

# Gemeinde Mönchgut

## BEGRÜNDUNG (Entwurf)

**zum Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlichen Bauvorschriften  
Nr. 13 „Wohnanlage am Zicker Berg“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**



## SIGMA PLAN

INTERDISZIPLINÄRE BAUPLANUNG WEIMAR GMBH  
AM KIRSCHBERG 33 99423 WEIMAR TEL: (03643) 8600-0 FAX: (03643) 860086  
MAIL: [info@sigmaplan-weimar.de](mailto:info@sigmaplan-weimar.de) INTERNET: [www.sigmaplan.de](http://www.sigmaplan.de)



# INHALT

Seite

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>TABELLENVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2 Geltungsbereich	5
1.3 Übergeordnete Planungen	5
1.4 Verfahren und Verfahrensverlauf	9
<b>2. AUSGANGSSITUATION</b>	<b>13</b>
2.1 Lage und derzeitige Nutzung	13
2.2 Benachbarte Baustrukturen und Nutzungen	14
2.3 Verkehrsanbindung	14
2.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
2.5 Umweltsituation	15
<b>3. PLANUNGSBERICHT</b>	<b>17</b>
3.1 Planungskonzept	17
3.2 Festsetzungen zur Bebaubarkeit	18
3.3 Verkehrsflächen	20
3.4 Ver- und Entsorgung	20
3.5 Grünflächen	22
3.6 Natur und Umwelt	22
3.7 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften	34
3.8 Kennzeichnungen und Hinweise	35
3.9 Nachrichtliche Übernahmen	36
<b>4. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>37</b>
4.1. Auswirkung des Bebauungsplans	37
4.2 Maßnahmen zur Planverwirklichung	37
4.3 Kosten und Finanzierung	38
4.4 Flächenbilanz	38
<b>ANLAGENVERZEICHNIS</b>	<b>39</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V.....	6
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern.....	6
Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan .....	8
Abb. 4: Orthophoto mit Darstellung des Geltungsbereichs.....	13
Abb. 5: Geschützte Biotope .....	16
Abb. 6: Wasserschutzgebiet .....	16
Abb. 7: Städtebaulicher Entwurf – Lageplan .....	17
Abb. 8: Städtebaulicher Entwurf – Visualisierung (Blick von Norden).....	18
Abb. 9: Landschaftsbildanalyse – Sichtachsen .....	25
Abb. 10: Visualisierung - Blickachse 1 .....	26
Abb. 11: Visualisierung - Blickachse 2 .....	27
Abb. 12: Visualisierung - Blickachse 3 .....	28
Abb. 13: Blickachse 4 .....	28
Abb. 14: Blickachse 4 (gezoomt) .....	29

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Größe des Geltungsbereichs .....	5
--	---

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung**

Am südöstlichen Ortsrand von Gager befindet sich das Grundstück 104/40 mit diversen Bebauungen, welche bis vor kurzem von der Kurverwaltung und davor als Verwaltungsgebäude der regionalen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) genutzt wurde. Diverse Nebengebäude, die der Vornutzung als Lager- und Garagenflächen dienten, befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Hauptgebäudes. Alle Gebäude werden derzeit als Lager, Garage und Unterstand genutzt. Der Wegfall dieser Nutzungen ist absehbar, Gemeinde, Kurverwaltung und ansässiger Gewerbetreibender benötigen die Gebäude als Zwischenlager nicht mehr. Eine Nachvermietung ist im aktuellen Zustand schwierig.

Das Grundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich und im Eigentum der Gemeinde Mönchgut. Durch die Aufgabe der bisherigen Nutzungen liegt das Grundstück dann größtenteils brach. Die vorhandene Kubatur, der energetische Zustand und der lange Investitionsstau an den vorhandenen Gebäuden lassen keine zeitgemäße Nutzung zu. Über kurz oder lang würde ein städtebaulicher Missstand im Innenbereich entstehen.

Da im Gemeindegebiet in der Vergangenheit die Wohnnutzung von der touristischen Nutzung vielfach verdrängt wurde, wird dringend Wohnraum benötigt. Daher beabsichtigt die Gemeinde das Grundstück zu überplanen, und damit die Voraussetzungen für die Errichtung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnraums, in Form von Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Es sollen Mietwohnungen entstehen, wobei die Gemeinde als Bauherr und späterer Vermieter auftreten wird. Somit hat die Gemeinde vollen Zugriff auf die Bebauung der Fläche sowie unmittelbaren Einfluss auf die Sicherstellung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Ferner sollen zur dauerhaften verkehrstechnischen Erschließung der angrenzenden Grundstücke öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Dies macht das bisherige anpachten und/oder die Eintragung von Wegerechten für die Nachbarbebauung obsolet.

Die städtebauliche Ordnung der Innenbereichsfläche soll mittels Bebauungsplans erfolgen. Planungsziel ist die Wiedernutzbarmachung von bereits bebauten Flächen sowie eine angemessene Nachverdichtung im Innenbereich.

Um bereits getätigte Investitionen in der Erschließung angemessen zu berücksichtigen, wurde der städtebauliche Entwurf so gewählt, dass vorhandene Straßenflächen weiter genutzt und die Hauptleitungstrassen nicht umverlegt werden müssen.

## 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass er das bisher von der Gemeinde genutzte Flurstück sowie durch die Gemeinde bzw. Kurverwaltung angepachtete Bereiche beinhaltet. Er umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Groß Zicker und Gager:

Tab. 1: Größe des Geltungsbereichs

Flurstücksnummer	Flur	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> gerundet	
		gesamt	Anteil im GB
144	1	9.119,64	183,89
104/40	2	2.769,07	2.769,07
<b>Summe</b>			<b>2.952,96</b>

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 2.953 m<sup>2</sup> (gerundet). Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

nördlich: durch die Straße „Zum Höft“ (Flurstück 89), Hausgarten (Flurstück 104/39) und Wohnbebauung (Flurstück 104/41)

östlich: durch Wohnbebauung mit gastronomischer Einrichtung (Flurstück 104/42), Garagen (Flurstücke 104/36 und 104/38) sowie Offenland/Wiese (Teil von Flurstück 144)

südlich: durch Offenland/Wiese (Flurstücke 140, 141 und Teil von Flurstück 144)

westlich: durch Ferienhaus (Flurstück 104/19 und Wohnhäuser (Flurstücke 104/27 und 104/28)

## 1.3 Übergeordnete Planungen

### Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) aus

dem Jahr 2016 und den Vorgaben des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) aus dem Jahr 2010.



Abb. 1: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Laut LEP M-V befindet sich das Plangebiet im ländlichen Raum und innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Tourismus. Südlich grenzt an das Plangebiet das Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege an.

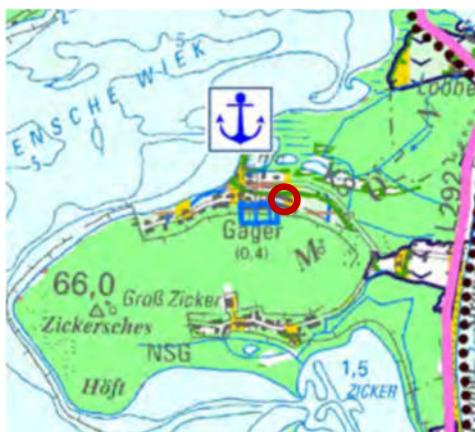


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Gemäß RREP VP liegt das Plangebiet im Einzugsbereich des Grundzentrums Sellin/Baabe, im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise Vorranggebiet Trinkwasser. Südlich an das Plangebiet grenzt das Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege an.

Gemäß den Grundsätzen soll sich die Siedlungsentwicklung am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren sowie dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächeninanspruchnahme“ folgen. Diesem Prinzip wird mit der Nachnutzung bereits bebauter Bereiche sowie Nachverdichtungsabsicht auf Innenbereichsflächen entsprochen. Die Gemeinde Mönchgut besitzt keine zentralörtliche Funktion. Somit ist die Flächenentwicklung auf den Eigenbedarf der Gemeinde zu begrenzen. Es besteht dringender Bedarf an Wohnraum zur abschließlichen und dauerhaften Wohnnutzung.

Der ländliche Raum soll u.a. so gesichert und weiterentwickelt werden, dass er

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bildet,
- seine typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahrt sowie
- seine landschaftliche Vielfalt erhält.

Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete sowie Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen.

Mit der Nachnutzung einer brachliegenden, bebauten Innenbereichsfläche, wie sie der Bebauungsplan beabsichtigt, wird den landesplanerische Zielvorgaben entsprochen.

Im Vorbehaltsgebiet Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.

Da sich der Bebauungsplan ausschließlich auf bisher bebauten und genutzten Bereichen erstreckt, werden keine Außenbereichsflächen genutzt und so stehen diese weiter dem Tourismus und der Erholung zur Verfügung.

