöhe in Metern über Höhe Verkehrsfläche
- z.B.: FH 8,5 m max. Firsthöhe in Metern über Höhe Verkehrsfläche

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

- 03.01.00  offene Bauweise
- 03.01.01  nur Einzelhäuser zulässig
- 03.05.00  Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)

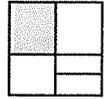
- 06.01.00  Straßenverkehrsflächen (öffentlich) mit Straßenbegrenzungslinie
- 06.02.00 
- 06.03.00  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich (privat)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.13.00  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

16. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

-  Geplante Flurstücksgrenze



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlA

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt und Stadtplaner

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 20 34 96

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

Gemeinde Breege

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 27 „Wohngebiet Parkweg - Nordwest“

Vorentwurfssfassung

(Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

WR reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

Die Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO bleiben unzulässig.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

a) Traufhöhe: Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Untergeordnete Bauteile sowie Gauben bleiben bei der Ermittlung der Traufhöhe unberücksichtigt.

b) Firsthöhe: Die Firsthöhe gibt den oberen Abschluss der Dachhaut an. Die zugelassene Firsthöhe darf mit technischen Anlagen (Schornsteinen, Antennen) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

I.2) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.2.1) nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zugelassen.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

A1 Innerhalb des WR-Gebiets sind je angefangene 700 qm Baugrundstück zwei standortheimische Laubbäume aus möglichst gebietseigenen Herkünften in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16/18 cm, als Obstbäume Stammumfang 10/12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandteil aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 4 Vegetationsperioden. Abgestorbene Bäume sind während dieser Zeit durch Neupflanzungen zu ersetzen.

I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) Nr. 1 LBauO M-V)

II.1) Dachform / -material

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung im Bereich von 27 bis 50 Grad auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer.

II.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,5 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,2 m einhalten.

III) HINWEISE

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG

M-V 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

III.2) Externe Kompensationsmaßnahme

Das in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ermittelte Kompensationsdefizit von 1.869 Kompensationsflächenpunkten wird im Rahmen einer externen Maßnahme durch Beteiligung an einem Ökokonto ausgeglichen.

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 27 „Wohngebiet Parkweg - Nordwest“, Gemeinde Ostseebad Breege

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung	5
1.1) Allgemeines.....	5
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	5
1.1.2) Plangrundlage.....	5
1.2) Ziele der Planung	5
1.3) Planerische Vorgaben	5
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung	5
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	6
1.4) Zustand des Plangebietes	6
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	6
1.4.2) Schutzgebiete	7
1.4.3) Hochwasserrisiko	7
2) Städtebauliche Planung	8
2.1) Nutzungskonzept	8
2.2) Festsetzungen.....	8
2.3) Flächenbilanz.....	9
2.4) Erschließung	10
2.4.1) Verkehrliche Erschließung.....	10
2.4.2) Ver- und Entsorgung	10
3) Auswirkungen	11
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	11
4) Umweltbericht.....	12
4.1) Einleitung / Zusammenfassung	12
4.1.1) Anlass und Aufgabenstellung	12
4.1.2) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele	12
4.1.3) Zusammenfassung.....	12
4.1.4) Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	13
4.2) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)	16
4.3) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	18
4.3.1) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	18
4.3.2) Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	20
4.3.3) Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	20
4.3.4) Eingriffsbewertung.....	20
4.3.5) Kompensation	22
4.3.6) Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
4.4) Zusätzliche Angaben	23
4.4.1) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	23
4.4.2) Geplante Maßnahmen zur Überwachung	23
4.4.3) Quellenverzeichnis.....	23

1) Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen kleinen Bereich westlich in zweiter Reihe am Parkweg mit folgenden Flurstücken: 50/7 (teilw.), 50/4, 51 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Breege sowie den jeweils angrenzenden Abschnitten des Parkwegs mit kleinen Teilflächen der Flurstücke 50/1 der Flur 3 sowie 80 der Flur 2, beide Gemarkung Breege. Die Plangebietsfläche beträgt knapp 0,43 ha.

Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden durch Siedlungsflächen begrenzt; im Westen schließen vor allem landwirtschaftliche Nutzflächen an.

1.1.2) Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dient ein digitaler Auszug aus der Liegenschaftskarte (ALKIS). Die Darstellung der Flurstücke wurde auf Aktualität hin überprüft und soweit erforderlich fortgeschrieben.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung sollen auf einer durch den angrenzenden Siedlungsbereich vorgeprägten Fläche in zweiter Reihe sechs Bauplätze für Wohngebäude entwickelt und damit die südlich anschließende Bebauung nach Norden hin fortgesetzt werden.

Ziel ist eine Arrondierung der Wohnnutzung in den vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Mit der Überplanung soll

- den Wohnbedürfnissen der örtlichen Bevölkerung entsprochen werden,
- durch Entwicklung eines bereits durch die angrenzende Ortslage vorgeprägten, durch die bestehende Gemeindestraße erschlossenen Bereichs eine kompakte Siedlungsfigur und damit eine gute Nutzung öffentlicher Infrastruktur gesichert sowie ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet werden.

1.3) Planerische Vorgaben

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Breege wird im regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) als touristischer Siedlungsschwerpunkt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes ausgewiesen. Das Gemeindegebiet Breege ist überlagernd als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Der bestehende Hafen wurde als Symbol verzeichnet.

Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende, ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt und deren materielle sowie dienstleistungsbasierte Versorgung gesichert werden.

Die Entwicklung einer im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet dargestellten, durch den mehrseitigen Anschluss an den Bebauungszusammenhang geprägten Fläche trägt zu einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei (4.1(7), 5.1.2(2) RREP VP), der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen wird damit entgegengewirkt (4.1(4) RREP VP).

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, sowohl in den vor- als auch in den nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden (3.1.4(1) RREP VP). Landwirtschaftliche Flächen gemäß Feldblockkataster M-V sind von der Planung nur in geringem Umfang betroffen.

Im Jahr 2016 wurden die Grundsätze der Raumordnung durch das Landesraumentwicklungspro-

gramm M-V (LEP M-V, 2016) inhaltlich ergänzt. Nach 4.1(5) LEP sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Innenentwicklungspotenziale beinhalten dabei neben Brachflächen und leerstehender Bausubstanz. Ausdrücklich auch Baulandreserven.

Zur Sicherung bedeutsamer Böden darf nach 4.5(2) LEP die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden; in Flächennutzungsplänen dargestellte Bauflächen sind jedoch ausdrücklich ausgenommen.

Mit einer kleinteiligen Arrondierung auf im Flächennutzungsplan bereits als Baugebiet dargestellten Flächen wird den Zielen entsprochen.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege stellt für das Planungsgebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO dar.

Mit der Ausweisung eines WR (Reines Wohngebiet) für einen kleinen, randlich in zweiter Reihe gelegenen Bereich des im Flächennutzungsplan dargestellten allgemeinen Wohngebiets entspricht die Planung grundsätzlich der Vorgabe des Flächennutzungsplans, so dass der Bebauungsplan nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

1.4) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch die unmittelbar östlich anschließende Bebauung am Parkweg (Wohnhäuser mit Wohn- und Ferienwohnnutzung). Die vier nördlichen Gebäude (Flst. 50/2, 50/3, 50/5, 50/6) entstanden auf Grundlage der Ergänzungssatzung „Parkweg Breege“ von 2010. In der Ergänzungssatzung waren als ergänzende Festlegungen eine GRZ von 0,2 sowie ein straßenbegleitendes Baufenster in der Flucht der südlich wie nördlich anschließenden Bestandsgebäude vorgegeben worden.

Insgesamt wurde der Bereich am Parkweg in den letzten Jahren durch umfangreiche Bautätigkeit nachverdichtet. Südlich des Plangebietes ist die Bebauung bereits durch eine zweireihige

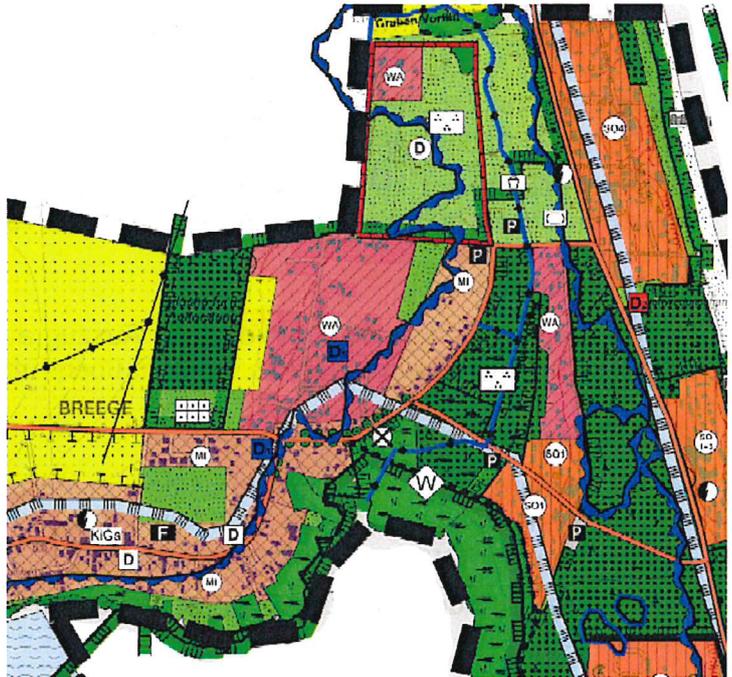


Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

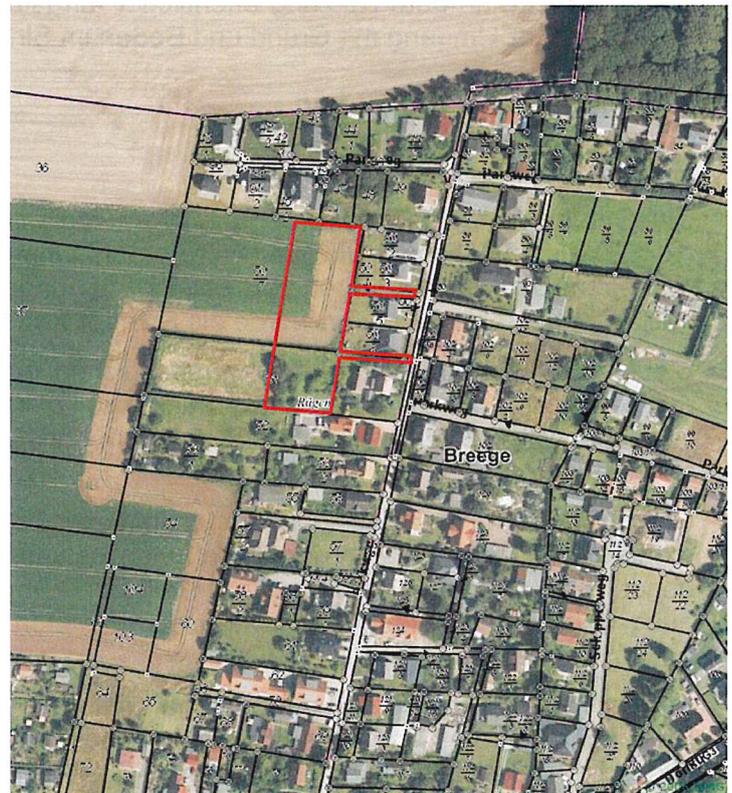


Abbildung 2: Luftbild mit Lage des Plangebietes

ge Anordnung der Gebäude bei einer Grundstückstiefe von ca. 75 m geprägt (Parkweg 4c/d, 6b, 12).

Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Siedlungsflächen, die deutlich weiter nach Westen vorstoßen als die übrige Bebauung am Parkweg, wurden gemäß Bebauungsplans Nr. 7 „Wohngebiet am Parkweg“ erschlossen und inzwischen vollständig bebaut. Ausgewiesen wurde ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 für eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise.

1.4.2) Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Schutzgebiete befinden sich erst in einem weiteren Umfeld.

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in einem Abstand größer 300 m (FFH-Gebiet DE 1446-302 Nordrügische Boddenlandschaft, SPA DE 1446-401 Binnenbodden von Rügen). Die Schutzgebiete sind durch den Siedlungsbereich der Ortslage Breege vom Plangebiet getrennt, so dass keine von der Planung ausgehenden Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erkennen sind.

Östlich der Dorfstraße in einem Abstand von ca. 270 m beginnt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 81 Ostrügen, festgesetzt gemäß Beschluss Nr. 18-3/66 RdB Rostock vom 04.02.1966. Auch hier sind angesichts der Trennung durch den Siedlungsbereich keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet erkennbar.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

1.4.3) Hochwasserrisiko

Das Bemessungshochwasser (BHW) wird für den Küstenabschnitt mit 2,10 m NHN (entspricht 1,95 HN) ohne Berücksichtigung des Wellenaufbaus angegeben. Große Teile des Siedlungsbereichs, darunter auch die Bereiche an der Dorfstraße sowie der südliche Abschnitt des Parkwegs, liegen daher innerhalb des Risikogebiets für Überschwemmung des Küstengebiets Ost (DEMV_RG_965_CW).

Angesichts einer Höhenlage von rund 2,5 m HN ist der nördliche Abschnitt des Parkwegs und damit auch das Plangebiet selber jedoch nicht als Risikogebiet anzusprechen.



Abbildung 3: FFH-Gebiete (blau), EU-Vogelschutzgebiete (braun), LSG (grün) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)



Abbildung 4: Risikogebiet (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll parallel zum Ausbau des Parkwegs die Wohnnutzung durch kleinteilige Arrondierung gestärkt werden. Mit der Ergänzung in zweiter Reihe wird die südlich bestehende Siedlungsstruktur / -tiefe nach Norden fortgesetzt (vgl. Abbildung 5).

Entstehen sollen sechs Einfamilienhäuser für Dauerwohnsitze. Für vier Gebäude liegen bereits Interessenbekundungen vor.

2.2) Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Abweichend von § 3 BauNVO wird der Nutzungsartenkatalog zur Stärkung der Wohnnutzung eingeschränkt, indem die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen bleiben.

Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind auf regelmäßigen Kundenverkehr angewiesen. Durch gewerblichen Verkehr würde die straßenbegleitende Wohnbebauung durch die erforderlichen Zufahrten über Gebühr belastet.

Die Festlegung der zulässigen Nutzungen wird durch Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ergänzt. Bestandsorientiert werden nur Einfamilienhäuser zugelassen. Größere Einheiten würden einen gebündelten Zufahrtsverkehr erzeugen und die von der Zufahrt betroffenen Anlieger in erster Reihe stark belasten. Zudem widersprechen größere Einheiten der angestrebten Auflockerung der Bebauung am Siedlungsrand zur offenen Landschaft hin. Größere Apartmentgebäude mit mehreren Wohnungen sind auch im näheren Umfeld am Parkweg nicht vorhanden. Als Wohngebäude gelten dabei alle Gebäude mit Wohnungen im Sinne des § 2 (2) LBauO M-V.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf

Um der randlichen Lage zu entsprechen, werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft und es wird eine moderate GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit wird die bauliche Dichte aus dem nördlich anschließenden Bereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohngebiet am Parkweg“ aufgenommen und weitergeführt. Durch die moderate Dichte ist sichergestellt, dass einschließlich der Nebenflächen nur knapp die Hälfte der Fläche der Baugrundstücke versiegelt werden kann.