In der Gemeinde sind verschiedene Beherbergungsformen (Camping, Zelten, Ferienwohnung, Ferienhaus und Pensionen) ausgewogen und ausreichend vorhanden. Hier wird bereits dem Ziel des ausgewogenen Verhältnisses von verschiedenen Beherbergungsformen entsprochen. Was fehlt sind Wohnräume zum dauerhaften Wohnen.

Im unmittelbar südlich angrenzende Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen.

Durch den Bebauungsplan wird dem Ziel entsprochen, da keine dieser Flächen überplant werden. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich bereits bebaute Innenbereichsflächen. Flächen des Außenbereichs werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen und stehen Naturschutz und Landschaftspflege uneingeschränkt zur Verfügung.

Vorranggebiete für Trinkwasser sind Gebiete mit Wasservorkommen, die zur langfristigen Sicherstellung der Wasserversorgung benötigt werden. Die Nutzungsbeschränkungen ergeben sich aus der jeweiligen Verordnung. Eine Wohnnutzung ist nicht Gegenstand der Nutzungsbeschränkungen. Durch die Einleitung des Abwassers in den öffentlichen Kanal und Ableitung aus dem Plangebiet ist der Schutz des Wasservorkommens im Geltungsbereich gewährleistet.

### Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Gager (Stand: März 2011) stellt den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

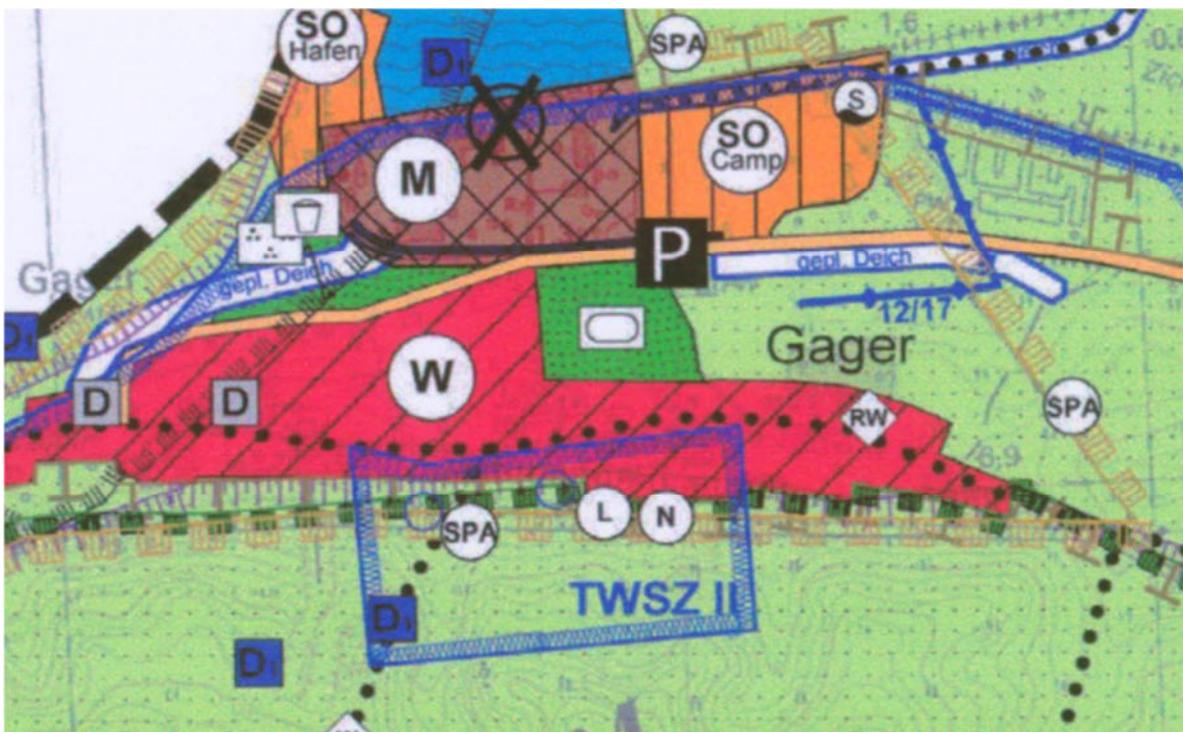


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Bei einem reinen Wohngebiet liegen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei tags 50 dB (A) und nachts 35 dB (A). Im Umgebungsbereich des Plangebietes befinden sich keine relevanten Schallquellen, weshalb die Einhaltung der Orientierungswerte kein Problem darstellen sollte und somit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

### **1.4 Verfahren und Verfahrensverlauf**

Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans fanden Ortsbegehungen statt. Der dringende städtebauliche Ordnungsbedarf wurde erkannt, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Es existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Dem Entwicklungsgebot wird entsprochen.

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Wohngebiet am Zicker Berg“ wird auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, da

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundstücksfläche festgesetzt wird,
- das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lässt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes bestehen,
- die Planung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient.

### Maßnahme der Innenentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Bebauung einer bereits bebauten Fläche (hier: ehemalige Kurverwaltung und Nebengebäude sowie Verkehrsflächen) innerhalb der Ortslage Gager, um diese als reines Wohngebiet nachnutzen zu können.

### Zulässige Grundfläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.953 m<sup>2</sup>. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich somit rein rechnerisch eine zulässige Grundfläche, im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, von rund 1.182 m<sup>2</sup>.

### Kumulierungsregel nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bewusst in separate Bebauungspläne geteilt werden, um so das „Normalverfahren“ zu umgehen. Dies ist nicht der Fall, da keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang vor oder zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 stehen, aufgestellt werden. Gegen die Kumulierungsregelung wird somit nicht verstoßen.

### Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (hier: Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete) vorliegen. Unmittelbar angrenzend an die südliche Geltungsbereichsgrenze befindet sich das Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB DE 1648-302) "Küstenlandschaft Südostrügen" und das Europäische Vogelschutzgebiet (DE-1747-402) "Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund". Beide sind den Natura 2000-Gebieten zuzuordnen. Aufgrund der festgesetzten Wohnnutzung auf einer jetzt bereits bebauten und genutzten Fläche, ist nicht davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der beiden Gebiete beeinflusst/beeinträchtigt werden. Siehe hierzu auch die Vorprüfung des Einzelfalls in der Anlage 1.

### Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Bei dem geplanten reinen Wohngebiet handelt es sich nicht um ein Vorhaben, das einem Prüferfordernis nach dem UVPG unterliegt.

### Fazit

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Am    .   .    hat der Gemeinderat Mönchgut den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB gefasst. Dabei wurde auch beschlossen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, aufgestellt wird. Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB. Das Aufstellungsverfahren vereinfacht sich daher folgendermaßen:

- Verzicht auf frühzeitige Erörterung und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB;
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 bzw. 2a BauGB;
- Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Im Zeitraum vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_\_\_  
wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durch  
\_\_\_\_\_ informiert.

*Etwaige Hinweise, Anregungen oder Bedenken werden nach Durchführung ergänzt.*

Veröffentlichung Bebauungsplan und dessen Ergebnisse

*Wird nach Durchführung ergänzt.*

Abwägungsprozess

*Wird nach Durchführung ergänzt.*

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gefasst und anschließend ortsüblich bekanntgemacht.

## 2. AUSGANGSSITUATION

### 2.1 Lage und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und befindet sich am süd-östlichen Ortsrand, zwischen Wohn- und Ferienhäusern sowie einer gastronomischen Einrichtung.

Nördlich begrenzt die Ortsstraße das Gebiet. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bebaut, versiegelt oder aufgrund starker Frequentierung vegetationslos.



Abb. 4: Orthophoto mit Darstellung des Geltungsbereichs

Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

Das Gelände steigt gleichmäßig von Nord nach Süd (von 4,60 m auf ca. 9,00 m ü.NHN) an. Das Plangebiet wurde von der Kurverwaltung genutzt. Derzeit werden die Räumlichkeiten und vorhandenen Nebenanlagen als Lagerfläche, Garagen und Unterstände genutzt. Angrenzend an die Straßenverkehrsfläche befinden sich Parkstellflächen. Die vorhandenen Wegeflächen dienen der verkehrstechnischen Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

Nördlich des Hauptgebäudes befinden sich drei Tannen und in den Randbereichen Strauch- und Heckenpflanzungen. Es handelt sich dabei nicht um einen nach Naturschutzrecht geschützten Bestand.

## **2.2 Benachbarte Baustrukturen und Nutzungen**

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist gekennzeichnet durch ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung. Diese sind umgeben von kleineren Hausgartenbereichen. Im Süden schließt sich das Offenland der Zicker Berge an.

## **2.3 Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet ist entschlossen. Der nördliche Planbereich grenzt an die Straße „Zum Höft“. Es handelt sich hierbei um eine öffentliche Straße, die an das örtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Über dieses örtliche Verkehrsnetz wird in ca. 2,5 km Entfernung das überörtliche Verkehrsnetz (Landstraße L292) erreicht.

Gager ist an das regionale Busliniennetz angebunden. Die Bushaltestelle befindet sich in kurzer fußläufiger Entfernung. An das Bahnnetz ist Gager nicht angebunden. Nächster Haltepunkt der Deutschen Bahn befindet sich in Putbus (ca. 25 km entfernt).

## **2.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung und der Bebauung in der Nachbarschaft erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die Anschlüsse gelten die Vorgaben der Gemeinde Mönchgut sowie die der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Folgende Ver- und Entsorgungsmedien liegen im bzw. am Plangebiet an: Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Gas und Telekommunikation. Die Leitungsnetze können für das Plangebiet entsprechend erweitert und verteilt werden. Um die Überbauung von Hausanschlussleitungen zu vermeiden, muss eine Trinkwasserleitung verlegt werden.

Angaben und Anforderungen an die geplante Erschließung des Plangebiets sind in Kapitel 3.4 der Begründung „Ver- und Entsorgung“ enthalten.

## 2.5 Umweltsituation

Naturräumlich gehört Gager zum „Ostseeküstenland“, einer vielgestaltigen Landschaftszone, die als Küstenbereich einen Wechsel von Landflächen und Küstengewässern sowie abwechslungsreichen Küstenhinterland darstellt. [Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>]

Das Plangebiet liegt vollflächig in der Pflegezone (Schutzzone II) des Biosphärenreservats „Südostrügen“. Die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung bietet keinen Anlass für eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes dieses Gebietes. Eine Vorbelastung ist durch die aktuelle/bisherige Nutzung des Plangebietes bereits vorhanden, die sich auch durch das aktuelle Planungsziel nicht verschlechtert.

Dennoch wird dem Bewahren des Landschaftsbildes innerhalb des Biosphärenreservats eine besondere Bedeutung beigemessen. Das Landschaftsbild genießt eine sehr hohe Schutzwürdigkeit. Aus diesem Grund wurde die mögliche Bebauung im Plangebiet visualisiert und mittels Fotomontagen bewertet. Siehe hierzu die Ausführungen im Punkt 3.6.

Südlich, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, befindet sich das Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB DE 1648-302) "Küstenlandschaft Südostrügen", das Europäische Vogelschutzgebiet (DE-1747-402) "Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund" sowie das Naturschutzgebiet (NSG-189b) "Mönchgut: Zicker" an. Die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung bietet keinen Anlass für eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes dieser Gebiete. Eine Vorbelastung ist durch die aktuelle/bisherige Nutzung des Plangebietes bereits vorhanden, die sich auch durch das aktuelle Planungsziel nicht verschlechtert.

Gesetzlich geschützte Biotop sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich vor allem Trockenbiotop.

Beeinträchtigungen der geschützten Biotop sind durch die Nachnutzung mittels Wohnbebauung nicht zu erwarten.

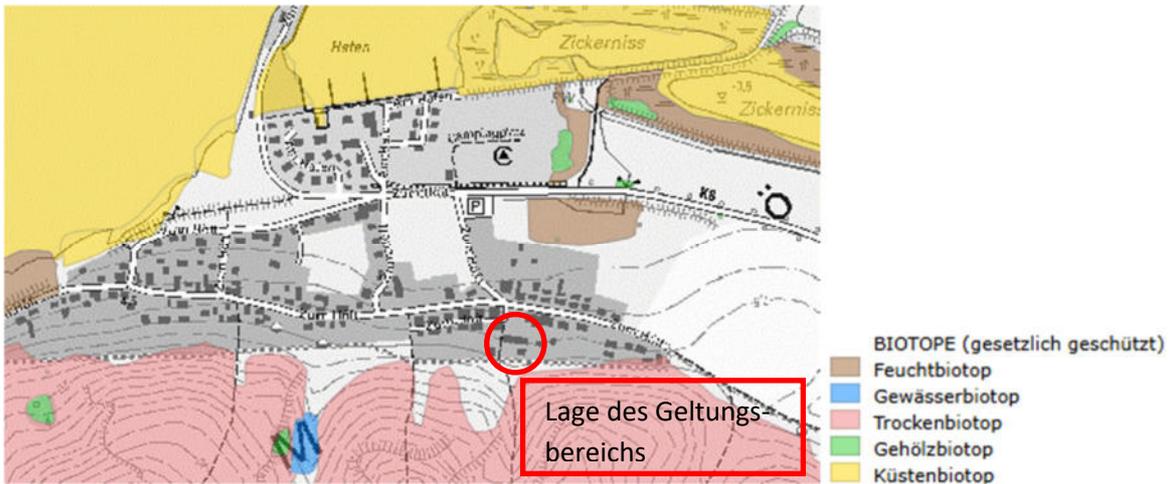


Abb. 5: Geschützte Biotope

[Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>]

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aber das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II und III des Wasserschutzgebietes 1648-02.

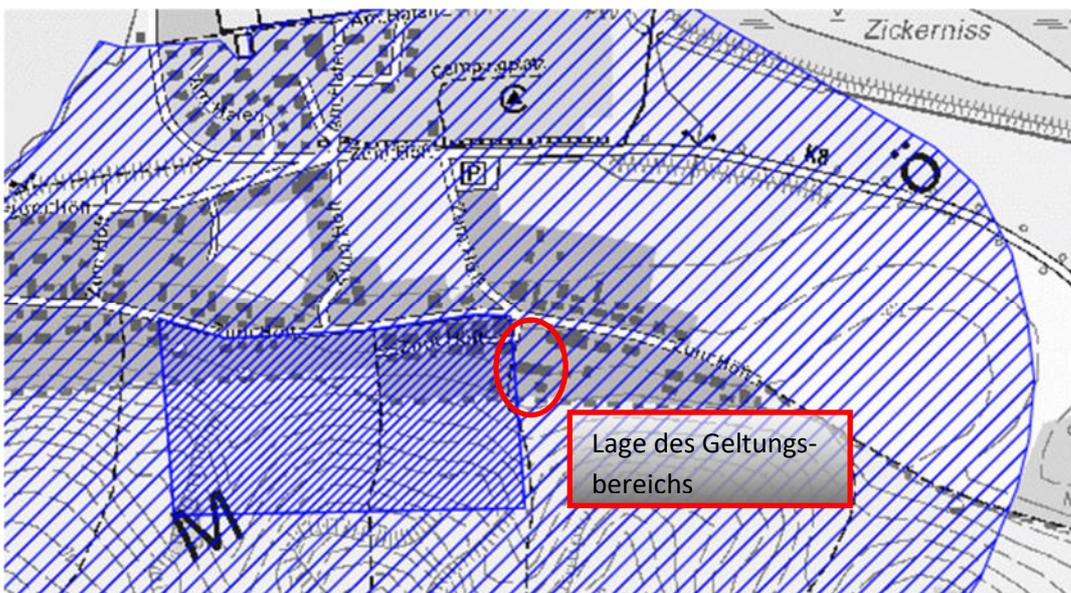


Abb. 6: Wasserschutzgebiet

[Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>]

Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet sind nicht zu befürchten, da Schmutzwasser aus dem Plangebiet über die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden. Lediglich unbelastetes Regenwasser kann über die unversiegelten Flächen versickern.

Für den Geltungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vor.

Im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Schutzgegenstände des archäologischen Denkmalschutzes bekannt.

Weitere Nutzungsregelungen sind für das Plangebiet derzeit nicht bekannt.

### **3. PLANUNGSBERICHT**

#### **3.1 Planungskonzept**

Seitens der Gemeinde wurde ein städtebaulicher Entwurf beauftragt, dessen Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum zu bezahlbaren Preisen, mit ausreichend Freiraum, in modernen zeitgemäßen Bauformen und Materialien sowie energetisch hochwertig. Der Planer hat zusammen mit dem Gemeinderat folgenden städtebaulichen Entwurf als Grundlage für den Bebauungsplan erarbeitet:



Abb. 7: Städtebaulicher Entwurf - Lageplan [©SIGMA PLAN Weimar GmbH]

Es wurden die südlichen und nördlichen Bebauungskanten aufgegriffen. Die Grundrissgrößen entsprechen in etwa denen der benachbarten Doppelhäuser. Die Verkehrsflächen wurden so integriert, dass die Nachbargrundstücke über öffentliche Wege erreicht werden können.



Abb. 8: Städtebaulicher Entwurf - Visualisierung (Blick von Norden) [©SIGMA PLAN Weimar GmbH]

Es sollen 12 Wohneinheiten (4 je Gebäude) entstehen. Durch sechs Einzelbäume soll die Fläche durchgrünt werden. Stellplätze sind außerhalb der Verkehrsflächen, in der Baugebietsfläche angeordnet. Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Geltungsbereich an und können erweitert werden.