Auch höhenmäßig sollen sich die neuen Gebäude nicht wesentlich verändern. Neben einem Vollgeschoss wird ein ausgebautes Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss gemäß § 2 (6) LBauO M-V zugelassen. Mit einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m über der Verkehrsfläche sowie einer maximalen Traufhöhe von 3,7 m (jeweils gemessen im Bereich der jeweiligen Zufahrt auf dem Parkweg in Mitte der Fahrbahn als nächster öffentlicher Verkehrsfläche).

Da es sich bei First- und Traufhöhe um nicht durch BauNVO normierte Festsetzungen handelt, ist jeweils eine gesonderte Festsetzung zur Definition sowie der Bestimmung der davon nicht betroffenen geringfügigen Bauteile erforderlich.

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bzw. Baufenster angegeben. Zur Sicherung der Kleinteiligkeit werden grundstückswise Baufenster vorgesehen. Durch eine leicht versetzte Anordnung soll eine im Vergleich zur gewachsenen Umgebungsbebauung zu große Härte und Einheitlichkeit vermieden werden.

Generell entspricht die Bauweise im Gebiet entlang des Parkweg einer offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO. Durch die Beschränkung auf Einzelhäuser wird sichergestellt, dass die Anzahl der Wohnungen nicht durch Grundstücks- / Gebäudeteilungen verdoppelt wird.

Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen vor allem in der Beschränkung der zulässigen baulichen Dichte, wobei die Obergrenze des § 17 BauNVO für reine Wohngebiete in dem randlich im Gemeindegebiet gelegenen Baugebiet bewusst nicht ausgeschöpft wird. Die festgesetzte GRZ von 0,3 gewährleistet, dass gut die Hälfte der Baugrundstücksfläche dauerhaft unversiegelt bleibt. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht das Gebot einer Begrünung bzw. Bepflanzung (vgl. § 8 (1) LBauO M-V).

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Plangebiets wird je Baugrundstück ein Pflanzgebot für zwei standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (bzw. als Obstbaum 10-12 cm) vorgesehen. Mit dem Pflanzgebot schließt der Bebauungsplan grundsätzlich an vergleichbare Festsetzungen für den angrenzenden Bereich der Ergänzungssatzung „Parkweg Breege“ an. Auf die Angabe von Standort sowie Vorgaben für die Artenauswahl wird verzichtet, um den privaten Bauherren weitgehende Freiheit bei der Freiflächengestaltung zu erhalten.

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sollen daher in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung bleiben unzulässig.

Gestaltung

Gestalterisch sollen die hinzutretenden Gebäude den Charakter der angrenzend bestehenden Bebauung aufnehmen und weiterführen. Dabei umfassen die vorhandenen Dachneigungen sowohl klassische Steildächer (ca. 45 Grad), als auch flach geneigte Sattel- bzw. Walmdächer, so dass auch weiterhin eine große Variationsbreite zugelassen werden kann.

Gauben müssen sich den Dachflächen unterordnen und werden daher hinsichtlich der einzuhaltenen Abstände zum First (mind. 0,5 m) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche (mind. 1,2 m) festgelegt.

Auf Festsetzungen zu Einfriedungen konnte verzichtet werden, da das Plangebiet nur im Bereich der beiden Zufahrten an öffentliche Verkehrsflächen grenzt.

2.3) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz: Durch die Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen nimmt die zulässige Versiegelung im bisherigen Außenbereich um bis zu 1.782 qm zu.

Nutzung	Fläche	zulässige Grundfläche Gebäude	zulässige Versiegelung	Versiegelung zul. Bestand
WR	3.960 qm	1.188 qm	1.782 qm	-
Verkehrsflächen privat (Zufahrt)	300 qm		300 qm	ca.120 qm*
Straßenverkehrsfläche (Bestand)*	39 qm		39 qm	ca. 39 qm
Gesamtgebiet	4.299 qm	1.188 qm	2.121 qm	ca. 159 qm

* Bereich der Zufahrten mit Baurecht nach § 34 BauGB

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegende Gemeindestraße (Parkweg). Vom Parkweg ausgehend werden zwei Zufahrten mit jeweils 4,0 m Breite als private Wegeflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) gesichert.

Der Parkweg wurde jüngst ausgebaut. Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) sind nicht erforderlich.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über den anliegenden Parkweg ortsüblich erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung kann an bestehende Anlagen im Parkweg angeschlossen werden. Mit dem Ringschluss zur Dorfstraße (vgl. Bebauungsplan Nr. 22 „Zwischen Parkweg und Dorfstraße“) wird die Versorgungsqualität im gesamten Bereich Parkweg verbessert.

Für die Schmutzwasserableitung ist ein Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Parkweg herzustellen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Wasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Es unterliegt der Entsorgungspflicht durch den ZWAR. Ein eigener Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Untergrund, Grundwasserabstand) ist von für die Versickerung geeigneten Verhältnissen auszugehen.

Der Löschwasserbedarf (Grundschatz, 48 m³/h für 2 Stunden) kann aus dem vorhandenen Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die derzeit vorgesehene Bebauung erlaubt angesichts geringer Abstände zwischen den Gebäuden keine weiche Dachdeckung.

Gasleitungen befinden sich im angrenzenden Parkweg und können durch geringfügige Netzerweiterungen auch im Plangebiet genutzt werden.

Eine Versorgung mit Elektroenergie kann aber durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes im Parkweg abgesichert werden.

Telekommunikationseinrichtungen (Festnetz, Internet, Kabel, Mobilfunk) werden durch die zuständigen Unternehmen aufgebaut. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der aktuellen Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Abwägung sind folgende städtebaulichen und umweltrechtlichen Belange zu berücksichtigen:

- Die *Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung*: Die Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung ist durch eine anhaltende Umnutzung von Wohngebäuden durch touristische Nutzungen unter Druck. Die Gemeinde verfügt nur über vergleichsweise kleine Bebauungsplangebiete. Im ansonsten unbeplanten Siedlungsbereich fügen sich Ferienwohnungen nach § 34 BauGB regelmäßig ein und können damit planungsrechtlich nicht verhindert werden. Eine Sicherung von Wohngebieten gegenüber einer touristische Zweckentfremdung ist nur im Falle einer neuen Ausweisung als WR oder WA möglich. Für das kleine Baugebiet liegen bereits vier Interessenbekundungen vor.
- Die *Belange des Bodenschutzes*: Nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der Einbeziehung von an den Siedlungsbereich angrenzenden Flächen werden zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen vermieden und ein kompakter Siedlungsbereich erreicht. Durch Ausweisung einer moderaten baulichen Dichte wird zudem ein schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht.
- Als *Belange des Naturschutzes* sind zu berücksichtigen:
 - Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 14 BNatSchG sind nach § 1a BauGB zu minimieren und soweit unvermeidlich auszugleichen. Durch die Planung werden rund 3.960 qm bisheriger Außenbereich als Baugebiet mit insgesamt bis zu 1.782 qm zusätzlicher Versiegelung vorbereitet.
 - Im Plangebiet gilt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans der gesetzliche Baumschutz des § 18 NatSchAG M-V. Da sich der Status Gehölze durch die Planung nicht ändert (Hausgarten), wirkt sich die Planung nicht auf die Belange des Baumschutzes aus. Der Ausgleich für Bestandsverluste geschützter Landschaftsbestandteile im Sinne § 29 BNatSchG wäre erst mit einer tatsächlichen Fällgenehmigung zu bilanzieren und festzusetzen.
 - 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. Für das Plangebiet wird im Rahmen einer Potenzialabschätzung die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände geprüft und ausgeschlossen. Zum Schutz des Brutgeschehens sind Baumfäll- und -pflgearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.
- Die *Belange der Denkmalpflege*: Allgemein können bei Erdarbeiten Bodenfunde nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn im Plangebiet derzeit keine Bodendenkmale bekannt sind. Werden Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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. Die späteren Bauherren werden durch einen entsprechenden Hinweis im Satzungstext auf die Erfordernisse der Bodendenkmalpflege hingewiesen.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen. Im Plangebiet bestehen bislang keine baulichen Nutzungen. Das Plangebiet ist – mit Ausnahme der beiden Zufahrten – derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB anzusprechen, so dass kein Baurecht für reguläre bauliche Nutzungen besteht. Die Zufahrten sind jeweils im Eigentum der Besitzer auch der rückwärtigen, vom Bebauungsplan begünstigten Flächen.

Da im Plangebiet derzeit weder Bebauung besteht noch zulässig ist, erfordern die privaten Belange vor allem den Schutz der Nachbarschaft. Dabei sind die hohen Schutzanforderungen eines Wohn-

gebiets (z.B. als Abwehranspruch gegen gewerbliche Nutzungen) zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird dem Anspruch der Nachbarschaft entsprochen. Nutzungskonflikte sind (auch wegen der weiteren Einschränkung des Nutzungsartenkatalogs) nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits für die Umgebung prägend vorhanden oder allgemein als gebietstypisch anzusehen wären. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sowie der Beschränkung auf eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser nimmt die Planung die Charakteristik des umliegenden faktischen allgemeinen Wohngebiets auf.

Durch die neue Bebauung entstehen neue Nachbarschaften. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Häusern gebe. Angesichts der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan war für die Anlieger erkennbar, dass eine Arrondierung entsprechend der am Parkweg im südlichen Abschnitt üblichen Tiefe der Siedlungsflächen mittelfristig möglich ist.

Durch die Erweiterung des Wohngebiets entsteht zusätzlicher Verkehr, der über den Parkweg geführt werden muss. Angesichts der geringen Größe der Ergänzung mit nur sechs Wohneinheiten bleibt die zusätzliche Verkehrsbelastung gering, so dass sich das Verkehrsaufkommen insgesamt nicht erheblich ändert.

4) Umweltbericht

4.1) Einleitung / Zusammenfassung

4.1.1) Anlass und Aufgabenstellung

Nach § 2 BauGB ist für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung. Er fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes (§ 1 BauGB) in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen sind.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind und konzentriert sich somit 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 / Wasserrahmenrichtlinie, Klima / Luft / Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung und Kultur- / Sachgüter / kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen.

4.1.2) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit der Planung sollen auf einer durch den angrenzenden Siedlungsbereich vorgeprägten Fläche in zweiter Reihe auf bisherigen Außenbereichsflächen sechs Bauplätze für Wohngebäude entwickelt und damit die südlich anschließende Bebauung nach Norden hin fortgesetzt werden.

Ausgewiesen wird ein reines Wohngebiet mit knapp 0,4 ha Größe mit sechs einzelnen Baufenstern jeweils für ein eingeschossiges Wohngebäude mit maximal einer Wohnung. Durch die Planung wird im Baugebiet eine Bebauung mit bis zu 1.188 qm Grundfläche bzw. bis zu 1.782 qm Versiegelung zugelassen.

4.1.3) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Wohngebiet Parkweg - Nordwest“ der Gemeinde Breege ist auf Grundlage der folgenden Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaft, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der

Schutzgüter sind durch die Planung in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung auf ausschließlich Flächen von geringem ökologischem Wert sowie angesichts der festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht zu erkennen.

Wechselwirkungen zu anderen Vorhaben konnten ausgeschlossen werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die zu prüfenden Belange darstellbar. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung bzw. Monitoring ausgewiesen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Fläche / Boden / Wasser / Klima / Folgen des Klimawandels	nicht gegeben
Tiere und Pflanzen, Biodiversität	nicht gegeben
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht gegeben
Landschaft / Landschaftsbild	nicht gegeben
Störfall	nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter, Historisches Erbe	nicht betroffen

4.1.4) Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Der Umweltbericht erfordert gem. § 2 (4) und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Ziele des Umweltschutzes der Fachgesetze und Fachpläne.

Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

Entsprechend BauGB (i.V.m. den gesetzlichen Verpflichtungen des Landes- und Bundesnaturschutzgesetzes) sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. grünen Wiese zu geben (§ 1a BauGB). Dabei sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die Planung sieht eine kleinteilige Arrondierung im Randbereich der im Zusammenhang bebauten ortslage vor. Die Fläche ist durch die angrenzende Wohnnutzung vorgeprägt und bereits medien- und verkehrstechnisch erschlossen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan in Gänze als Baugebietsfläche dargestellt. Der schonende Umgang mit Grund und Boden schließt darüber hinaus die Forderung ein, die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Dies wird berücksichtigt, indem die Obergrenzen nach § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft werden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Oberstes Ziel ist der Schutz von Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes sowie als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich. Dazu ist eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft unerlässlich. Landschaftliche Freiräume sind vor weiterer Zerschneidung zu schützen, zudem haben Konversion und Nachverdichtung im Innenbereich Vorrang vor einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auszugleichen oder zu mindern.

Das geplante Vorhaben greift nicht in unberührte Naturräume ein und beschränkt sich auf einen durch die Siedlungsnähe vorgeprägten Bereich. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 1a BauGB für den im Außenbereich liegenden Teil des Plangebiets prognostisch erfasst, bewertet und ausgeglichen.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Für Tier- und Pflanzenarten nach 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 und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Eine Prüfung der Planung auf die Verbotstatbestände erfolgt im Rahmen einer Potenzialabschätzung. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Baumschutz (§§ 18 und 19 NatSchAG M-V, Baumschutzsatzung)

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Gemäß § 19 NatSchAG M-V sind zudem Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt.

Die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Rodungen sind zu erfassen; ein möglicher Ausgleich ist durch die zuständige Naturschutzbehörde als Auflage in der Fällgenehmigung festzusetzen.

Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V und § 30 BNatSchG)

Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der folgenden Bio- oder Geotope führen können, unzulässig:

- naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
- Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,
- Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken,
- Findlinge, Blockpackungen, Gesteinsschollen und Oser,
- Trockentäler und Kalktuff-Vorkommen,
- offene Binnendünen und Kliffstranddünen,
- Kliffs und Haken.

§ 30 BNatSchG schließt zudem unter anderem eine Vielzahl von Küstenbiotopen ein. Im Einzelfall kann ein Antrag auf Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Gem. Kartenportal Umwelt M-V sind innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung keine gesetzlich geschützten Biotope verzeichnet.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Die Planung sieht eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf dem Grundstück vor, wie es im angrenzenden Siedlungsbereich seit langem praktiziert wird.

Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die EG-WRRL hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmit-

telbar von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürre zu mindern. Für alle Gewässer und Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme, die nach Öffentlichkeitsbeteiligung mit ihrer Bekanntmachung am 22. Dezember 2015 behördenverbindlich festgesetzt wurden [§ 130a Absatz 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V].

Oberflächengewässer sind im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung nicht vorhanden. Direkte Einleitungen in das Gewässer sind nicht vorgesehen, unbelastetes Niederschlagswasser wird wie bisher auf den Grundstücken versickert.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V)

Im Sinne des Bodenschutzes sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Grundwasserverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Entwicklungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Durch die Nutzung bereits anthropogen veränderter Böden werden negative Auswirkungen reduziert bzw. gemindert. Die Versiegelung im Plangebiet wird erhöht, jedoch wird das Vorhaben auf die notwendige Fläche beschränkt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Gesetz dient dem Zweck Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Zudem soll dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden. Entsprechend des Trennungsgrundsatzes des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 50 BImSchG) sind sich gegenseitig ausschließende Nutzungen wie Wohn- und Gewerbegebiete räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden. Dabei ist der Nachweis zu führen, dass mögliche Geräuschemissionen nicht zu schädigenden Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen für die Betroffenen im Plangebiet und in seiner Umgebung führen. Der Schutz der Betroffenen vor unzumutbaren Geräuschemissionen an einem Immissionsort ist dann sichergestellt, wenn die berechneten Beurteilungspegel die jeweils zutreffenden Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte unterschreiten. Die maßgeblichen Hinweise für die Berechnung und Beurteilung von Geräuschemissionen bei der Bauleitplanung sind in der DIN 18005 sowie für Gewerbelärm ergänzend in der TA Lärm gegeben. Bei Überschreitung der vorgegebenen Orientierungswerte sind Lärminderungsmaßnahmen vorzuschlagen.

Die Planung sieht weder die Errichtung einer im Sinne des Gesetzes genehmigungspflichtigen Anlage vor, noch ist eine solche Anlage in der Umgebung des Vorhabens vorhanden. Dem Reinen Wohngebiet ist ein hoher Schutzanspruch zuzuschreiben, erhebliche schädliche Umwelteinwirkungen sind für die Umgebung demnach nicht zu erwarten.

Weitere konkretisierende Erläuterungen der Ziele und Umweltbelange aus den einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung für das anstehende Verfahren des Bebauungsplanes erfolgen im Zusammenhang der folgenden Kapitel.

Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Vorgaben der Raumordnung / GLRP

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP, Erste Fortschreibung) vom Oktober 2009 formuliert für das Plangebiet, welches im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege bereits als Baufläche berücksichtigt wurde, keine spezifischen Zielvorstellungen. Generell gelten die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes nicht für in Flächennutzungsplänen ausgewiesene Baugebiete bzw. Bauflächen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Breege liegt kein Landschaftsplan vor.

Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Schutzgebiete befinden sich erst in einem Abstand deutlich >200 m und damit außerhalb des möglichen Wirkungsbereichs der Planung (vgl. HzE, Anlage 5).

4.2) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Allgemein Bodenfunktionsbereich Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaß (fb 07) Nach Reichsbodenschätzung steht allgemein Lehmiger Sand (IS) an, im Norden mit einer Ackerzahl von 54, im Süden mit 47 Geotope bzw. sonstige wertgebende Bodenbildungen sind nicht vorhanden
Fläche	Nördlich, östlich und südlich Anschluss an bestehende Wohngebiete, Fläche stellt sich als Einbuchtung der Siedlungsfläche dar derzeitige Nutzung als Acker (ca. 2/3) bzw. Ziergarten (ca. 1/3), im Flächennutzungsplan vollständig als Wohngebiet dargestellt
Wasser	keine Gewässer im Plangebiet vorhanden, Angesichts einer Höhenlage von rund 2,5 m HN kein Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet, Grundwasser Wasserkörper nach WRRL Wasserkörper: WP_KO_10_16, Grundwasserleiter bedeckt durch bindige Deckschichten mit 5 - 10 m Mächtigkeit, Geschützttheit mittel (quasi bedeckt), kein Trinkwasserschutzgebiet
WRRL	--
Klima/Luft	Ackerfläche nimmt im Siedlungszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein. Das gut durchlüftete Plangebiet weist keine nennenswerten Belastungen durch Gewerbe (Windverfrachtung) oder Verkehr auf.
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Im Norden Intensivacker (Lehmacker - ACL), südlich Ziergarten - PGZ als Bestandteil eines lockeren Einzelhausgebiets - OEL, geprägt für den im Plangebiet liegenden Abschnitt durch Rasenfläche mit einzelnen kleineren Siedlungsgehölzen, Heutige potentiell natürliche Vegetation HPVV: Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte (als Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald)



Durch die Biotopausstattung sowie die Lage entlang des Siedlungsrandes bietet das Plangebiet v.a. sog. Allerweltsarten / Kulturfolger einen geeigneten Lebensraum. Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann dabei generell auch in Siedlungsbereichen nicht ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Ackerfläche ist angesichts der intensiven Bearbeitung mit jährlich wechselnder Fruchtfolge sowie der geringen Abstände (Fluchtdistanz) nicht mit Vorkommen relevanter Arten zu rechnen (vgl. Anlage 2 HzE). Die Ackerfläche hat angesichts der Nähe zum Siedlungsbereich nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung als Rastgebiet (Stufe 2, mittel bis hoch)

Im Bereich von Ziergärten können je nach Ausstattung Fledermäuse, Vögel und Reptilien nicht von vorneherein ausgeschlossen werden (vgl. Anlage 2 HzE).

- *Fledermäuse*: Spuren von Fledermäusen konnten nicht festgestellt werden. Im Plangebiet bestehen keine Gebäude.
- *Vögel*: Der Gehölzbestand sowie die Freiflächen bieten vor allem Generalisten Lebensraum. Bei den siedlungsnah zu erwartenden Brutvögeln handelt es sich in der Regel um sog. Allerweltsarten, deren Nester keinem mehrjährigen Schutz unterliegen. Zum Schutz des Brutgeschehens sind Eingriffe in den Gehölzbestand gem. § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September unzulässig
- *Reptilien*: Streng geschützte Reptilienarten sind aufgrund der Ausprägung im Plangebiet nicht zu vermuten. Es bestehen keine ungestörten Bereiche / Offenbodenflächen.
- *Amphibien*: Streng geschützte Amphibien sind aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet nicht zu vermuten. Geeignete Laichhabitats sind auch im weiteren Umfeld nicht vorhanden.

	Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Schutzgebiete befinden sich erst in einem Abstand deutlich >200 m und damit außerhalb des möglichen Wirkungsbereichs der Planung (vgl. HzE, Anlage 5).
Landschaft	Plangebiet liegt auf der Grenze zwischen Landschaftsbildraum Schaabe (II 6 – 8) mit Landschaftsbildbewertung: hoch bis sehr hoch sowie Wittow (II 6 – 6) mit Landschaftsbildbewertung: mittel bis hoch. Das kleinräumige Landschaftsbild ist durch umgebende Wohngebiete siedlungsgeprägt. Das Vorhaben beeinträchtigt keine wertvollen Sichtbeziehungen. Von den öffentlichen Straßen aus ist das Plangebiet nicht einsehbar.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Erholung: keine erholungsrelevante Struktur. Infrastrukturkosten: günstige Erschließung durch direkte Anbindung an bestehende Siedlungsflächen; erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen.

4.3) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

4.3.1) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung wird das Wohngebiet auf einer bisherigen Außenbereichsfläche (v.a. Acker, Ziergarten) mit einer Größe von 3.960 qm erweitert, so dass die südlich bereits ausgebildete zweireihige Bebauung bis zum nördlich anschließenden Siedlungsbereich fortgesetzt wird. Dabei orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftig Zulässigen grundsätzlich an der in der Umgebung bestehenden Nutzung und Dichte. Entstehen soll eine aufgelockerte Bebauung aus freistehenden Einzelhäusern mit einer maßvollen baulichen Dichte mit GRZ 0,3. Insgesamt wird die Versiegelung planungsbedingt um rund 1.960 qm zunehmen.

Erschlossen wird das Plangebiet über zwei neue private Stichwege direkt vom bestehenden Parkweg aus, so dass keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden. Gewerblich, handwerklich oder industriell genutzte Grundstücksflächen sind nicht Bestandteil der Planung. Gewerbe- und Industriegebiete mit belastenden Staubemissionen (Windverfrachtung) sind auch im Umfeld nicht vorhanden. Nutzungsbedingt kann das Niederschlagswasser als gering bzw. tolerierbar verschmutztes Regenwasser gelten.

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet durch Ergänzung des bestehenden Wohngebiets mit Gebäuden und Nebenflächen / Erschließungsanlagen zunehmen und dadurch die bisherige Biotopausstattung auf den Flächen verlorengehen. Betroffen sind nur geringwertige Biotoptypen mit Wertstufe 0 (Ackerflächen und ein Ziergarten mit einzelnen Siedlungsgehölzen). Angesichts eines mehrseitigen Anschlusses an das bestehende Wohngebiet werden die Eingriffe nur lokale Wirkung entfalten; wertgebende Biotoptypen sind nicht betroffen.

Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet an den Siedlungsbereich angrenzt und die Höhe der umliegenden Bebauung nicht überschritten wird. Der nördliche Siedlungsbereich (Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet am Parkweg“) ragt bereits deutlich weiter nach Westen in die offene Landschaft hinein.

- *Betriebsbedingt* kommt es im bestehenden Wohngebiet zu einer geringen Intensivierung der Wohnnutzung (6 zusätzliche Eigenheime). Die zulässigen Nutzungen entsprechen den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, so dass keine Nutzungskonflikte erkennbar sind. Durch die Wohnnutzung verursachte Geräusche (z.B. durch Pkw-Verkehr / Stellplatznutzung sowie

Nutzung der wohnungsnahen Freiflächen) entsprechen allgemein wohngebietstypischen Geräuschen.

- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der Zeiten für Rodung und Baufeldfreimachung, Schutz des Mutterbodens, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) als nicht erheblich eingeschätzt und können schon angesichts der Kurzfristigkeit vernachlässigt werden. Artenschutzrechtliche Vorgaben hinsichtlich möglicher Bauzeiten und Bauvorbereitung sind möglicherweise zu berücksichtigen.

Allgemein gilt bezüglich der Abwendung von nur während bestimmter Zeiten geltender Verbote der Störung von Tieren im Sinne § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, dass deren Einhaltung regelmäßig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden kann, z.B. durch ein Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während gewisser Zeiten. Dies gilt nicht zuletzt für eine Angebotsplanung, bei der einzelne Baumaßnahmen erst mittel- bzw. langfristig verwirklicht werden. Aufgrund der Dynamik der Artveränderungen wären auch alle auf heutigen Erhebungen basierenden Aussagen zum Zeitpunkt der tatsächlichen Bebauung veraltet.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Aus der lockeren Bebauung des Gebietes mit einer Zunahme der Versiegelung (ca. 1.960 qm) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar
Fläche	
Wasser	
WRRL	Keine Maßnahmen an Gewässern vorgesehen. Anfallendes Niederschlagswasser ist unbelastet, nutzungsbedingt sind keine erheblichen stofflichen Einträge in ein Gewässer zu erwarten.
Klima/Luft	Eine lockere Einfamilienhausbebauung innerhalb einer klimatisch unbelasteten Fläche wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima verursachen.
Folgen des Klimawandels	Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
Wärme / Strahlung	Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Keine Beeinträchtigung der Biotopvernetzung (Zerschneidungswirkung), keine Beanspruchung wertgebender Lebensräume. Keine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG erkennbar. Angesichts der Größe der verbleibenden Ackernutzung (Feldblock DEMVLI051BA40040 mit insg. 167 ha) ist der Verlust an vergleichsweise geringwertige Rastflächen nicht signifikant. In Folge der Planumsetzung wird es trotz einzelner Gehölzentnahmen sowie zusätzlicher Versiegelung nicht zu einer generellen Änderung der Lebensbedingungen im Plangebiet kommen. Die bestehende Habitateignung für Generalisten wird sich angesichts vergleichsweise geringer Dichten sowie qualifizierter Pflanzgebote nicht wesentlich verändern. Die gebäudenahen Freiflächen werden sich auch zukünftig als Hausgärten darstellen, so dass nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder gute Lebensbedingungen für die entsprechenden Artengruppe bestehen. Die mit der menschlichen Präsenz einhergehenden Störungen werden sich erhöhen, dabei wird das Maß der vorhandenen Störungen jedoch nicht erheblich überschritten (ausschließlich Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken). Insbesondere störungstolerante Arten, Kulturfolger und Ubiquisten werden damit auch zukünftig innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Plangebiets anzutreffen sein, so dass sich der jeweilige Erhaltungszustand der lokalen, im Siedlungsbereich vorkommenden Arten allgemein nichtverändern wird.

	Mit der Bebauung bieten sich generell neue Habitatmöglichkeiten für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse / gebäudebewohnende Vogelarten).
Landschaft	Durch Bebauung einer mehrseitig umbauten Freifläche am Ortsrand verändert sich für die benachbarten Grundstücke lokal das Ortsbild. Es werden keine wertvollen Sichten beeinträchtigt, das Gelände ist nicht einsehbar.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Veränderung der visuellen Situation durch Bebauung einer Freifläche, keine Veränderung der Nutzungssituation, da die öffentliche Wegeverbindungen erhalten bleiben bzw. ausgebaut werden Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der Umgebung, so dass die gute Wohnqualität am Parkweg nicht gefährdet wird.
Störfall	Für zulässige Nutzung besteht kein Risiko eines schweren Unfalls. Ausgehend vom Vorhaben kommt es zu keiner Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung.
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht-betroffen

4.3.2) Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Planung würde voraussichtlich kurzfristig keine Änderung des Status-Quo erfolgen. Der Bereich ist als Außenbereich nach § 35 BauGB nicht bebaubar. Die landwirtschaftliche Nutzung der nördlichen Teilfläche sowie die Nutzung der südlichen als Hausgarten würde beibehalten werden.

4.3.3) Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Für das Vorhaben wird eine Fläche beansprucht, die mehrseitig an den bestehenden Siedlungszusammenhang angrenzt und dementsprechend vorgeprägt ist. Durch eine kompakte Anordnung werden keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgründung wird eine moderate bauliche Dichte (GRZ 0,3) sowie ein Pflanzgebot für Einzelbäume auf den Baugrundstücken vorgesehen. Auswirkungen auf Boden und Grundwasserneubildung werden durch ein Verbot wasserundurchlässiger Befestigungen minimiert.

Weitere Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht darstellbar.

4.3.4) Eingriffsbewertung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 15 BNatSchG und NatSchAG M-V zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Dabei sind Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zuässig waren, nicht zu berücksichtigen.

Die Eingriffsermittlung bezieht sich daher nur auf die bisherige Außenbereichsfläche. Hier kommt es auf 2.620 m² zu Biotopveränderung bzw. –verlust sowie auf 1.782 m² zu einer zusätzlichen Versiegelung/ Überbauung durch Bebauung und Nebenflächen.

Unmittelbare Eingriffswirkungen werden nur für die Beseitigung des Biotoptyps Ackerfläche geltend gemacht, da die unversiegelten Freiflächen der großen Einzelhausgrundstücke auch künftig dem Biotoptyp Ziergarten entsprechen werden. Auch die Umwandlung von Ackerfläche in Ziergarten wird als eingriffsneutral nicht berücksichtigt.

Auf den Flächen zwischen der straßenbegleitenden Bebauung werden zusätzliche Zufahrten angelegt, was jedoch angesichts der Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht als planbedingter Eingriff anzusehen ist.

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen sind über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes zu berücksichtigen (Lagefaktor). Der Lagefaktor wird nach HzE (dort Punkt 2.2) wie folgt ermittelt:

Tabelle: Herleitung des Lagefaktors nach HzE (2018)

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 m bis 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,00
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3(1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
*Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Der Lagefaktor ist entsprechend der konkreten Betroffenheit differenziert zu ermitteln. Beträgt in einem Schutzgebiet der Abstand zu einer Störquelle weniger als 100 m ist der Lagefaktor um den Wert 0,25 zu reduzieren.

Da Baufeld liegt abgrenzend an die bestehende Ortslage. Der in der Eingriffsbilanz anzusetzende Lagefaktor beträgt 0,75.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (unmittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung 2018* sind die Eingriffsflächenäquivalente für eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffenen Biototyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
--	---	--	---	------------	---	--

Die für die Berechnung benötigten Parameter sowie die errechneten Beträge sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Biototyp	Code gemäß Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m ²]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
Lehmacker (ACL)	12.1.2	1.782	0	1	0,75	1.337
Gesamt		1.782				1.337

Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung 2018* sind die Eingriffsflächenäquivalente für Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung nach folgender Formel zu berechnen:

Fläche [m ²] des beeinträchtigten Biototyps	x	Biotopwert [Ø] des beeinträchtigten Biototyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	------------	---	---

Zu berücksichtigen sind ausschließlich Biototypen mit einer Wertstufe von 3 oder höher. Zudem werden Flächen, welche sich im Umkreis von bereits existierenden Störquellen befinden, von der Betrachtung ausgenommen. Da das Vorhaben sich innerhalb bereits bestehender Störquellen befindet und dessen Wirkraum sich nicht über deren hinaus erstreckt, sind für das Vorhaben keine mittelbaren Eingriffswirkungen geltend zu machen.

Versiegelung und Überbauung

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung 2018* sind die Eingriffsflächenäquivalente für eine Versiegelung und Überbauung nach folgender Formel zu berechnen:

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
--	---	---	---	--

Mit der Planung werden über die bereits bestehende Bebauung hinaus Versiegelungen in Größe von insgesamt 1.782 m² zugelassen. Es wird von einer weitgehenden Vollversiegelung auf dieser Fläche ausgegangen, als Teilversiegelung wird lediglich 1/3 der zulässigen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO berücksichtigt (198 qm).:

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
1.584	x	0,5	=	792
198	x	0,2	=	40
gesamt				832

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
1.337	0	0	0	832	0	2.169

Das Vorhaben verursacht einen Biotopwertverlust im rechnerisch ermittelten Umfang von **2.169** Eingriffsflächenäquivalenten.

4.3.5) Kompensation

Die Planung sieht die Pflanzung von 6 * 2 = 12 Einzelbäumen als Maßnahme nach Punkt 6.22 des Maßnahmenkatalogs der HzE vor.

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
12 Baumpflanzungen	300	1	1	1,0	300
Gesamt					300

In der Gegenüberstellung des Eingriffs im rechnerisch ermittelten Umfang von 2.169 Kompensationsflächenpunkten und Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 300 Kompensationsflächenpunkten verbleibt ein Defizit von **1.869** Kompensationsflächenpunkten. Dieses wird durch Beteiligung an einem Ökokonto im Rahmen einer externen Maßnahme erbracht.

4.3.6) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung sieht eine kleinteilige Arrondierung der bestehenden Bebauung auf naturschutzfachlich geringwertigen Flächen vor. Unberührte Naturräume werden nicht in Anspruch genommen. Die Planung beschränkt sich auf das unbedingt notwendige Maß, die zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung werden unterschritten. Es bestehen unter Berücksichtigung der Planungsziele keine Planungsalternativen.

4.4) Zusätzliche Angaben

4.4.1) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ermittelt.

Die Darstellung umweltrelevanter Aspekte 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, Fläche, Wasser, Wasserrahmenrichtlinie, Klima, Luft, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch (einschl. menschlicher Gesundheit und Bevölkerung) sowie deren Wechselwirkungen.

Zur Erfassung der floristischen Ausstattung im Plangebiet erfolgte im Juni 2020 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung auf Basis einer Luftbilddauswertung. Die Bestandserhebung erfolgte nach der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen* des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Für die einzelnen Biotoptypen wurde je ein Hauptcode vergeben.

Für das Plangebiet liegt kein Baugrundgutachten vor. Zur Analyse des Bestandes wurden folgende Datengrundlagen genutzt:

- Kartenportal Umwelt M-V (LUNG, www.umweltkarten.mv-regierung.de),
- Heutige Potenziell Natürlich Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1),
- Verbreitungskarten von LUNG, BfN und LFA Fledermausschutz und -forschung M-V,

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen sowie der erkennbar geringen Wertigkeit der Fläche traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

4.4.2) Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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.

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht, sodass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

4.4.3) Quellenverzeichnis

- 1] Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V, 2013: *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern*
- 2] Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V, 2005: *Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns*
- 3] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, www.umweltkarten.mv-regierung.de, Abfrage vom Juni 2020
- 4] Bundesamt für Naturschutz, *Verbreitungskarten der Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie*, <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie.html>
- 5] Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V, *Verbreitungskarten der Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie*, https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as_ffh_arten.htm
- 6] Landesfachausschuss für Fledermausschutz und -forschung Mecklenburg-Vorpommern, *Verbreitungskarten*, <https://www.lfa-fledermausschutz-mv.de/Fledermausarten-in-MV.75.0.html>

7] Deutsche Gesellschaft für Herpetologie und Terrarienkunde, Verbreitungsatlas,
<https://feldherpetologie.de/atlas/maps.php>

Ostseebad Breege, Juli 2020

Amt West-Rügen

Die Amtsvorsteherin

Amt West-Rügen • Dorfplatz 2 • 18573 Samtens



Gemeinde Wiek

Name des Amtes Fachbereich 2 - Bauamt	Auskunft erteilt: Frau Fischer
Durchwahl: 159 - 41	Zimmer 1.10
E-Mail: g.fischer@amt-westruegen.de	

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser AZ

Datum

61.26.40.IBS03

18.09.2020

- Ergänzungssatzung Nr. 3 Poggenhof-Charlottendorf" der Gemeinde Schaprode**
- Benachrichtigung über die Auslegung des Entwurfes gem. § 13a Abs. 2 BauGB
 - Beteiligungsverfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB
 - Information über die Einstellung der Planungsunterlagen in das Internet gemäß § 4a Abs. 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Sitzung am 12.12.2019 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schaprode die Aufstellung zur Ergänzungssatzung Nr. 3 „Poggenhof-Charlottendorf“ der Gemeinde Schaprode beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke: 58/1, 59/3, 58/2, 59/2 und 60/1, Flur 5 der Gemarkung Poggenhof, mit insgesamt knapp 0,18 ha.

Mit der Ergänzungssatzung soll der baulich vorgeprägte Bereich dem angrenzenden Innenbereich zugeordnet und damit für eine weitere Entwicklung zugänglich gemacht werden. Ergänzend sollen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden. Mit der Planung werden ca. zwei Bauplätze für Wohnhäuser anstelle der bisherigen Schuppen bzw. Werkstattgebäude vorbereitet.

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung / Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB wird abgesehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schaprode hat mit Beschluss vom 12.12.2019 den Entwurf zur Ergänzungssatzung Nr. 3 „Poggenhof-Charlottendorf“ der Gemeinde Schaprode mit Stand 11/2019 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung mit 11/2019 wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung:

Hiermit möchten wir Sie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Auslegung des Entwurfes zum o.g. Bauleitplan informieren.

Die öffentliche Auslegung der vollständigen Planungsunterlagen (Planzeichnung Teil A, Textliche Festsetzungen Teil B, Begründung, Wildbiologisches Gutachten, Gutachten Wohnhaus), erfolgt **25. August 2020 bis einschließlich 25. September 2020 im Amt West-Rügen, Zimmer 1.10, Dorfplatz 2, 18573 Samtens** zu folgenden Zeiten: montags und mittwochs von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr, dienstags von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr, donnerstags von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr, freitags von 9.00 - 12.00 Uhr.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Parallel zur o.g. öffentlichen Auslegung erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs.2 BauGB.

Im Rahmen dieser Beteiligung werden Sie um Abgabe einer Stellungnahme zum beiliegenden o.g. Entwurf bis zum 21. Oktober 2020 gebeten.

Die Stellungnahme ist an das Amt West-Rügen, Gemeinde Schaprode, Dorfplatz 2 in 18573 Samtens, zu senden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Information über die Einstellung der Planungsunterlagen in das Internet gemäß § 4a Abs. 4 BauGB:

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden die Bekanntmachung in der Zeit vom 10.08.2020 bis 25.08.2020 und die Planungsunterlagen vom 25.08.2020 bis einschließlich 25.09.2020 unter www.b-plan-services.de/b-server/Rambin/karte in das Internet eingestellt.

Sie können Ihre Stellungnahme dort auch elektronisch abgeben.

Soweit Sie weitere Exemplare des Planentwurfes und Begründung benötigen, werden Ihnen diese auf Verlangen in Papierform zur Verfügung gestellt.

Die ortsübliche Bekanntmachung können Sie ebenfalls vom 10.08.2020 bis 25.09.2020 unter www.amt-westruegen.de einsehen.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


(Fischer)

Anlagen

SATZUNG

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Ergänzungssatzung "Poggenhof-Charlottendorf" erlassen.

§ 1: Bestandteile der Satzung

Die Ergänzungssatzung „Poggenhof-Charlottendorf“ besteht aus dem Satzungstext und der Planzeichnung (TEIL B). Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung beigefügt.

§ 2: Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 58/1, 59/3, 58/2, 59/2 und 60/1 der Gemarkung Poggenhof, Flur 5. Der Geltungsbereich der Satzung ist in der Planzeichnung dargestellt.

§ 3: Planungsrechtliche Zulässigkeit

In dem unter § 2 festgelegten Geltungsbereich richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

§ 4: Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche werden durch zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt.

§ 5: Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzzone II (LWaG M-V)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II des Trinkwasserschutzgebiets „Poggenhof“.

§ 6: Hinweise

Bodendenkmale (§ 11 DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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.

Baumfäll- und -pflegearbeiten (§ 39 BNatSchG)

Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres zulässig. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde ist zu beachten.

§ 7: In-Kraft-Treten

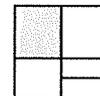
Die Ergänzungssatzung „Poggenhof-Charlottendorf“ gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB der Gemeinde Schaprode tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Schaprode, den

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der

4) Die Gemeindevertretung hat am den Entw



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 378564
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

Gemeinde Schaprode

Ergänzungssatzung „Poggenhof-Charlottendorf“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Entwurfssatzung

(Beteiligung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB)

SATZUNG

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Ergänzungssatzung "Poggenhof-Charlottendorf" erlassen.

§ 1: Bestandteile der Satzung

Die Ergänzungssatzung „Poggenhof-Charlottendorf“ besteht aus dem Satzungstext und der Planzeichnung (TEIL B). Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung beigelegt.

§ 2: Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 58/1, 59/3, 58/2, 59/2 und 60/1 der Gemarkung Poggenhof, Flur 5. Der Geltungsbereich der Satzung ist in der Planzeichnung dargestellt.

§ 3: Planungsrechtliche Zulässigkeit

In dem unter § 2 festgelegten Geltungsbereich richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

§ 4: Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche werden durch zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt.

§ 5: Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzzone II (LWaG M-V)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II des Trinkwasserschutzgebiets „Poggenhof“.

§ 6: Hinweise

Bodendenkmale (§ 11 DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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.

Baumfäll- und -pflgearbeiten (§ 39 BNatSchG)

Baumfäll- und -pflgearbeiten sind gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres zulässig. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde ist zu beachten.

§ 7: In-Kraft-Treten

Die Ergänzungssatzung „Poggenhof-Charlottendorf“ gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB der Gemeinde Schaprode tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Schaprode, den

Ergänzungssatzung „Poggenhof-Charlottendorf“, Gemeinde Schaprode

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	3
1.1.) Geltungsbereich.....	3
1.2.) Grundsätze/ städtebauliche Planung.....	3
1.3.) Plangrundlage	4
1.4.) Übergeordnete Planungen	4
1.4.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan	4
1.4.2.) Aussagen im Landschaftsplan	4
1.4.3.) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung	4
2.) ZUSTAND DES PLANGEBIETES	5
2.1.) Nutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	5
2.2.) Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	5
3.) STÄDTEBAULICHE PLANUNG.....	7
3.1.) Geltungsbereich.....	7
3.2.) Festsetzungen.....	7
3.3.) Erschließung	7
4.) AUSWIRKUNGEN.....	8
4.1.) Allgemeines	8
4.2.) Abwägungsrelevante Belange/ Zusammenfassung.....	8
4.3.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	8
4.4.) Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen.....	9
4.5.) Eingriffsbewertung	12

1.) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1.) Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Poggenhof und schließt an den Geltungsbereich der bestehenden Satzung über die Klarstellung mit Abrundung und erweiterter Abrundung für den Ortsteil Poggenhof an. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Poggenhof-Charlottendorf“ umfasst Teile der Flurstücke: 58/1, 59/3, 58/2, 59/2 und 60/1 der Gemarkung Poggenhof, Flur 5 mit insgesamt knapp 0,18 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- südlich und westlich durch den Geltungsbereich der bestehenden Satzung über die Klarstellung mit Abrundung und erweiterter Abrundung für den Ortsteil Poggenhof,
- nördlich und östlich durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (Dauergrünland).

1.2.) Grundsätze/ städtebauliche Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen an die Ortslage Poggenhof angrenzenden, durch Ga-

ragen und Scheunen anthropogen vorgeprägten Bereich. Im Plangebiet bestehen zwei massive Garagen/ Scheunen mit Steildach. Der Hofbereich wird von Westen über einen öffentlichen Stichweg (Flst. 59/4) erschlossen.