Die Nachnutzung/Wiedernutzbarmachung einer erschlossenen Innenbereichsfläche erscheint der Gemeinde am Sinnvollsten. Die vorliegende Planung wird nicht als Neuinanspruchnahme von Flächen gewertet, sondern folgt vielmehr dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung, weshalb auf eine tieferegehende Alternativenbetrachtung verzichtet wurde.

### 3.2 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

Die Art der baulichen Nutzung wurde als „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO festgesetzt. Es soll dem Wohnen dienen wobei auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, nicht ausgeschlossen werden. Ausgeschlossen werden die nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Mit diesem Ausschluss wird sichergestellt, dass der dringend benötigte Wohnraum entsteht, um auch die dringend benötigten

Arbeitskräfte im Gewerbe- und Tourismusbereich arbeitsplatznah unterbringen zu können. Beherbergungsmöglichkeiten sind bereits in ausreichendem Maße in der Gemeinde vorhanden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlage jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich dabei an der überbaubaren Fläche des städtebaulichen Entwurfs und an den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO.

Die zweigeschossige Bauweise wurde von der nördlich und östlich gelegenen Nachbarbebauung aufgegriffen und trägt dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Boden Rechnung. Anstatt nur zwei Wohnungen, können so 4 Wohnungen pro Gebäude errichtet werden.

WR 1 und WR 2 unterscheiden sich lediglich in der Höhe der baulichen Anlage. Da sich diese Höhenfestsetzung auf Meter über NHN bezieht, das Gelände in dem Bereich um ca. 1 m ansteigt, unterscheidet sich die Höhenfestsetzung um diesen einen Meter. Die Kubaturen der Baukörper sollen identisch sein.

In allen Baugebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet werden. Diese Bauweise ist in der Umgebung des Plangebiets vorhanden.

Aus den möglichen Instrumentarien zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde die Baugrenze gewählt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (wie Treppen, Podeste, Vordächer) in geringfügigem Ausmaß ist zugelassen. Die Baufelder haben eine Nord-Süd-Ausrichtung, was eine optimale Auslastung des Planbereiches ermöglicht und genügend Freiraum für Grünflächen und Pkw Stellflächen innerhalb der Baugebietsfläche gewährleistet.

Flächen für Stellplätze werden nicht zeichnerisch festgesetzt. Diese sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche,

innerhalb der Baugebietsfläche anzuordnen. Die Baugebietsfläche ist ausreichend dimensioniert, um derartige Anlagen unterzubringen. Es werden keine immissionsschutzrechtlichen Probleme gesehen, da die Stellplätze über das Gelände verteilt werden und nicht komprimiert an einer Stelle stehen.

### **3.3 Verkehrsflächen**

Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Straße „Zum Höft“ und die bereits bestehenden Verkehrsflächen auf Flurstück 104/40. Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die angrenzende Nachbarbebauung auf den Flurstücken 104/19, 104/27, 104/36, 104/38 und 104/42 über öffentliche Verkehrsfläche zu erschließen. Die Nord-Süd-Straßenachse wird durchschnittlich 6 m breit als Mischverkehrsfläche ausgebaut und die Ost-West-Straßenachse im Schnitt 3,50 m breit, ebenfalls als Mischverkehrsfläche. Begleitende Fußwege sollen nicht etabliert werden. Die Herstellung einer Mischverkehrsfläche ist völlig ausreichend, da hier ausschließlich mit Anliegerverkehr zu rechnen ist. Die festgesetzte Verkehrsfläche bietet ausreichend Platz für Rand- und Bankettbereiche und um auch beispielsweise die Straßenbeleuchtung im öffentlichen Raum installieren zu können.

Flächen für ruhenden Verkehr werden nicht festgesetzt. Die Stellplätze für die Wohnnutzung sind innerhalb der Baugebietsfläche zu errichten.

Der Anschluss der reinen Wohngebiete an den ÖPNV ist gewährleistet. Siehe dazu Punkt 2.3 der Begründung „Verkehrsanbindung“.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Zur Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs sind aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits entsprechende Zu- und Ableitungen vorhanden. Diese werden aufgenommen und entsprechend erweitert/verlängert.

#### Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser

Zuständiger Versorgungsträger ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen. Sämtliche Leitungen liegen im Plangebiet an. An diese Leitungen kann angeschlossen

werden. Um den Trinkwasserhausanschluss zum Flurstück 104/19 nicht zu überbauen, ist dieser im Zuge der internen Gebieterschließung in den öffentlichen Verkehrsraum umzuverlegen.

#### Strom

Im Geltungsbereich befinden sich Stromversorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH. Die Versorgung der neuen Baukörper ist durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes vorzunehmen.

#### Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch die EWE Netz GmbH gesichert werden. Entsprechende Gasleitungen befinden sich in den Wegeflächen und können von dort neu verteilt werden.

#### Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen, die bedarfsgerecht innerhalb des Baugebietes weiter verteilt werden können.

#### Löschwasser

Für die im Geltungsbereich vorhandenen und geplanten Gebäude und Anlagen muss eine den Erfordernissen entsprechende Löschwasserversorgung gesichert sein. Ausgegangen wird hierbei von einer Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für eine mögliche Löschdauer von 2 Stunden, die für ein reines Wohngebiet zur Verfügung stehen muss (nach Arbeitsblatt 405). In die Betrachtung zur Löschwasserversorgung können alle geeigneten Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m einbezogen werden. Innerhalb dieses Umkreises befinden sich Hydranten, die zur Löschwasserentnahme herangezogen werden können.

#### Abfall

Zur Abfallentsorgung ist die Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen einzuhalten. Der Landkreis ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften und der Abfallsatzung für die Erfassung,

den Transport und die weitere Entsorgung der in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle verantwortlich. Das Baugebiet ist über öffentliche Straßen erreichbar. Die Müllsammelbehälter sind im Baugebiet unterzubringen und an den Abfuhrtagen zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen und nach der Entleerung wieder zurückzuführen.

*Die Angaben zur Erschließung beziehen sich auf den derzeitigen Kenntnisstand sowie auf die Ausführungen der von den Ver- und Entsorgungsträgern während der Bestandsabfrage zum Plangebiet gemachten Angaben.*

### **3.5 Grünflächen**

Im Geltungsbereich wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine/n Rabatte/Grünstreifen entlang der Straße „Zum Höft“, die/der bereits jetzt als solcher angelegt ist. Versorgungsanlagen für Wasser und Strom sind darin, zur Versorgung des Gebiets, zulässig.

### **3.6 Natur und Umwelt**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen

Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt daher nicht.

Die nachfolgenden Angaben dienen der Abwägung des Vorhabens mit den Belangen von Natur und Landschaft.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erfolgen im Geltungsbereich durch die vorzunehmende Versiegelung durch Wohngebäude und Nebenanlagen sowie deren Zuwegung. Diese Versiegelungen führen zu einem Verlust aller Bodenfunktionen (z.B. Filter- und Pufferfunktion, Lebensraum) in dem zu versiegelnden Bereich. Aufgrund der aktuellen Nutzung ist bereits eine Vorbelastung durch die aktuelle Nutzung vorhanden. Vergleicht man das Orthophoto (Abb. 4) mit dem Lageplan des städtebaulichen Entwurfs (Abb. 7), so ist bei Umsetzung der Planung eine Reduzierung der vegetationslosen Fläche zu erwarten. Aufgrund eines vergleichsweisen ähnlichen Versiegelungsgrades von Bestand und Planung, werden durch den Bebauungsplan keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erwartet.

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind daher nicht zu erwarten.

Die Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet (Schutzzone II und III) lässt Auswirkungen auf das Grundwasser vermuten. Allerdings werden sämtliche Schmutzwässer über die öffentliche Kanalisation abgeleitet und es kann ausschließlich unbelastetes Regenwasser über die unversiegelten Flächen versickern. Aus diesem Grund werden insgesamt keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser erwartet.

Im Geltungsbereich und angrenzend befinden sich Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Der Planbereich liegt vollumfänglich in der Pflegezone (Schutzzone II) des Biosphärenreservats (BRN-1) "Südostrügen" in Verbindung mit dem gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet. Im Süden grenzt an: das Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB DE 1648-302) "Küstenlandschaft Südostrügen", das Europäische Vogelschutzgebiet (DE-1747-402)

"Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund" und das Naturschutzgebiet (NSG-189b) "Mönchgut: Zicker".