Mit der Ergänzungssatzung soll der baulich vorgeprägte Bereich dem angrenzenden Innenbereich zugeordnet und damit für eine weitere Entwicklung zugänglich gemacht werden.

Die Flächen sind durch die Bebauung der angrenzenden Siedlungsbereiche hinsichtlich einer möglichen Bebauungsstruktur hinreichend vorgeprägt. Umliegend bestehen zumeist kleinere Wohngebäude in offener Bauweise.

Ergänzend sollen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden.

Mit der Planung werden ca. zwei Bauplätze für Wohnhäuser anstelle der bisherigen Schuppen bzw. Werkstattgebäude vorbereitet.

Die Entwicklung eines vorgenutzten und nicht landwirtschaftlich genutzten, sowie bereits erschlossenen Bereichs gewährleistet einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB.

1.3.) Plangrundlage

Plangrundlage ist eine topographische Vermessung im Höhen Bezugssystem NHN 92 von Dipl.-Ing (FH) Holger Krawutschke mit Stand vom Januar 2019.

1.4.) Übergeordnete Planungen

1.4.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Schaprode liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.

Da § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB als Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nur die Prägung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs fordert, ist eine Ableitung aus dem Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Im Rahmen einer zukünftigen Aufstellung eines Flächennutzungsplans wird die Ortsteilqualität von Poggenhof in der durch die Satzung festgelegten Abgrenzung mit einer Bauflächendarstellung zu berücksichtigen sein.

1.4.2.) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Schaprode liegt kein Landschaftsplan vor.

1.4.3.) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung

Das Gemeindegebiet Schaprode ist in der Karte zum Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) überlagernd als Tourismusentwicklungsraum und als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft ausgewiesen. Der Bereich Poggenhof ist entsprechend der festgesetzten Trinkwasserschutz zonen II und III als Vorrang bzw. Vorbehaltsgebiet Trinkwasserschutz dargestellt. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet an ein Vorbehaltsgebiet Küstenschutz an, ist jedoch angesichts einer Geländehöhe von zwischen 3 und 5 m nicht überflutungsgefährdet (BHW 2,6 m) und damit nicht Bestandteil des Vorbehaltsgebiets. Die offenen Landschaftsflächen im engeren Umfeld von Poggenhof sind als Vor-

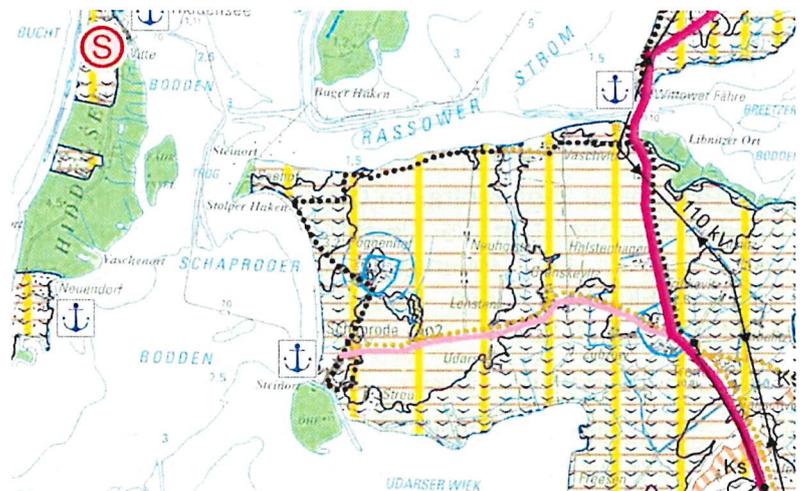


Abbildung 1: Auszug aus dem RREP

behaltsgebiets. Die offenen Landschaftsflächen im engeren Umfeld von Poggenhof sind als Vor-

behaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege gekennzeichnet.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll nach 3.1.4(1) RREP dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Da die Flächen im Ergänzungsbereich nicht landwirtschaftlich genutzt werden, sind die Belange der Landwirtschaft nicht betroffen.

Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Mit der ergänzenden Festlegung als allgemeines Wohngebiet sind die Belange des Fremdenverkehrs nicht betroffen.



Abbildung 2: Luftbild(Quelle: umweltkartenportal m-v)

2.) Zustand des Plangebietes

2.1.) Nutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage Poggenhof. Südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an, die gemäß der bestehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist (vgl. Abbildung 3). Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an (Dauergrünland).

Das Plangebiet selbst stellt sich als Hofbereich des innerhalb der bestandskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gelegenen Wohnhauses Poggenhof Nr. 9 dar und ist durch Garagen und Scheunen bereits bebaut. Die Erschließung erfolgt über eine öffentliche Stichstraße im Nordwesten des Gebiets.

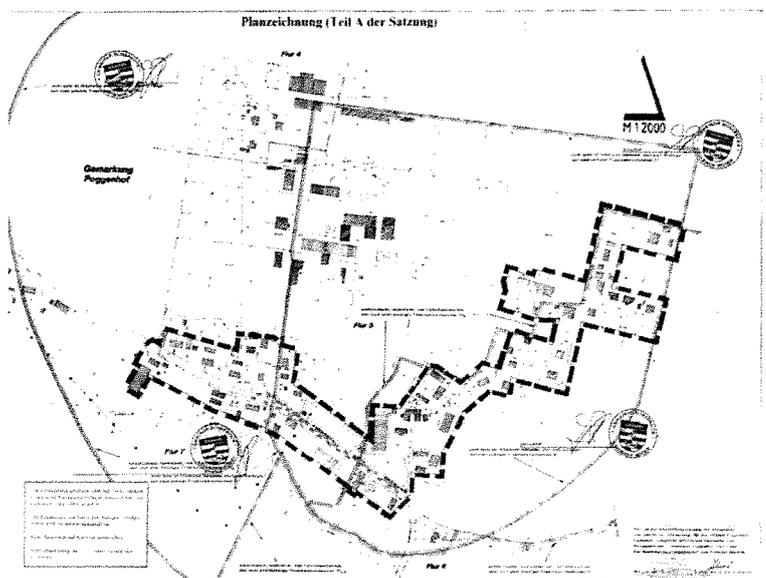


Abbildung 3: bestehende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Poggenhof, angrenzend an das Plangebiet

2.2.) Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach internationalem Recht

Die gesamte Ortslage liegt als Insel innerhalb des europäischen Vogelschutzgebiets (VSG) DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“, das mit einer Gesamtfläche von 122.200 ha neben den Landflächen in Schaprode auch die Wasserflächen des Boddens umfasst. Der Ergänzungsbereich liegt zentral in der bestehenden Ortslage und damit auch zentral in dem, aus dem VSG ausgenommenen Bereich.

Das GGB-Gebiet „Westrügische Boddenlandschaft mit Hiddensee“ DE 1544-302 als Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung mit einer Gesamtfläche von 23264.00 ha liegt mit einem Abstand von rund 800 m westlich des Plangebiets. Dabei wird das Plangebiet durch die bestehende Ortslage sowie die umliegenden Landwirtschaftsflächen von dem GGB-Gebiet getrennt.

Schutzgebiete nach nationalem Recht

Das Landschaftsschutzgebiet L 143

„West-Rügen“ umschließt die Ortslage ebenso wie das EU-Vogelschutzgebiet. Das Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung vom Schutzgebiet getrennt.

Der Nationalpark NLP 2 „Vorpommersche Boddenlandschaft“, hier Pflege- und Entwicklungszone, schließt 800 m westlich an das Plangebiet an. Auch hier besteht eine Trennung durch die bestehende Ortslage sowie zusätzlich durch die umliegenden Landwirtschaftsflächen.

Außerhalb des Siedlungsbereichs, jedoch teilweise in geringer Entfernung, sind nach § 20 NatSchAG M-V geschützte westlich des Plangebietes befindet sich das Gehölzbiotop RUE00276 „Graben; Gehölz; Erle“ als Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder mit einer Gesamtfläche von 0,2233 ha. Rund 400 m nördlich des Plangebietes befindet sich das Gehölzbiotop RUE00288 „Hecke/Naturnahe Feldhecken“ mit einer Fläche von 0,0322 ha. Darüber hinaus liegen in einem Umkreis von 300m drei weitere kleine Gewässerbiotope:

- RUE00280 „temporäres Kleingewässer; Teich/ Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.“ mit einer Gesamtfläche von 0,0862 ha
- RUE00285 „temporäres Kleingewässer; undiff. Röhricht; Teich/ Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.“ mit einer Gesamtfläche von 0,1525 ha
- RUE00283 „temporäres Kleingewässer; Teich/ Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.“ mit einer Gesamtfläche von 0,0248 ha.

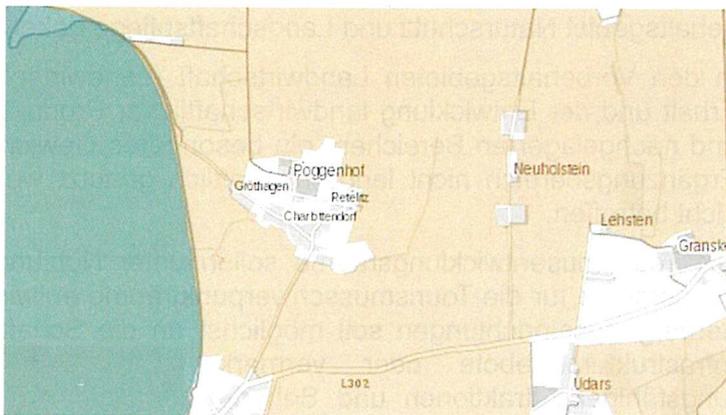


Abbildung 4: GGB (blau) VSG (braun), Auszug aus dem Umweltkartenportal M-V

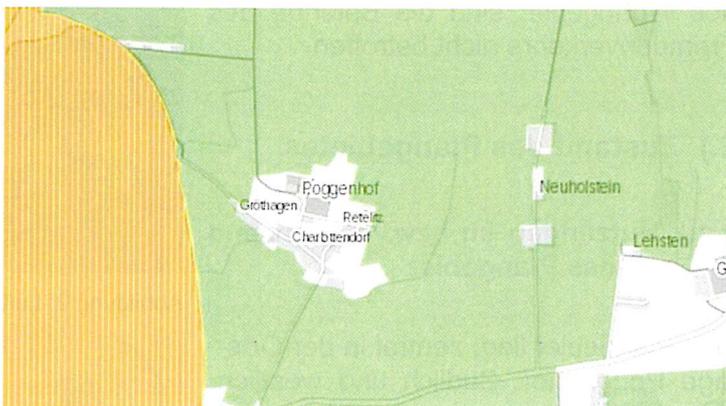


Abbildung 5: LSG (grün) Nationalpark (orange, schraffiert), Auszug aus dem Umweltkartenportal M-V

Biotope gelistet. In einer Entfernung von ca. 200 m süd-



Abbildung 6: Gehölzbiotope (grün) Gewässerbiotope (blau), Auszug aus dem Umweltkartenportal M-V

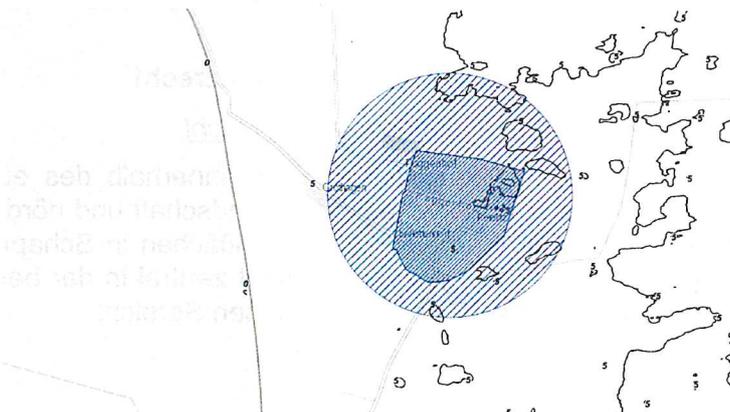


Abbildung 7: Trinkwasserschutzzone II und III. Auszug aus dem Umweltkartenportal M-V

Sonstiges

Der gesamte Ort Poggenhof liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Poggenhof“. Der innere Bereich des Ortes einschließlich des Plangebiets ist als Trinkwasserschutzzone II, die Bereiche am westlichen Ortsrand als Trinkwasserschutzzone III festgesetzt.

3.) Städtebauliche Planung

3.1.) Geltungsbereich

Der rund 1.770 qm große Ergänzungsbereich liegt zentral im Ortsteil Poggenhof und umfasst anthropogen vorgeprägte, teilweise bebaute Grundstücksflächen. Die Ergänzung ist in ihrer Fläche geringfügig und durch eine randliche Gehölzstruktur von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen getrennt. Es erfolgt kein Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Mit der >Ergänzungssatzung werden die Flächen dem Innenbereich im Sinne § 34 BauGB zugeschlagen; es gilt zukünftig das Einfüegebot. Da die Satzung keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trifft, ist angesichts der Umgebungsbebauung (kleinteilige offene Bebauung mit allseitig Einhaltung der Abstandsflächen) von einer moderaten GRZ in einer Größenordnung von rund 0,3 auszugehen. Zusammen mit den Nebenflächen (vgl. § 19 (4) BauNVO) können so voraussichtlich bis zu etwas weniger als die Hälfte der Grundstücksflächen versiegelt werden.

3.2.) Festsetzungen

Im Rahmen einer Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden.

Zur Sicherung der vorherrschenden Wohnnutzung wird für den Ergänzungsbereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf eine Abwandlung des gesetzlichen Nutzungsartenkatalogs nach § 4 BauNVO kann verzichtet werden. Eine untergeordnete touristische Nutzung gem. § 13a BauNVO ist damit im Ergänzungsbereich – wie auch bereits in der Umgebung - zulässig.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, wird darüber hinaus die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne einer Bautiefe durch seitliche bzw. rückwärtige Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Grenze zur bestehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung muss auf Festsetzung von Baugrenzen verzichtet werden, sodass die Möglichkeit einer Überbauung der Geltungsbereichsgrenze sichergestellt ist. Diese Durchgängigkeit der überbaubaren Grundstücksfläche über die Geltungsbereichsgrenze hinweg ist angesichts des flächigen Anschlusses an den Innenbereich gemäß der Satzung über die Klarstellung mit Abrundung und erweiterter Abrundung für den Ortsteil Poggenhof sinnvoll sowie aufgrund der Tatsache, dass sich der Geltungsbereich jeweils nur auf Teilflächen der betroffenen Grundstücke erstreckt, auch zur Berücksichtigung der privaten Belange der Grundstückseigentümer erforderlich.

Die Baugrenzen gewährleisten in Richtung Außenbereich den Erhalt der bestehenden Randeingrünung und sichern der zukünftigen Bebauung einen Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch im Sinne eines Immissionsschutzes gegenüber dort temporär auftretenden Emissionen.

3.3.) Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gemeindestraße sowie den bestehenden Stichweg. Die Erschließung mit der notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Schmutz- und Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikationseinrichtungen) ist ortsüblich gegeben.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den großen Grundstücken ortsüblich zu versickern bzw. in den die Ortslage querenden Graben 0:40/06 einzuleiten.

4.) Auswirkungen

4.1.) Allgemeines

Für Satzungsverfahren nach § 34 BauGB ist im Gegensatz zu sonstigen Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, erforderlich. Allerdings sind die allgemeinen umweltbezogenen Belange einschließlich des Nachweises angemessener Kompensation neu zugelassener Eingriffe im Sinne § 1a BauGB in das Satzungsverfahren einzustellen. Voraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung ist ferner der Nachweis der Verträglichkeit mit den Schutzziele der nahegelegenen Natura 2000-Gebiete.

Im Folgenden wird deshalb die Umweltsituation hinsichtlich der Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen sowie Kulturgüter kurz dargestellt und die Verträglichkeit mit den Schutzziele

4.2.) Abwägungsrelevante Belange/ Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- die *sozialen Belange*, d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung.
- die *Belange von Natur- und Umweltschutz*, dabei ist die Vorprägung durch den bestehenden Siedlungsbereich sowie die vergleichsweise geringe ökologischen Wertigkeit der Fläche zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs um 1.770 qm unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Eigentümer angemessen zu berücksichtigen (nachbarliche Belange). Der Eigentümer des Grundstücks im Ergänzungsbereich profitiert von der Einbeziehung seines Grundstücks in den Siedlungsbereich.

Hinsichtlich des Nachbarnschutzes ist allgemein zu berücksichtigen, dass im Ergänzungsbereich keine Nutzungen zugelassen werden, die in der Umgebung des Plangebiets nicht bereits vorhanden bzw. nach § 34 (2) BauGB regelmäßig zulässig wären. Grundsätzlich besteht für die Nachbarschaft kein Anrecht auf die Sicherung der Unbebaubarkeit von Flächen, da sonst eine jede Ortsentwicklung von vorneherein nahezu unmöglich wäre. Das Bundesverwaltungsgericht hat mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von benachbarten Häusern gebe.

4.3.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Nach § 1a (3) in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Ergänzungssatzungen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § (6) Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen in Abwägung zu berücksichtigen.

Die Prüfung und Bewertung der Belange von Natur und Umwelt für den Ergänzungsbereich gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere im Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**dargelegt wurden.

Als umweltrelevante Bestandteile der Planung sind im Folgenden zu berücksichtigen:

Anlagebedingt ist die für eine zukünftige Bebauung vorgesehene Fläche durch die Umgebungsbebauung vorgeprägt und liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Die Ortslage wird nicht zulasten angrenzender Landschaftsbereiche vergrößert. Durch die Ergänzung des Siedlungsbereichs um formell 1.770 qm nimmt auch der Umfang der möglichen Bebauung zu. Angesichts der Umgebungsbebauung ist von einer moderaten GRZ von 0,3 auszugehen. Auf neu zu versiegelnden Flächen gehen die bisherige Biotopausstattung sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens verloren. Angesichts der Beibehaltung der Abgrenzung in Richtung der offenen Feldflur durch das bestehende

Siedlungsgehölz wird das Landschaftsbild durch die hinzutretende Bebauung nicht erheblich verändert.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Die angestrebte Nutzung entspricht der Umgebungsnutzung, die hinzutretende Kapazität ist im Vergleich zum Bestand nicht erheblich. Die Zunahme der Verkehrsbelastung ist gering, kritische Verkehrsmengen werden nicht erreicht.

Baubedingt sind durch die Baumaßnahmen kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten (Schwerlast-)Verkehr zu erwarten, die jedoch, angesichts der vergleichsweise geringen Größe der Maßnahme sowie wegen des zeitlich befristeten Charakters der Baumaßnahmen bei sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbotszeiten, fachgerechter Umgang mit Oberboden, etc.), als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Alternativen: Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereichs im weiteren Sinne (vorhandene Bebauung durch Nebenanlagen/ Werkstatt), eine Bebauung scheidet derzeit aber an der Möglichkeit zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den innerörtlichen Siedlungszusammenhang, welche mit der Satzung festgelegt werden soll. Bei Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde die Fläche bis auf weiteres in ihrem derzeitigen Zustand erhalten bleiben. Dabei würden innerörtliche Baulandpotenziale durch Innenentwicklung nicht genutzt werden können, wodurch bestehende Bedarfe auf bislang nicht für Siedlungszwecke in Anspruch genommene Flächen ausweichen müssten.

4.4.) Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen

Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Tabelle Schutzgüter und ihr Zustand im Plangebiet

Schutzgut	Bestand
Boden	Bodenfunktionsbereich: Lehme/ Tieflerme grundwasserbestimmt und/ oder staunass, >40% hydromorph (fb07), durch Siedlungsnutzung anthropogen überformt
Fläche	siedlungsgeprägte und bebaute Fläche, zusammengesetzt aus Gehölz-, Rasen- und Ziergartenabschnitten; keine Neubeanspruchung von bisherigen Naturflächen
Wasser	keine Stand- oder Küstengewässer im Plangebiet sowie im Umkreis von 200 m vorhanden, Fließgewässer in Form von drei Gräben in je 26 m, 92 m bzw. 93 m Entfernung vorhanden; kein Überschwemmungs-, Küstenschutz- oder Hochwasserrisikogebiet, liegt vollständig im Wasserschutzgebiet Poggenhof (Schutzzone II, Nummer MV_WSG_1445_01) Grundwasser hoch geschützt; Mächtigkeit bindiger Deckschichten von > 10 m; Grundwasserleiter bedeckt
WRRL	Die Entfernung zum nächstgelegenen WRRL-Gewässer (<i>Venzer Graben – RUEG-0600</i>) beträgt ca. 8.180 m, durch die dazwischen liegenden Landwirtschafts- und Siedlungsbereiche besteht keine Verbindung zum Gewässer. Der örtliche Grundwasserkörper <i>Mittelrügen WP_KO_9_16</i> befindet sich in einem guten mengenmäßigen und einem schlechten chemischen Zustand.
Klima/ Luft	Die bestehenden Grün- und Siedlungsflächen nehmen im Siedlungszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne von Kaltluftentstehungsgebieten ein.
Folgen des Klimawandels	Klimatische Belastungen (projektbezogene Auswirkungen) sind angesichts der geplanten Nutzungsart und –intensität nicht absehbar.
Wärme/ Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet an der Westküste der Insel Rügen neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.

<p>Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich, geprägt durch südlich und westlich angrenzende, bebaute Gebiete. Dort befinden sich intensiv genutzten Freiflächen (Hausgärten, Terrassen, große Rasenflächen) mit einer Vielzahl an Siedlungsgehölzen (vorw. Zier- und Obstgehölze sowie Heckenstrukturen). Westlich und nördlich schließt zunächst eine ca. 85 m breite Wiese an, welche schließlich wieder an bebaute Siedlungsbereiche angrenzt. Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Rasenfläche, einigen Obstbäumen und einem Bereich mit Scheinzypressen und anderen Koniferen. An der südlichen Plangebietsgrenze schließt sich ein eingeschossiges Wohnhaus mit großem Wintergarten an. Im Osten des Plangebiets befindet sich ein aus mehreren geschlossenen und offenen Räumen bestehender Schuppenkomplex. Die Nord- und Ostgrenze wird durch ein teilweise unterbrochenes Siedlungsgehölz gebildet. Nach Nordwesten hin wird es durch eine Hecke zum angrenzenden Grundstück hin abgetrennt, nach Südwesten und Westen grenzen Zäune, Heckenstrukturen und Gebäude der Nachbargrundstücke an.</p> <p>Im Zuge der Erarbeitung der Ergänzungssatzung wurde am 02.11.2019 eine faunistische Kartierung durchgeführt (Dipl.-Biol. T. Frase, Rostock, Kartierberichte vom 6.11.2019 bzw. 7.11.2019 s. Anlage), die sich auf Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und Hautflüglern innerhalb des gesamten Plangebiets, des Schuppenkomplexes und des südlich angrenzenden Wohnhauses erstreckte. Die Ergebnisse werden in den einzelnen artspezifischen Unterpunkten erläutert.</p> <p>Fledermäuse: Die Kartierung ergab keine Funde von Individuen, Fraß- oder Kots Spuren innerhalb des Gebäudebestandes. An einer schadhaften Außenwand des Schuppenkomplexes wurde eine Raauhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>) unter einer Putzscholle entdeckt. Bei dem Tier handelt es sich nach Einschätzung des Gutachters um ein ziehendes Einzel tier, welches die Wand als Zwischenstation genutzt hat. Der Gehölzbestand wurde – in Bezug auf Fledermäuse - als nicht tauglich für Sommer- oder Winterquartiere bewertet. Stationäre Vorkommen von Fledermäusen können somit ausgeschlossen werden. Eine temporäre Nutzung als Sommer- oder Zwischenquartier, Nahrungshabitat oder als Leitstruktur zu Orientierungszwecken ist nicht auszuschließen.</p> <p>Vögel: Im Rahmen der Kartierung wurde im Schuppenkomplex ein altes Rauchschwalbennest sowie ein weiteres Vogelnest (vermutlich Hausrotschwanz) gefunden. Zudem befindet sich ein Nistkasten an einer außenliegenden Bretterwand, welcher mit Nistmaterial ausgelegt war. Das Wohngebäude wies keine Spuren von brütenden Vögeln auf. Der Gehölzbestand bietet vor allem Gehölzbrütern einen ansprechenden Lebensraum. Bäume mit Höhlungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Allgemein ist mit Generalisten und Kulturfolgern zu rechnen.</p> <p>Hautflügler: Im Dachboden des Wohnhauses wurden Überreste eines alten Wespenestes (unbewohnt) gefunden. Im Schuppenkomplex wurden Überreste eines alten Hornissenestes gefunden. Individuenfunde konnten nicht bestätigt werden, ebenso wenig konnten Anzeichen einer aktuellen Besiedlung entdeckt werden.</p> <p>Reptilien: Streng geschützte Reptilienarten sind innerhalb der intensiv genutzten Siedlungs- und Rasenflächen sowie in den Siedlungsgehölzen nicht zu erwarten.</p> <p>Amphibien: Streng geschützte Amphibien sind auf Grund ungünstiger Habitatbedingungen (Fehlen von Nahrungs- und Reproduktionsstätten) im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht zu erwarten.</p>
<p>Landschaft</p>	<p>Landschaftsbildraum: <i>Treter Platte</i>, Nr. II 6 – 10; Bewertung: <i>mittel bis hoch</i></p> <p>Das Landschaftsbild ist durch einen Wechsel aus niedriger, maximal zweistöckiger Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche geprägt. Das Plangebiet liegt innerhalb des historisch gewachsenen Siedlungsraums,</p>

	es sind keine wertvollen Sichtbeziehungen vorhanden.
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	Erholung: geringfügig erholungsrelevante Struktur durch die Küstenlage und die Fährverbindung zwischen dem naheliegenden Schaprode und der Insel Hiddensee Infrastrukturkosten: günstige Erschließung durch direkte Anbindung an bestehende Siedlungsflächen erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein Hitzestress für Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein
Störfall	Es befinden sich keine Störfallbetriebe im Sinne der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.
Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe	Es sind keine historischen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet oder daran angrenzend vorhanden.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung soll der Innenbereich des Ortsteils Poggenhof ergänzt und zudem die Möglichkeit der Arrondierung einer siedlungsgeprägten Fläche in die Ortskulisse hinein ermöglicht werden. Daraus hervorgehend wird die Stärkung der bestehenden Wohnbebauung durch Ergänzung bzw. Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich angestrebt. Dadurch soll den Wohnbedürfnissen der ansässigen Bevölkerung entsprochen und zugleich eine Neuinanspruchnahme von bisher gänzlich unbeanspruchten Flächen – im Sinne des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB – verhindert werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle Schutzgüter und ihr Zustand nach Durchführung

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Im Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Fläche oder Wasser ableitbar. Die Zunahme der Versiegelung ist mit vorr. bis zu 562 qm gering und wird keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung haben. Angesichts der festgesetzten Wohnnutzung ist ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Plangebiet nicht zu erwarten.
Fläche	
Wasser	
WRRL	Fließ-, Stand- und Küstengewässer sind nicht betroffen, für den Grundwasserkörper ist auf Grund der bestehenden Siedlungsprägung keine negative Beeinträchtigung zu erwarten.
Klima/ Luft	Im bereits vorgeprägten Siedlungsgebiet sind vom Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima oder Luft ableitbar.
Folgen des Klimawandels	Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
Wärme/ Strahlung	Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen.
Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Im Bereich der Hecken- und Gehölzstrukturen kommt es voraussichtlich zu keinen Nutzungsänderungen und somit nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen. Abriss- oder Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand können zu Beeinträchtigungen bei Brutvögeln, Fledermäusen oder Hautflüglern führen. Entsprechende Arbeiten sollten daher in den Wintermona-

	<p>ten durchgeführt werden, um ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden.</p> <p>Neubaumaßnahmen führen zu einer Nutzungsänderung bei der Rasenfläche, welche jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Flora und Fauna hervorruft. Die Versiegelung und damit der dauerhafte Verlust an Biotopfläche nimmt um vorr. bis zu 562 qm zu. Auf den Baustellenflächen wird nach Beendigung der Bauarbeiten der Ursprungsbiototyp wieder hergestellt bzw. durch gärtnerische Anlage aufgewertet (vgl. § 8 (1) LBauO M-V).</p>
Landschaft	Durch die Lage im Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ableitbar.
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	Im Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Planung oder dessen spätere Umsetzung ableitbar. Die potenziell realisierbare, zukünftige Nutzung entspricht der Umgebungscharakteristik.
Störfall	Die Planung und dessen potenzielle spätere Umsetzung sind weder dazu geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen an Störfallbetrieben hervorzurufen, noch sind die im Rahmen der Planung potenziell zu errichtenden Gebäude und deren Folgenutzungen im besonderen Maße anfällig gegenüber Schädigungen, die von Störfallbetrieben ausgehen könnten (in Relation zur umliegenden Bebauung/ Nutzung).
Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe	Kultur- und Sachgüter sowie besonders wertvolles historisches Erbe sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Schutzgebiete nach internationalem und nationalem Recht

Das Europäische Vogelschutzgebiet *DE 1542-401 Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund* umgibt die Siedlungsfläche des Ortsteils Poggenhof. Auf Grund der innerörtlichen Lage des Vorhabengebietes ist das Schutzgebiet jedoch nicht betroffen (Entfernung zum Schutzgebiet ca. 150 m). Weitere Schutzgebiete nach internationalem Recht sind – auf Grund der Entfernung zu diesen und den dazwischen liegenden Siedlungs- und Verkehrsflächen – nicht betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet West-Rügen umgibt die Siedlungsfläche des Ortsteils Poggenhof. Auf Grund der innerörtlichen Lage des Vorhabengebietes ist das Schutzgebiet jedoch nicht betroffen (Entfernung zum Schutzgebiet ca. 150 m). Weitere Schutzgebiete nach nationalem Recht sind – auf Grund der Entfernung und den dazwischen liegenden Siedlungs- und Verkehrsflächen – nicht betroffen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete liegt somit nicht vor.