Die Unterschutzstellung des BRN-1 bezweckt für den Bereich des Landschaftsschutzgebietes von zentraler Bedeutung:

1. den Schutz, die Pflege und die Entwicklung dieser in Mitteleuropa einzigartigen Kulturlandschaft,
2. den Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes,
3. die Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Entwicklung von praktischen Modellen ökologischer Landnutzung in Landwirtschaft, Waldwirtschaft, Fischerei, Erholungs- und Verkehrswesen unter Berücksichtigung landschaftstypischer historischer Siedlungs- und Landnutzungsformen,
4. die Erforschung der Wechselwirkungen zwischen Menschen und Landschaft mit dem Ziel der Erarbeitung von Konzepten nachhaltiger Nutzung der Biosphäre,
5. die Nutzung der besonderen Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Gebietes für die Entwicklung eines breiten Umweltbewusstseins durch Öffentlichkeitsarbeit und Angebot von Möglichkeiten zu ökologischer Bildung.

Die Unterschutzstellung des BRN-1 für den Bereich des Naturschutzgebietes von zentraler Bedeutung bezweckt darüber hinaus:

1. den Schutz und die Pflege der Seltenheit, der besonderen Eigenart und hervorragenden Schönheit von Natur und Landschaft dieser Gebiete,
2. die Erhaltung und Entwicklung des vielfältigen Mosaiks von Lebensgemeinschaften und Biotopen mit hoher Artenvielfalt wildlebender Pflanzen- und Tierarten (Niederwälder, Heiden, Weiderasen, Feuchtwiesen, Salzwiesen, Äcker),
3. die Erhaltung und Entwicklung als Nahrungs-, Rast- und Brutgebiet für gefährdete Tierarten,
4. die Sicherung der Eigendynamik der Naturprozesse in der Kernzone des Biosphärenreservates (Küstendynamik

einschließlich submariner Prozesse, Waldentwicklung und Moorgenese).

Die Lage des Plangebietes im Biosphärenreservat „Südost-Rügen“ erfordert einen besonders bedachten Umgang mit dem wertvollen Landschaftsbild. Wichtige Blickbeziehungen sollen gewahrt, nicht verbaut oder durch auffällige, untypische Formen und Materialien beeinträchtigt werden.

In Abstimmung mit dem Biosphärenreservatsamt wurden vier wichtige Blickachsen/Sichtbeziehungen festgelegt, in denen die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan möglich werdenden Gebäude-Kubaturen analysiert werden sollen.



Abb. 9: Landschaftsbildanalyse – Sichtachsen [©Biosphärenreservatsamt]

Die Sichtachsen/Blickbeziehungen wurden hochauflösend fotografiert, um anschließend die geplanten Gebäude darin zu visualisieren.



Abb. 10: Visualisierung - Blickachse 1



Abb. 11: Visualisierung - Blickachse 2



Abb. 12: Visualisierung - Blickachse 3



Abb. 13: Blickachse 4

Mit bloßem Auge ist das Plangebiet von Alt-Reddevitz aus nicht zu erkennen. Aus diesem Grund wurde die Blickachse gezoomt und festgestellt, dass das Plangebiet hinter dem Baumbestand zwischen Hafen, Campingplatz und Plangebiet verschwindet.



Abb. 14: Blickachse 4 (gezoomt)

Abschließend kann festgestellt werden, dass sich das Landschaftsbild durch die bauliche Entwicklung im Plangebiet nicht wesentlich verändern wird. Das Vorhaben wird sich höhenmäßig einfügen. Bestimmend auf das Landschaftsbild werden je nach Sichtachse weiterhin die Zicker Berge, die Hagensche Wiek und Alt-Reddevitz bleiben.

Bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt das Landschaftsbild unverändert. Die Fläche würde weiterhin zu Lager- und Unterstellzwecken genutzt, jedoch würden der dringend benötigte Wohnraum ausbleiben. Es wäre sogar denkbar, dass durch anhaltende Wohnungsnachfrage zusätzlich Flächen für die Wohnungsentwicklung innerhalb der Gemeinde Mönchsgut heranzuziehen wären. Auch dort könnte eine Wohnbauflächenentwicklung in Form von Einzel und Doppelhäusern das Landschaftsbild in irgendeiner Art beeinträchtigen.

Schutzwürdige oder empfindliche Tier- und Pflanzenarten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Die aktuelle Nutzung des Plangebiets sowie benachbarte Wohnbebauung, sind für das Vorkommen störungsempfindlicher Tierarten als Vorbelastung zu werten. Auch die in der Remise, im südlichen Planbereich vor länger Zeit angebrachten Kunstnester für Rauchschwalben, sind unbenutzt.

Durch die Nachnutzung bereits bebauter Flächen geht nicht wirklich Lebensraum verloren, er wird nur anders angeordnet. Zwar werden manche Bereiche im Rahmen der Bautätigkeit zerstört, sind aber anschließend wieder gärtnerisch gestaltbar. Durch die festgesetzte grünordnerische Maßnahme wird das Plangebiet durchgrünt, so dass insgesamt keine relevante Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen gegeben ist.

#### Artenschutz

Die nationalen Vorschriften des Artenschutzes sind in § 44 BNatSchG formuliert. Absatz 1 beinhaltet für die besonders und streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffsverbote. So ist es gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (-> Tötungsverbot),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (-> Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (-> Schädigungsverbot),
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (-> Schädigungsverbot).

Die vorhandene Biotopausstattung im Geltungsbereich (Straßenfläche, eingeschossige Haupt- und Nebengebäude, vegetationsarme Flächen, Rasenflächen, 3 Tannen, Kleingehölze und Laubgebüsche) könnte geschützten Pflanzen- und Tierarten u.U. geeignete Habitate. Aber aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung sowie der aktuellen Nutzung des Geltungsbereichs als Lager- und Abstellfläche gehen störungsempfindliche Arten, aufgrund der dauerhaften menschlichen Präsenz, wohl eher auf Distanz. Es ist anzunehmen, dass sich das potentielle Vorkommen von Vögeln auf typische Arten des Siedlungsrandes beschränkt. Eine Artenkartierung erfolgte nicht.

Da die Wohnbaufläche zu maximal 40 % überbaut werden darf (was in etwa dem aktuellen Bestand entspricht) und somit der überwiegende Flächenanteil als Hausgärten/Grünfläche genutzt wird, sind weder Revierverluste noch erhebliche Beeinträchtigungen von Rast- und Brutvögeln zu befürchten.

Da zur Baufeldfreimachung Gehölze entfernt und Gebäude abgebrochen werden, sind zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbote folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Abrissarbeiten der Gebäude haben außerhalb der Brutzeiten, frühestens ab Mitte Oktober, zu erfolgen, um die Tötung von Individuen zu vermeiden.
- Das Beseitigen und Rückschneiden von Gehölzen darf ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.
- Bauarbeiten sind nicht für längere Zeit zu unterbrechen, da ansonsten eine Ansiedlung von Arten im Baufeld ggf. nicht auszuschließen ist.

Sollten Abriss- und Fällarbeiten außerhalb dieser festgesetzten Bauzeiten notwendig werden, so ist durch eine fachkundige Person nachzuweisen, dass keine Bruten mehr in den Gehölzen und Gebäuden vorhanden sind und dieses Vorgehen mit dem Biosphärenreservat Amt Südost-Rügen als zuständige untere Naturschutzbehörde abgestimmt wurde.

Bei Berücksichtigung der Maßnahmen ist eine Verletzung der Vorschriften des § 44 BNatSchG nicht zu befürchten.

Das Schutzgut Klima / Luft ist hier von untergeordneter Bedeutung, da durch Vornutzung, Größe und Art der geplanten Bebauung (Wohnhäuser) keine wesentlichen Beeinträchtigungen klimatischer Wirkungsgefüge zu erwarten sind.

Ferner sind die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden einzuhalten, und somit werden Beeinträchtigungen von Luft und Klima nach dem Stand der Technik minimiert. Klimatisch wirksame Vegetation und Grünflächen wurden festgesetzt. Der Einsatz von Wärmepumpen als Energieträger für Heizungsanlagen wird empfohlen, um möglichst wenig schädliche Emission entstehen zu lassen.

Kultur- und Sachgüter sind weder im Geltungsbereich noch in der Umgebung des Geltungsbereichs vorhanden.

Der Umgebungsbereich ist durch Wohngebäude geprägt. Durch die zusätzlich entstehenden Wohngebäude, sind keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die Wohnbebauung nicht zu erwarten; die Umgebung ist bereits durch Wohngebäude bebaut. Bis auf baubedingte Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase, gehen keinerlei dauerhafte oder anhaltende negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch von den Wohnbauflächen aus.

Dauerhafte Luft- und Geruchsbelastungen sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten und gehen von diesem auch nicht aus. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) im Plangebiet nicht überschritten werden. In der unmittelbaren sowie weiteren Umgebung, befinden sich keine lärmintensiven Gewerbebetriebe.