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist als Areal innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu betrachten. Die Planung stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 1a BauGB dar, welche geeignet ist, eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu reduzieren. Damit stellt die Planung einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicher.

Weitere Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht darstellbar.

4.5.) Eingriffsbewertung

Bei Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln, zu bewerten und entsprechend auszugleichen. Dies betrifft sowohl den Baum- als auch den Biototypenbestand innerhalb von für zukünftige Bauvorhaben vorgesehenen Flächen.

Baumschutz und Biotoptypenbestand

Der Baumschutz ist konkurrierend durch § 18 NatSchAG M-V sowie durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schaprode festgelegt.

Innerhalb von Hausgärten erstreckt sich der gesetzliche Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V nur auf Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) der Arten Eiche, Ulme, Platane, Linde und Buche. Gemäß dieser Ausführung befindet sich kein gesetzlich geschützter Baum im Plangebiet.

Ergänzend ist bei der Bewertung möglicher Gehölzverluste die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schaprode zu beachten. Diese stellt – zusätzlich zu den Vorgaben nach §18 NatSchAG M-V – auch folgende Bäume und Gehölze unter Schutz:

- alle Bäume mit einem Stammumfang ab 0,5 m. gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden,
- mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn die Summe der Stammumfänge 0,5 m beträgt und ein Stamm einen Stammumfang von mindestens 0,3 m aufweist,
- Bäume, die auf Grund von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten sind, auch wenn die Voraussetzungen nach Absatz 1 und 2 nicht erfüllt sind, sowie alle vorgenommenen Ersatzpflanzungen ohne Rücksicht auf den Stammumfang.

Ausgenommen von der Baumschutzsatzung sind gemäß § 2 Abs. 2 u.a. gesetzlich geschützte Biotope, Naturdenkmale sowie für Alleen und einseitige Baumreihen nach NatSchAG M-V sowie Obstbäume in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen.

Die folgende Tabelle enthält den am Tag der Kartierung am 18.10.2019 vorgefundenen Baumbestand innerhalb des Vorhabengebietes.

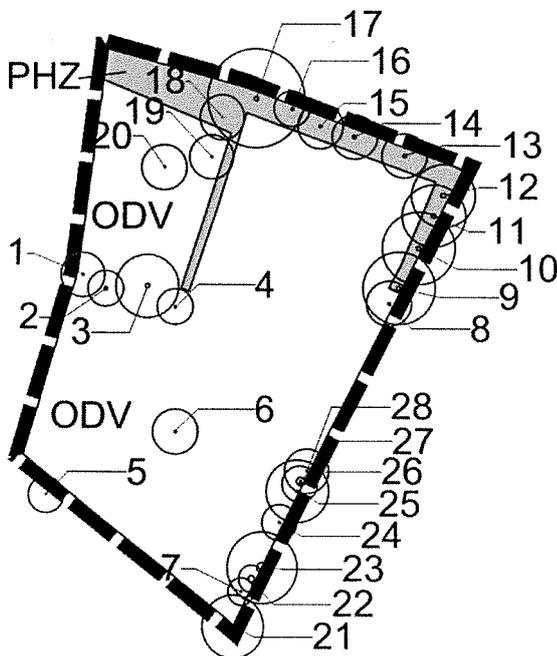
Tabelle Baumbestand gemäß Kartierung am 18.10.2019

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Um- gang	Schutz- status
1	<i>Betula pendula</i>	81	5		Fällung	§
2	<i>Pyrus spec.</i>	101	4	Altholz	Fällung	
3	<i>Betula pendula</i>	149	7		Fällung	§
4	<i>Pyrus spec.</i>	68	4	einseitige Krone	Fällung	
5	<i>Malus spec.</i>	42	4	Stammknie		
6	<i>Prunus spec.</i>	97	5	Zwiesel auf ca. 1,3 m	Fällung	
7	<i>Picea abies</i>	59	3			§
8	<i>Crataegus monogyna</i>	105	6			§
9	<i>Fraxinus excelsior</i>	138	8			§
10	<i>Fraxinus excelsior</i>	146	8	Zwiesel auf ca. 1 m		§
11	<i>Fraxinus excelsior</i>	153	7			§
12	<i>Fraxinus excelsior</i>	160	7	Zwiesel auf ca. 1 m		§
13	<i>Fraxinus excelsior</i>	113	7	Totholz		§
14	<i>Crataegus monogyna</i>	128	5	Zwiesel auf ca. 0,3 m		§
15	<i>Betula pendula</i>	85	5			§
16	<i>Betula pendula</i>	*85	4	einseitige Krone		§
17	<i>Fraxinus excelsior</i>	*150	11			§
18	<i>Acer pseudoplatanus</i>	*45	5	einseitige Krone, von drei Haltepfählen umzäunt		
19	<i>Acer pseudoplatanus</i>	*40	5	Stammrisse, von drei Haltepfählen umzäunt		

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Um- gang	Schutz- status
20	<i>Acer pseudoplatanus</i>	*70	5			§
21	<i>Fraxinus excelsior</i>	143	7	Totholz, Sägeschnitte		§
22	<i>Fraxinus excelsior</i>	53/ 46	3	zweistämmig, Totholz		§
23	<i>Acer pseudoplatanus</i>	105/ 93	8	zweistämmig		§
24	<i>Fraxinus excelsior</i>	39	4			
25	<i>Abies alba</i>	113	7	einseitige Krone		§
26	<i>Acer pseudoplatanus</i>	58	4	Krone eingeschränkt, ver- wachsen		§
27	<i>Abies alba</i>	39	1	verwachsen		
28	<i>Abies alba</i>	79	5	Krone eingeschränkt		§

§ = Geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Schaprode; § 18 = geschützt nach § 18 NatSchAG M-V
Kartierer: N. Schlorf

Nachfolgend ist der Biotoptypen- und Baumbestand innerhalb des Plangebiets schematisch dargestellt. Dabei verweisen die roten Umrandungen der Bäume 1, 2, 3, 4 und 6 auf eine voraussichtlich notwendige Fällung, je nach Ausführung der potenziell nachfolgenden Bebauung innerhalb des Baufensters.



Legende der Biotoptypen

- ODV Verstädtertes Dorfgebiet (14.5.2)
- PHZ Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (13.2.3)

Abbildung 8: Biotoptypen- und Baumbestand innerhalb des Plangebiets (rot = Entnahme)

Bestandsverluste geschützter Bäume bei Umsetzung der Planung sind im Fällantrag zu bilanzieren; die Kompensation ist in der Fällgenehmigung festzusetzen. Bestandsverluste geschützter Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG sind keine Eingriffe im Sinne der §§ 14-17 BNatSchG, sondern nach § 29 (2) BNatSchG auszugleichen, und können daher im Bebauungsplan durch die Gemeinde nicht abschließend geregelt werden. § 18 (3) Nr. 1 NatSchAG stellt die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicher, da die Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen hat, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Nach § 1a (3) in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Ergänzungssatzungen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilde sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § (6) Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das sich aus der Satzung ergebende Baurecht lässt das Errichten von bis zu zwei Wohnhäusern mit dazugehörigen Nebenanlagen zu, wodurch es zu Biotoptypbeseitigungen bzw. Biotoptypveränderungen sowie zu Versiegelungen innerhalb des Baufensters kommen wird. Auswirkungen auf die Umgebung sind – auf Grund der bereits vorhandenen Störquellen (Siedlungsgebiet, Straßen) – nicht absehbar.

Da die Ergänzungssatzung keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung enthält, gilt hinsichtlich des Umfangs der möglichen Bebauung das Einfüegebot nach § 34 BauGB. Unter Beachtung der Umgebungsbebauung kann davon ausgegangen werden, dass das Maß der baulichen Nutzung eine Größenordnung von GRZ von 0,3 erreichen kann. Bezogen auf 1.770 qm Geltungsbereich ergeben sich zulässige Gebäudegrundflächen bis 531 qm sowie unter Anwendung eines Zuschlags für Nebenflächen analog § 19 (4) BauNVO eine Gesamtversiegelung bis 797 qm. Dabei ist die bestehende Bebauung mit 235 qm Grundfläche zu berücksichtigen (Differenz 562 qm).

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen)

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018* sind die Eingriffsflächenäquivalente für eine Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung nach folgender Formel zu berechnen:

Fläche [m ²] des betroffenen Bio- toptyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Bio- topveränderung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	------------	---	--

Der Biotopwert ergibt sich nach HzE 2018 aus der naturschutzfachlichen Wertstufe der jeweils betroffenen Biotoptypen, die vom Vorhaben in Anspruch genommen werden. Die naturschutzfachliche Wertstufe entspricht dem jeweils höheren Wert wird der zwei Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ (auf Grundlage der Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands; BfN 2006). Den betroffenen Biotoptypen *Verstädtertes Dorfgebiet* (ODV; Code 14.5.2) und *Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen* (PHZ; Code 13.2.3) werden die Wertstufen 0 und 1 (Regenerationsfähigkeit/ Gefährdung) zugeordnet, was einem durchschnittlichen Biotopwert von 1 (abzüglich Versiegelungsgrad) und 1,5 entspricht. Für den Biotoptyp ODV ergibt sich lediglich innerhalb der zu bebauenden Flächen eine Biotopveränderung, die restlichen Flächen dieses Biotoptyps werden nicht in die Bilanzierung mit eingestellt, da ihr Biotoptyp dem Zielbiototyp entspricht bzw. dieser durch die zukünftige Nutzung sogar aufgewertet wird. Der Lagefaktor wird aus der Lage des Vorhabengebietes im Abstand zu bereits vorhandenen Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen von ≤100m ermittelt. Dies entspricht einem Faktor von 0,75.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m ²]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
Verstädtertes Dorfgebiet (ODV)	13.2.3	387	0	0,6	0,75	174
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	14.5.2	175	1	1,5	0,75	197
Gesamt:		562				371

Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen)

Funktionsbeeinträchtigungen bzw. mittelbare Eingriffswirkungen auf Grund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gemäß HzE 2018 lediglich Biotoptypen mit einer Wertestufung ≥ 3 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen. Entsprechend der Wirkzone wird ein Wirkfaktor auf die betroffene Biotopfläche sowie auf den jeweiligen Biotopwert aufgeschlagen.

Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich keine Biotoptypen mit einer Wertigkeit von ≥ 3 . Potenziell betroffenen Flächen von Biotoptypen mit einer Wertstufe ≥ 3 außerhalb des Satzungsgebietes befinden sich alle innerhalb der bestehenden Wirkzonen der vorhandenen Störquellen (Siedlungsgebiet, Straßen). Somit sind sie für die Betrachtung von Beeinträchtigungen wertvoller Biotoptypen nicht von Relevanz. Insgesamt sind somit keine Funktionsbeeinträchtigungen von Biotoptypen feststellbar.

Versiegelung und Überbauung

Entsprechend der HzE 2018 sind die Eingriffsflächenäquivalente für eine Versiegelung/ Überbauung nach folgender Formel zu berechnen:

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
--	---	---	---	--

Unter Berücksichtigung der im Lageplan zeichnerisch dargestellten, überbaubaren Fläche und einer fehlenden GRZ wird zunächst von einer Vollversiegelung auf der gesamten Fläche ausgegangen. Bei einer zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung von 562 m² und einem Faktor Vollversiegelung von 0,5 ergibt sich somit ein Eingriffsflächenäquivalent von 281 m² EFÄ.

Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Gesamteingriffs ergibt sich aus Addition der errechneten Eingriffsflächenäquivalente:

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
--	---	---	---	--	---	--

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	371 Eingriffsflächenäquivalente
Funktionsbeeinträchtigung	0 Eingriffsflächenäquivalente
Versiegelung/ Überbauung	281 Eingriffsflächenäquivalente

Gesamteingriff 652 Eingriffsflächenäquivalente

Zur Begleichung der 652 Eingriffsflächenäquivalente wird die Einzahlung in ein anerkanntes Ökopunktekonto innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland* vorgesehen. Eine Liste der darüber hinaus zur Verfügung stehenden Ökokonten des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist unter [http://www.kompensationsflaechen-mv.de/wiki/index.php/Liste frei verfügbarer Ökokonten](http://www.kompensationsflaechen-mv.de/wiki/index.php/Liste_frei_verfuegbarer_Okokonten) einzusehen. Für die Vollständigkeit, Aktualität und/ oder Korrektheit der dortigen Angaben wird keine Gewähr oder Haftung übernommen.

Gemeinde Schaprode,
November 2019

Kartierbericht zum Vorhaben „Gebäudekomplex Poggenhof Nr. 9“

Auftraggeber:

Marc Roth

Lange Strasse 29

18569 Schaprode / Insel Rügen

Auftragnehmer:

Dipl.-Biol. Thomas Frase

John-Brinckman-Str. 10

18055 Rostock

Rostock, 07.11.2019

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	2
2	METHODIK.....	3
2.1	Untersuchung.....	3
2.2	Auswertung	4
3	ERGEBNISSE.....	4
3.1	Fledermäuse	4
3.2	Gebäudebrüter und Hautflügler	4
4	BEWERTUNG.....	6
4.1	Fazit.....	6
5	LITERATUR.....	9

1 Einleitung

Im Zuge des Vorhabens Poggenhof-Charlottendorf wird geplant, die alten Stallgebäude und Schuppen am Poggenhof Nr. 9 baulich umzugestalten bzw. abzureißen. Unter Beachtung des Zustandes der Gebäude kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass sie von artenschutzrechtlich relevanten Tieren als Lebensstätte genutzt werden. Bei dem geplanten Umbau der Gebäude können durch baubedingte Auswirkungen Konflikte mit dem Artenschutzrecht nach dem BNatSchG § 44 (1) hinsichtlich folgender Verbotstatbestände entstehen:

1. Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1
2. Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2
3. Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen einschätzen zu können, ist es notwendig, die Gebäude auf eine Besiedelung artenschutzrechtlich relevanter Tiere zu untersuchen. Im Mittelpunkt der Untersuchungen standen dabei Gebäudebrüter, Fledermäuse und Hautflügler.

Der Ortsteil Poggenhof befindet sich im Gemeindegebiet Schaprode im Landkreis Vorpommern-Rügen. Der Gebäudekomplex liegt zentral in der Ortslage Poggenhof. Südlich und westlich grenzt Wohnbebauung, nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an (Abbildung 1).



Abbildung 1: Lage des Gebäudekomplexes (gelb umrandet) innerhalb der Ortschaft Poggenhof.