In Sinne einer angemessenen Grünordnung und um eine Durchgrünung des Baugebiets zu erreichen, werden folgende grünordnerischen Festsetzungen getroffen:

1. Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung "Rabatte/Begleitgrün". Nebenanlagen für Elektrizität und Wasser, die der Versorgung des Baugebiets dienen, sind zulässig.
2. In den reinen Wohngebieten sind 6 heimische, standortgerechte Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.
3. Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten sind:  
Laubbaum, mittelkronig: mindestens 3x verschult, StU 14-16 cm  
Obstbaum: Hochstamm, Mindeststammumfang 10 - 12 cm
4. Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen, zu schützen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen.
5. Stellplätze, Zugänge und Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Mit 1. soll die vorhandene öffentliche Grünfläche erhalten und dauerhaft gesichert werden.

2. und 3. dienen der angemessenen Gebietsbegrünung mit einheimischen Gehölzen. Neben dem Orts- und Landschaftsbild dienen die Pflanzungen dem ausgewogenen Kleinklima (z.B. Schatten-spender) und der auf Siedlungsräume angepassten Fauna (z.B. Singvögel, Kleinsäuger, Insekten) sowie dem Schutz vor Wind und Staub. Bei weiteren zusätzlichen, freiwilligen Pflanzungen sind die gemäß Nachbarschaftsrecht einzuhaltenden Grenzabstände zu berücksichtigen.

Mit 4. soll die Dauerhaftigkeit der Begrünungsmaßnahmen sichergestellt werden.

5. dient der Minimierung des Versiegelungsgrades und der damit verbundenen positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen.

An einem Nebengebäude im Geltungsbereich (in der Planzeichnung mit „Halle“ bezeichnet) wurden, als Ersatzmaßnahme für einen Eingriff im Bereich des Campingplatzes in Gager, 5 Kunstnester für Rauchschnalben angebracht. Die Kunstnester sind vor Abriss des Gebäudes abzubauen und an einen geeigneten Ersatzstandort zu verbringen und dauerhaft zu erhalten. In Abstimmung mit dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen, als zuständige Untere Naturschutzbehörde, wurde ein entsprechender Ersatzstandort für die Kunstnester gefunden. Dieser befindet sich in der Gemarkung Gager, Flurstück 9/22, An Hafen 1 an einem Nebengebäude. Die Nisthilfen sind dort dauerhaft zu erhalten und in einem zeitlichen Abstand auf ihre artspezifische Funktionsfähigkeit zu prüfen bzw. wiederherzustellen.

### **3.7 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften**

Gestalterische Festsetzungen werden hinsichtlich der Materialien zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Gebäudestellung getroffen.

Gebäude müssen eine eindeutige Hauptfirstrichtung aufweisen, die geradlinig verlaufen muss. Die im Plan dargestellte Firstrichtung ist als Hauptfirstrichtung zwingend. Die Firstrichtung orientiert sich an der westlichen Nachbebauung und führt diese fort.

Die Dächer der Hauptnutzungen sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 35 - 45 Grad auszuführen. Als Dacheindeckung ist dunkelgrauer Ziegel zulässig. Außenwände sind zu verputzen. Verkleidungen im Bereich der Gauben und Balkone sind mittels Platten, z.B. Faserzement vorzunehmen.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen der Einbindung in das Landschaftsbild. Diese Materialien, Formen und Gebäudeausrichtungen sind in die Landschaftsbildanalyse eingeflossen und haben sich als nicht störend erwiesen.

Einfriedungen - bis auf Mauern - sind möglich, dürfen aber 1,40 m nicht überschreiten. So wird sichergestellt, dass auch Kleinsäuger die Einfriedungen passieren können.

### **3.8 Kennzeichnungen und Hinweise**

Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind im Geltungsbereich nicht vorzunehmen.

Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen hinaus werden folgende Hinweise auf Sachverhalte gegeben, die in anderen Gesetzen geregelt werden und die bei der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben zu beachten sind:

#### Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege, bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 (3) DSchG M-V).

#### Ordnungswidrigkeiten

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter 5.) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- € geahndet werden kann.

#### Bodenaushub

Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Geltungsbereichs einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

### Schutz vor Baulärm

Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden. Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der AVV Baulärm vom 19.08.1970 festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

## **3.9 Nachrichtliche Übernahmen**

### Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone II und III des Wasserschutzgebietes WSG-1648-02). Das Gebiet ist in *Abb. 6* dargestellt.

### Naturschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollumfänglich in der Pflegezone des Biosphärenreservats (BRN-1) "Südostrügen". Die Schutzziele/-zwecke dieses Gebietes sind im Punkt 3.6 der Begründung ausführlich dargestellt.

Im Süden grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB DE 1648-302) "Küstenlandschaft Südostrügen", das Europäische Vogelschutzgebiet (DE-1747-402) "Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund" und das Naturschutzgebiet (NSG-189b) "Mönchgut: Zicker" an.

#### *GGB "Küstenlandschaft Südostrügen"*

Hierbei handelt es sich um einen repräsentativen Ausschnitt einer eiszeitlich geformten, durch eine enge Verzahnung von Land und Meer gekennzeichneten einmaligen Kulturlandschaft, die in Verbindung mit der natürlichen Küstendynamik einer Vielzahl von bedrohten Arten Lebensraum bietet.

#### *Europäisches Vogelschutzgebiet "Greifswalder Bodden"*

Hierbei handelt es sich um eine Küstenlandschaft, die aus

einer Vielzahl eng miteinander verzahnten Landschaftselementen besteht (Inseln, Nehrungen, Haken, Strandwälle, kleinen Wieken, Riffe, Windwatten, große Flachgewässer, Strandseen, Steilküsten, Flachküsten). Die auf den angrenzenden Grundmoränenplatten liegenden Ackerflächen und großflächigen Niedermoore fungieren als Nahrungsflächen für herbivore Großvögel und Watvögel.

Es wurde eine Natura 2000-Vorprüfung vorgenommen, die als Anlage 1 der Begründung beigefügt wird.

## **4. ZUSAMMENFASSUNG**

### **4.1. Auswirkung des Bebauungsplans**

Da es sich um eine Wohnbauflächenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen handelt, muss keine landwirtschaftliche Fläche des Außenbereichs für die Eigenentwicklungsoptionen herangezogen werden.

Nadelbäume im Baubereich werden gefällt und Kleingehölze zur Baufeldfreimachung gerodet. Durch die Festsetzung von Laub- bzw. Obstbäumen wird das Baugebiet nach Baufertigstellung durchgrünt.

Mithilfe der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen, werden Nachbarbebauungen öffentlich-rechtlich erschlossen.

### **4.2 Maßnahmen zur Planverwirklichung**

#### Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans wird empfohlen den bisher angepachteten Bereich des Flurstücks 144 zu erwerben. Als nicht überbaubare Grundstücksfläche kann der Bereich dann grünordnerisch gestaltet werden.

#### Ver- und Entsorgung

Alle Erschließungsmedien liegen im Geltungsbereich an und müssen von dort weiter verteilt werden. Eine Trinkwasserhausanschlussleitung ist umzuverlegen, damit sie nicht überbaut wird.

### 4.3 Kosten und Finanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt durch die Gemeinde Mönchgut.

Zu den Erschließungskosten zählen: Straßenbau, Erweiterung des Leitungsnetzes der Ver- und Entsorgungsmedien, Straßenleuchten sowie Vermessungs- und Planungsleistungen. Eine Kostenschätzung liegt hierfür derzeit noch nicht vor.