Bei den Gebäuden handelt es sich um einen Komplex aus einem Stallgebäude, einer Werkstatt sowie weiterer Räume unbestimmter Funktion (Abbildung 2). Das Stallgebäude ist teilweise mit einem Dachboden ausgestattet und an der Nordseite mit einem Vordach versehen. In dem Gebäude sind alle Fenster und Türen intakt. Eine Besiedelung des Stallgebäudes durch Tiere ist allerdings über eine schadhafte Giebelseite möglich (Abbildung 3).



Abbildung 2: Blick von Süden auf den Gebäudekomplex in Poggenhof.

2 Methodik

2.1 Untersuchung

Der gesamte Gebäudekomplex wurde am 02.11.2019 begangen. Für die Untersuchung kamen ein sehr leistungsstarker Strahler (Walther Pro PL70r) sowie ein Fernglas (Zeiss Victory FL 10x42) zum Einsatz. Weitere Hilfsmittel waren ein Schwanenhalsendoskop, ein Spiegel und eine Leiter. Dabei wurden in dem Gebäude gezielt Spalten und Hohlräume auf aktuell besetzte Quartiere (Anwesenheit von Tieren) sowie nach Spuren einer Besiedelung (Kotnachweise) untersucht.

Weiterhin wurden alle Außen- und Innenwände und der Boden nach Kots Spuren von Fledermäusen abgesucht. Die Ermittlung von Besiedlungsspuren gebäudegebundener Vogelarten erfolgte über Nester sowie Kot und Nahrungsreste (Gewölle) innerhalb und außerhalb des Gebäudes.

2.2 Auswertung

Bei der Bearbeitung der artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu beachten, dass die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 - 4 BNatSchG gemäß § 44 (5) BNatSchG - für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Nr. 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind - nur für die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten gelten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 aufgeführt sind. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

Da eine entsprechende Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 derzeit noch aussteht, hat es sich in der Genehmigungspraxis inzwischen als bestandsmäßig durchgesetzt, dass in den Bundesländern allgemein eine fachliche Prüfung der Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 - 4 BNatSchG bezüglich der Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten gefordert wird.

Falls die oben erläuterte artenschutzrechtlichen Privilegierung des § 44 (5) BNatSchG nicht zutrifft, sind auch die Hautflügler zu berücksichtigen.

Die Beurteilung der möglichen Beeinträchtigung des Artenschutzes erfolgte nach FROELICH & SPORBECK (2010).

3 Ergebnisse

3.1 Fledermäuse

Die Untersuchungen innerhalb der Gebäude erbrachten keine Nachweise von anwesenden Tieren. Auch jegliche Zeichen einer Besiedlung wie Kotspuren oder Falterflügel als Nahrungsreste fehlten in den Gebäuden.

An der schadhafte Außenseite der westlich ausgerichteten Giebelwand wurde ein Tier der Art Rauhhauffledermaus durch das vorsichtige Abbrechen einer Putzscholle freigelegt (Abbildung 4). Dabei handelt es sich möglicherweise um ein ziehendes Tier, das die Wand als Zwischenquartier genutzt hat.

3.2 Gebäudebrüter und Hautflügler

Bei der Begehung wurden im Stallgebäude ein altes Rauchschnalbnest sowie die Überreste eines kleinen Hornsennestes gefunden. Weiterhin befindet sich an einer Bretterwand im Vorraum zur Werkstatt ein Nistkasten, der mit Nistmaterial ausgelegt war. In der Werkstatt selbst wurde auf einem Brett unter dem Dach ein Vogelnest, vermutlich Hausrotschwanz, nachgewiesen.

Weiterhin kamen im Dachbereich des Stallgebäudes zahlreiche Kotspuren eines Marders (oder mehrerer) vor.



Abbildung 3: Blick auf die schadhafte Giebelwand am Stallgebäude. Durch die Lücke in der Verschalung neben dem Fenster können Tiere das Gebäude besiedeln.



Abbildung 4: Freigelegte Rauhauffledermaus an der schadhaften Giebelwand.

4 Bewertung

Alle Räume des Gebäudekomplexes Poggenhof Nr. 9 konnte während der Untersuchungen sehr gut eingesehen werden. Im derzeitigen Zustand werden das Gebäude als nicht frostsicher eingeschätzt. Aus diesem Grund ist es nicht als Winterquartier für Fledermäuse geeignet. Zudem sind bei regelmäßig genutzten Wochenstuben-, Winter- oder auch Tagesquartieren grundsätzlich Kotspuren an den Wänden oder auf dem Boden vorhanden. In den Gebäuden fehlten jedoch jegliche Zeichen einer Besiedlung durch Fledermäuse.

Neben der nachgewiesenen Nutzung als Zwischenquartier kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass der Dachbereich der Gebäude in den wärmeren Jahreszeiten gelegentlich als Tagesquartier genutzt wird. Die Abrissarbeiten an den Gebäuden sollten daher in den Wintermonaten erfolgen oder zumindest beginnen, um das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass sich während der Brutsaison in verschiedenen Bereichen des Gebäudekomplexes Brutvögel ansiedeln (z.B. Hausrotschwanz, Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe).

Die Arbeiten an den Gebäuden sollten daher außerhalb der Brutsaison der genannten Arten, d.h. etwa von Mitte September bis Ende Februar, begonnen werden.

Sollte es aus verschiedenen Gründen nicht möglich sein, diese Zeiten einzuhalten, ist direkt vor Beginn der Arbeiten eine Begehung durch einen Sachverständigen notwendig, um das Gebäude auf eine Besiedelung durch artenschutzrechtlich relevante Arten zu prüfen. Die Putzschollen an der Giebelwand sind dann durch den Sachverständigen sorgfältig zu entfernen und eventuell gefundene Tiere sind an einen sicheren Ort zu verbringen.

4.1 Fazit

Für die Artengruppe der Gebäudebrüter und Fledermäuse sowie alle sonstigen nach europäischem Recht zu betrachtenden Schutzgüter kann davon ausgegangen werden, dass durch die Arbeiten am Gebäudekomplex Poggenhof Nr. 9 keine Konflikte mit dem Artenschutzrecht nach § 44 (1) BNatSchG entstehen, wenn die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.



Abbildung 5: In diesem Nistkasten wurde altes Nistmaterial nachgewiesen.



Abbildung 6: Auf dem Mauerpfeiler befindet sich ein altes Schwalbennest.



Abbildung 7: Das Vordach an der Nordseite des Gebäudekomplexes.

5 Literatur

FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung. Gutachten im Auftrag des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Stand: 20.9.2010.

Gesetzblätter, Richtlinien, Verordnungen und weiteres Material

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Richtlinie 92/43/EWG (FFH- Richtlinie) vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22. Juli 1992, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU- ABl. Nr. L 158 vom: 10.06.2013 S. 193.

Kartierbericht zum Vorhaben „Wohnhaus Poggenhof Nr. 9“

Auftraggeber:

Marc Roth

Lange Strasse 29

18569 Schaprode / Insel Rügen

Auftragnehmer:

Dipl.-Biol. Thomas Frase

John-Brinckman-Str. 10

18055 Rostock

Rostock, 06.11.2019

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	2
2	METHODIK.....	3
2.1	Untersuchung.....	3
2.2	Auswertung.....	4
3	ERGEBNISSE.....	4
3.1	Fledermäuse	4
3.2	Gebäudebrüter und Hautflügler	4
4	BEWERTUNG.....	6
4.1	Fazit.....	7
5	LITERATUR.....	8

1 Einleitung

Im Zuge des Vorhabens Poggenhof-Charlottendorf wird geplant, das Wohnhaus am Poggenhof Nr. 9 baulich umzugestalten bzw. abzureissen. Unter Beachtung des Zustandes des Gebäudes kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass es von artenschutzrechtlich relevanten Tieren als Lebensstätte genutzt wird. Bei dem geplanten Umbau des Gebäudes können durch baubedingte Auswirkungen Konflikte mit dem Artenschutzrecht nach dem BNatSchG § 44 (1) hinsichtlich folgender Verbotstatbestände entstehen:

1. Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1
2. Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2
3. Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen einschätzen zu können, ist es notwendig, die Gebäude auf eine Besiedelung artenschutzrechtlich relevanter Tiere zu untersuchen. Im Mittelpunkt der Untersuchungen standen dabei Gebäudebrüter, Fledermäuse und Hautflügler.

Der Ortsteil Poggenhof befindet sich im Gemeindegebiet Schaprode im Landkreis Vorpommern-Rügen. Das Wohnhaus liegt zentral in der Ortslage Poggenhof. Südlich und westlich grenzt Wohnbebauung, nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an (Abbildung 1).



Abbildung 1: Lage des Wohnhauses (gelb umrandet) innerhalb der Ortschaft Poggenhof.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein einetages Haus. Im Satteldach befindet sich ein unverkleideter Dachboden (Abbildung 4). Desweiteren ist der Eingangsbereich des Hauses mit einem Wintergarten versehen. Dort sowie an dem gesamten Gebäude sind alle Fenster und Türen intakt, so dass aktuell keine besonderen Öffnungen existieren, über die Tiere das Haus besiedeln können (Abbildung 2). Allerdings lassen Spalten im Traufbereich die Besiedelung des Dachbodens zu. Unter dem Gebäude befindet sich kein Keller.



Abbildung 2: Nordseite des untersuchten Wohnhauses in Poggenhof.

2 Methodik

2.1 Untersuchung

Das gesamte Gebäude wurde am 02.11.2019 begangen. Für die Untersuchung kamen ein sehr leistungsstarker Strahler (Walther Pro PL70r) sowie ein Fernglas (Zeiss Victory FL 10x42) zum Einsatz. Weitere Hilfsmittel waren ein Schwanenhalsendoskop, ein Spiegel und eine Leiter. Dabei wurden in dem Gebäude gezielt Spalten und Hohlräume auf aktuell besetzte Quartiere (Anwesenheit von Tieren) sowie nach Spuren einer Besiedelung (Kotnachweise) untersucht.

Weiterhin wurden alle Außen- und Innenwände und der Boden nach Kotspuren von Fledermäusen abgesucht. Die Ermittlung von Besiedlungsspuren gebäudegebundener Vogelarten erfolgte über Nester sowie Kot und Nahrungsreste (Gewölle) innerhalb und außerhalb des Gebäudes.

2.2 Auswertung

Bei der Bearbeitung der artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu beachten, dass die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 - 4 BNatSchG gemäß § 44 (5) BNatSchG - für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Nr. 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind - nur für die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten gelten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 aufgeführt sind. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

Da eine entsprechende Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 derzeit noch aussteht, hat es sich in der Genehmigungspraxis inzwischen als bestandsmäßig durchgesetzt, dass in den Bundesländern allgemein eine fachliche Prüfung der Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 - 4 BNatSchG bezüglich der Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten gefordert wird.

Falls die oben erläuterte artenschutzrechtlichen Privilegierung des § 44 (5) BNatSchG nicht zutrifft, sind auch die Hautflügler zu berücksichtigen.

Die Beurteilung der möglichen Beeinträchtigung des Artenschutzes erfolgte nach FROELICH & SPORBECK (2010).

3 Ergebnisse

3.1 Fledermäuse

Die Untersuchungen des Gebäudes erbrachten keine Nachweise von anwesenden Tieren. Auch jegliche Zeichen einer Besiedlung wie Kotspuren oder Falterflügel als Nahrungsreste fehlten sowohl im Außenbereich als auch innen.

3.2 Gebäudebrüter und Hautflügler

Bei der Begehung wurde weder im Außen- noch im Innenbereich des Gebäudes Spuren von alten Nestern noch alte Kotspuren gefunden. Im Dachboden des Satteldachs befindet sich im Firstbereich neben dem Kamin allerdings ein altes Wespennest.

Weiterhin wurden im Dachboden Kotspuren eines Marders (oder mehrerer) nachgewiesen. Sehr wahrscheinlich ist das aktuelle Fehlen von gebäudebewohnenden Vögeln auf die schlechte Zugänglichkeit des Hauses sowie auf das Vorkommen von Mardern im Gebäude zurückzuführen.



Abbildung 3: Altes Wespennest im Dachboden des Wohnhauses. Mit dem Stroh wurden die Spalten am Dachfirst zugestopft.



Abbildung 4: Blick in den Dachboden des Gebäudes.



Abbildung 5: Blick auf die Südseite des Wohnhauses.

4 Bewertung

Das ehemalige Wohnhaus Poggenhof Nr. 9 konnte während der Untersuchungen überall sehr gut eingesehen werden. Im derzeitigen Zustand wird das Gebäude als nicht frostsicher eingeschätzt. Aus diesem Grund ist es nicht als Winterquartier für Fledermäuse geeignet. Zudem sind bei regelmäßig genutzten Wochenstuben-, Winter- oder auch Tagesquartieren grundsätzlich Kotspuren an den Wänden oder auf dem Boden vorhanden. In und an dem Gebäude fehlten jedoch jegliche Zeichen einer Besiedlung durch Fledermäuse.

Dennoch kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass der Dachbereich des Wohnhauses in den wärmeren Jahreszeiten gelegentlich als Tagesquartier genutzt wird. Die Abrissarbeiten am Dach sollten daher in den Wintermonaten erfolgen oder zumindest beginnen, um das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Ebenso ist es nicht auszuschließen, dass sich während der Brutsaison in den mit Kletterpflanzen bewachsenen Bereichen des Wohnhauses (besonders am Wintergarten) Brutvögel ansiedeln (z.B. Hausrotschwanz, Amsel).

Die Arbeiten in diesem Bereich sollten daher außerhalb der Brutsaison der genannten Arten, d.h. etwa von Mitte September bis Ende Februar, begonnen werden.

Sollte es aus verschiedenen Gründen nicht möglich sein, diese Zeiten einzuhalten, ist direkt vor Beginn der Arbeiten eine Begehung durch einen Sachverständigen notwendig, um das Gebäude auf eine Besiedlung durch artenschutzrechtlich relevante Arten zu prüfen.

4.1 Fazit

Für die Artengruppe der Gebäudebrüter und Fledermäuse sowie alle sonstigen nach europäischem Recht zu betrachtenden Schutzgüter kann davon ausgegangen werden, dass durch die Arbeiten am Wohnhaus Poggenhof Nr. 9 keine Konflikte mit dem Artenschutzrecht nach § 44 (1) BNatSchG entstehen, wenn die vorgeschlagenen Bauzeitenregelungen eingehalten werden.

5 Literatur

FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung. Gutachten im Auftrag des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Stand: 20.9.2010.

Gesetzblätter, Richtlinien, Verordnungen und weiteres Material

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Richtlinie 92/43/EWG (FFH- Richtlinie) vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22. Juli 1992, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU- ABl. Nr. L 158 vom: 10.06.2013 S. 193.