### 4.4 Flächenbilanz

Flächenart	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Wohnbaufläche	2.304	78,0
davon		
überbaubar bei GRZ 0,4	922	
nicht überbaubar, Grünfläche	1.382	
Verkehrsfläche	617	20,9
Öffentliche Grünfläche	32	1,1
<b>Gesamt</b>	<b>2.953</b>	<b>100,0</b>

Datum: November 2024

Regionalbüro RÜGEN der

#### SIGMA PLAN

INTERDISZIPLINÄRE BAUPLANUNG WEIMAR GMBH  
AM KIRSCHBERG 33 99423 WEIMAR TEL: (03643) 8600-0 FAX: (03643) 860086  
MAIL: [info@sigmaplan-weimar.de](mailto:info@sigmaplan-weimar.de) INTERNET: [www.sigmaplan.de](http://www.sigmaplan.de)



## **ANLAGENVERZEICHNIS**

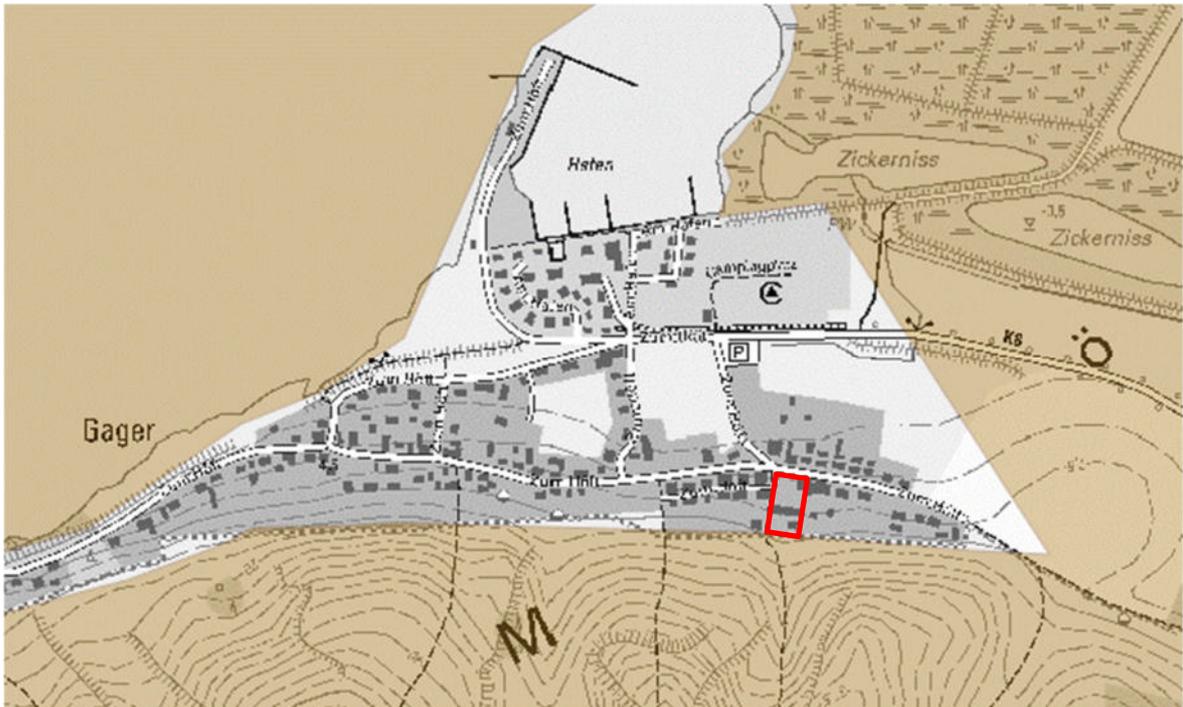
Anlage 1 Natura 2000 - Vorprüfung des Einzelfalls

# Anlage 1 Natura 2000 – Vorprüfung des Einzelfalls

## 1. Allgemeine Angaben

1.1	Vorhaben	Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 13 „Wohnanlage am Zicker Berg“ in Gager		
1.2	Natura-2000-Gebiet	Entfernung zum Vorhaben	Gebietsname	Code
	EU-Vogelschutzgebiet	0 m B-Plan grenzt unmittelbar an	Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund	SPA 34 DE-1747-402
	FFH-Gebiet / GGB-Gebiet	0 m B-Plan grenzt unmittelbar an	Küstenlandschaft Südostrügen	GGB DE 1648-302
1.3	Vorhabenträger	Gemeinde Mönchgut, Amt Mönchgut-Granitz Göhrener Weg 1, 18586 Ostseebad Baabe		
1.4	Gemeinde	Mönchgut		
1.5	Genehmigungsbehörde (sofern nach §34 Abs.6 BNatSchG nicht einschlägig)	-		
1.6	Naturschutzbehörde	Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen, Circus 1, 18581 Putbus		
1.7	Beschreibung des Vorhabens	<p><u>Allgemein:</u> Mit der Planung möchte die Gemeinde die Voraussetzung für die Wiedernutzung einer bereits bebauten und genutzten Fläche im Innerbereich schaffen. Es soll Baurecht für dringend benötigten Wohnraum (3 Mehrfamilienhäuser) geschaffen werden. Der Geltungsbereich des B-Plan hat eine Größe von 2.953 m<sup>2</sup>. Durch die Vornutzung des Gebiets ist eine Vorbelastung (Versiegelung, Gebäude, menschliche Präsenz) vorhanden.</p> <p><u>Bestand:</u> Der Geltungsbereich wird aktuell als Lagerstandort für Gemeinde, Kurverwaltung und ansässiger Gewerbetreibender genutzt. Bebaut ist die Fläche mit einem größeren eingeschossigen Hauptgebäude sowie mehreren kleineren eingeschossigen Garagen, Unterständen und sonstigen Nebengebäuden. Ferner befinden sich innerhalb des Bereichs Verkehrsflächen, die von Anliegern und der Nachbarbebauung genutzt werden. Die Verkehrsflächen weisen unterschiedliche Versiegelungsgrade auf. Die nicht bebauten bzw. belagerten Bereiche sind als Rasenfläche angelegt und werden in regelmäßigen Abständen gemäht. Nördlich befindet sich die Gemeindestraße, dahinter befindet sich der Siedlungsbereich. Östlich und westlich befinden sich ebenfalls Siedlungsbereich, die durch eine Gaststätte, Wohn- und Ferienhausbebauung gekennzeichnet ist.</p> <p><u>Planung:</u> Sämtliche Bebauung im Gebiet wird abgerissen. Das Gebiet wird als reines Wohngebiet festgesetzt (3 Bauplätze, Mehrfamilienhaus, 2-geschossig). Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, was ca. der jetzt bereits im Bestand überbauten und belagerten Fläche entspricht. Kleine Beherbergungsbetriebe werden grundsätzlich ausgeschlossen. Die Festsetzung von Einzelbäumen sorgt für eine Durchgrünung und ein angenehmes Wohnklima. Zur Sicherstellung der verkehrstechnischen Erschließung der angrenzenden Bebauung werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diese orientieren sich am bisherigen Verlauf der Verkehrsflächen. Zur Realisierung des Vorhabens sind 3 Tannen und die vorhandenen Kleingehölzstrukturen im Geltungsbereich zu entfernen.</p>		

## 2. Zeichnerische und kartographische Darstellung



Lage des Geltungsbereichs (roter Umriss) in Bezug auf die Abgrenzung des Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (beige Farbe); Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



Lage des Geltungsbereichs (roter Umriss) in Bezug auf die Abgrenzung des GGB „Küstenlandschaft Südostrügen“ (blaue Farbe); Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

## 3. Aufgestellt durch (Vorhabenträger bzw. Beauftragter)

(da abweichend zu Punkt 1.3)

SIGMA PLAN Weimar GmbH  
Am Kirschberg 33, 99423 Weimar  
Tel.: 03643 86 00 0, [info@sigmaplan.de](mailto:info@sigmaplan.de)

#### 4. Feststellung der Verfahrenszuständigkeit

(Ausgenommen sind Vorhaben, die unmittelbar der Verwaltung der Natura 2000-Gebiete dienen)

##### 4.1 Liegt das Vorhaben

- in einem Natura 2000-Gebiet oder
- außerhalb eines Natura 2000-Gebiets mit möglicher Wirkung auf ein oder ggfs. mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile eines Gebiets?

⇒ weiter bei Ziffer 4.2

##### 4.2 Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Entscheidung oder besteht eine sonstige Pflicht, das Vorhaben einer Behörde anzuzeigen?

- ja** ⇒ weiter bei Ziffer 5
- nein** ⇒ weiter bei Ziffer 4.3

##### 4.3 Da das Vorhaben keiner behördlichen Erlaubnis oder

Anzeige an eine Behörde bedarf, wird es gemäß § 34 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz der zuständigen Naturschutzbehörde hiermit angezeigt.

⇒ weiter bei Ziffer 5

Vermerke der zuständigen Behörde

Fristablauf:

#### 5. Darstellung der durch das Vorhaben möglicherweise betroffenen Lebensraumtypen (LRT) bzw. Lebensräume (LR) von Arten

Das Natura 2000-Gebiet setzt sich aus mehreren Teilgebieten zusammen. Es werden hier nur diejenigen Lebensraumtypen und Arten abgeprüft, die im Wirkungsbereich des Vorhabens liegen oder ihren Lebensraum dort haben. Bei der geplanten Wohnbebauung wird von einem sehr geringen Wirkungsbereich ausgegangen.

Zielarten des Vogelschutzgebietes	Lebensraumelement RV – Rastvogel BV - Brutvogel	Mögliche Beeinträchtigung	Vermerk der zuständigen Behörde
Dohle	RV	Bei der zur Nachnutzung vorgesehenen Flächen handelt es sich um bereits bebaute und genutzte Bereiche. Die vorhandenen Freiflächen, sind regelmäßig gemähte Rasenflächen, mit drei Tannen und Kleingehölzstrukturen in den Randbereichen. Im direkten Umfeld sind ausreichend gleichwertige Ausweichflächen vorhanden und Gehölze werden nach der Projektumsetzung angepflanzt.	
Eisvogel	BV		
Gänsesäger	BV / RV		
Goldregenpfeifer	RV		
Graugans	RV		
Heidelerche	BV		
Kiebitz	BV/RV		
Merlin	RV		
Neuntöter	BV		
Nonnengans	RV		
Rohrweihe	BV		
Rotmilan	BV/RV		
Saatgans	RV		
Schwarzmilan	BV		
Seeadler	BV/RV		
Sperbergrasmücke	BV		
Sumpfohreule	RV		
Turmfalke	BV		
Wachtelkönig	BV	Eine Beeinträchtigung von Brutstätten ist ausgeschlossen, da Gehölzrückschnitt und Abrissmaßnahmen außerhalb der Brutzeiten vorgenommen werden.	

Lebensraumtypen des GGB-Gebietes	Arten nach Anhang II FFH-RL	Mögliche Beeinträchtigung	Vermerk der zuständigen Behörde
6210 – Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien	Schmale Windelschnecke  (als Habitat geeignet, ohne Untersuchung)	Keine, Habitats werden durch Wohnbebauung nicht verändert oder beeinträchtigt	
1160 – Flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)	Fischotter  Schmale Windelschnecke	Keine, Bereiche sind zu weit	

Quellen:

Managementplan für das GGB DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“  
Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

## 6. **Überschlägige Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen**

	mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	betroffene Lebensraumtypen oder Arten	Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)	Vermerke der zuständigen Behörde
6.1	anlagebedingt			
6.1.1	Flächenverlust (Versiegelung)	-	Bereits bebaute Flächen werden einer Wiedernutzung zugeführt. Der Versiegelungsgrad bleibt annähernd gleich. Vorhandene Tannen (3 Stück) und Kleingehölzbereiche werden entfernt und 6 einheimische, standortgerechte Laubbäume nach Baufertigstellung gepflanzt. Der Flächenverlust wird als nicht erheblich bewertet.	
6.1.2	Flächenumwandlung	-	Die öffentlich genutzte Fläche, ehemalige Kurverwaltung, Nebengebäude und Lagerflächen, die in Zukunft brach liegen werden, werden in eine Wohnnutzung umgewandelt. Durch die Wiedernutzung bereits bebauter Flächen wird einem etwaigen städtebaulichen Missstand (Leerstand, Verfall) vorgebeugt. Eine Inanspruchnahme von zuvor ungenutzten, naturnahen Flächen ist nicht vorgesehen.	
6.1.3	Nutzungsänderung	-	Es ist die Nachnutzung einer öffentlich genutzten und bebauten Fläche für Wohnnutzung vorgesehen. Im Umfeld ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Negative Auswirkungen sind nicht ableitbar.	

	mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	betroffene Lebensraumtypen oder Arten	Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)	Vermerke der zuständigen Behörde
6.1.4	Zerschneidung, Fragmentierung von Natura 2000-Lebensräumen	-	-	
6.1.5	Veränderungen des (Grund-) Wasserregimes	-	-	
6.2	betriebsbedingt			
6.2.1	stoffliche Emissionen	-	-	
6.2.2	akustische Veränderungen	-	<p>Durch die geplante Wohnnutzung erhöht sich, durch den Einzug von Bewohnern die Menge akustischer Reize. Die aktuelle Lagernutzung wurde nur gelegentlich angefahren und Geräusche durch Be- und Entladen erzeugt. Die entstehenden Lärmemissionen entsprechen dabei jedoch denen der umgebenden Wohnbebauung. Störungsempfindliche Arten sind aufgrund der bereits angrenzenden Bebauung und Nutzung generell nicht zu erwarten. Es entsteht keinerlei zusätzliche Vergrämung.</p> <p>Die auf den angrenzenden Trockenrasenflächen rastenden Vögel halten, aufgrund der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Wohnnutzung, bereits jetzt ihre natürlichen und artspezifischen Fluchtdistanzen zur bestehenden Bebauung und zur Straße ein.</p> <p>Die akustischen Veränderungen werden als nicht geeignet eingeschätzt, erhebliche Auswirkungen hervorzurufen.</p>	
6.2.3	optische Wirkungen	-	<p>Durch die Errichtung der Wohnhäuser wird ein bereits bebauter Bereich, der aktuell zwar als Lagerfläche genutzt aber in absehbarer brachliegen wird, nachgenutzt. Die nördlich, östlich und westlich gelegenen Wohnbebauungen werden so miteinander verknüpft und eingeschlossenes Ortsbild entsteht. Da hier kein städtebaulicher Missstand durch eine mit der Zeit verfallende Brache entsteht, kommt es zu einer optischen Aufwertung des Areals.</p>	

	mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	betroffene Lebensraumtypen oder Arten	Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)	Vermerke der zuständigen Behörde
6.2.4	Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas	-	Die Veränderung des Meso- und Mikroklimas ist aufgrund der Geringfügigkeit des Vorhabens als unerheblich zu bewerten. Die Fläche ist bereits bebaut. Vorhandene Gebäude werden abgerissen und Wohngebäude errichtet. Die Standorte der Gebäude in Bestand und Planung weichen Lage technisch ab. Die versiegelten Flächen sind nahezu gleich groß. Durch die Anpflanzungen von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, ist langfristig sogar mit einer geringen Verbesserung des Meso- und Mikroklimas zu rechnen.	
6.2.5	Gewässerausbau	-	-	
6.2.6	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	-	-	
6.2.7	Zerschneidung, Fragmentierung, Kollision	-	-	
6.3	baubedingt			
6.3.1	Flächeninanspruchnahme (Baustraßen, Lagerplätze etc.)	-	Eine Flächeninanspruchnahme über die Geltungsbereichsgrenzen hinaus ist nicht vorgesehen. Durch temporär aufkommenden Baustellenverkehr sind keine erheblichen Mehrbelastungen zu erwarten.	
6.3.2	Emissionen	-	Die mit dem Baustellenbetrieb einhergehenden Emissionen sind vergleichbar mit denen des durchschnittlichen Straßenverkehrs. Eine Erhöhung der Emissionen, über ein vertretbares Maß hinaus, ist somit nicht zu erwarten.	
6.3.3	akustische Wirkungen	-	Durch die Baumaßnahmen sind kurzzeitige, geringe Auswirkungen durch Baustellenlärm und erhöhten Baustellen- und Anlieferverkehr zu erwarten. Da diese zeitlich begrenzt sind und einen vergleichsweise geringen Umfang haben, werden die Auswirkungen der Baumaßnahme insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt.	
6.3.4	Gebäudeabriss	Brutvögel	Alle im Bestand vorhandenen Gebäude werden abgerissen. Negative Auswirkungen auf gebäudebrütende	

	mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	betroffene Lebensraumtypen oder Arten	Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)	Vermerke der zuständigen Behörde
			Vogelarten sind nicht zu erwarten. Es wird festgesetzt, dass die Abrissarbeiten der Gebäude haben außerhalb der Brutzeiten, frühestens ab Mitte Oktober, zu erfolgen.	
6.3.5	Gehölzrodung/ Gehölzrückschnitt	Brutvögel Rastvögel	Alle im Planbereich vorhandenen Bäume (3 Tannen) und Kleingehölzflächen (Gebüsch, Strauch) werden gerodet. Negative Auswirkungen auf Brut- und Rastvögel sind nicht zu erwarten. Es wird festgesetzt, dass das Beseitigen und Rückschneiden von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Im Gebiet werden nach Baufertigstellung 6 neue Bäume gepflanzt und die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch gestaltet.	

## 7. Summationswirkung

Besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen, bereits bestehenden oder geplanten Maßnahmen die Schutz- und Erhaltungsziele eines oder mehrerer Natura 2000-Gebiete erheblich beeinträchtigt werden?

ja  weitere Ausführungen: siehe Anlage

	betroffener Lebensraumtyp oder Art	Mit welchen Planungen oder Maßnahmen kann das Vorhaben in der Summation zu erheblichen Beeinträchtigungen führen?	Welche Wirkungen sind betroffen?	Vermerke der zuständigen Behörde
7.1				
7.2				
7.3				

Sofern durch das Vorhaben Lebensraumtypen oder Arten in mehreren Natura 2000-Gebieten betroffen sind, bitte auf einem separaten Blatt die jeweilige Gebietsnummer mit angeben.

nein, nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Summationswirkungen erkennbar

Datum: November 2024

Regionalbüro RÜGEN der

**SIGMA PLAN**

INTERDISZIPLINÄRE BAUPLANUNG WEIMAR GMBH  
AM KIRSCHBERG 33 99423 WEIMAR TEL: (03643) 8600-0 FAX: (03643) 860086  
MAIL: info@sigmaplan-weimar.de INTERNET: www.sigmaplan.de

